

Begründung

(gemäß § 9 Absatz 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Grundwassersee“ der Gemeinde Seeshaupt

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Aufgrund entgegenstehender Gründe des Immissionsschutzes und des Naturschutzes beschließt die Gemeinde Seeshaupt in der Sitzung vom 13. November 1996 den Bebauungsplan-Entwurf „Grundwassersee“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Stockbahnen und Umkleidegebäude bzw. Fläche für die Land- und Forstwirtschaft nicht weiter zu verfolgen.

Hinzu kam auch, daß der FC Seeshaupt mangels eines sogenannten Trainings- und Ausweichplatzes an dem geplanten Sportgelände am Grundwassersee nicht mehr interessiert ist und am bisherigen Standort an der Bahnhofstraße festhalten möchte.

2. Nach ausführlichen Grundsatzdiskussionen und Gesprächen mit dem Landratsamt Weilheim hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 04. Februar 1997 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Grundwassersee“ als eingeschränktes Gewerbe- und Mischgebiet im Anschluß an das „Gewerbegebiet ehemalige Kiesgrube“ beschlossen.
Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung ist ebenfalls vorzunehmen.
3. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung wurde das Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Manfred Bögl, Obere Stadt 96, 82362 Weilheim beauftragt.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Ortsbereich von Seeshaupt, westlich der Bahnlinie München - Kochel und der Gemeindestraße Unterer Flurweg.
2. Im unmittelbaren Anschluß an den Geltungsbereich befinden sich die Flächen des ehemaligen Kiesabbaugeländes mit dem durch Naßabbau entstandenen Grundwassersees. Diese haben sich in der Zwischenzeit zu einem überregional bedeutenden Sekundärbiotop entwickelt, das naturschutzfachlich besonders schutzwürdig ist.

Bei der Fortschreibung der amtlichen Biotopkartierung durch das Bay. Landesamt für Umweltschutz wurde dieser Teil des Grundstücks im Meßtischblatt 8133 unter der Biotop Nr. 297.1 erfaßt. Dabei handelt es sich im wesentlichen um geschützte Biotopflächen nämlich um Halbtrockenrasenvegetationen auf Kalkschotter und Kiesrohboden, Flachmoorvegetation in Grundwasserschwankungsbereich, Schilfröhricht, Hochstaudenfluren, Standortgebüsch sowie lichten Kieferbestand auf Halbtrockenrasen.

Damit ist der überwiegende Teil dieses Geländes aufgrund seiner hohen Wertigkeit und Schutzwürdigkeit im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz für eine Bebauung nicht geeignet. Einige gelegentliche und vorübergehende Inanspruchnahme durch die einheimische Bevölkerung für Baden im Sommer und Schlittschuhlaufen bzw. Eisstockschießen im Winter kann als noch vertretbar beurteilt werden.

3. Die Morphologie des Geländes ist weitgehend flach, die durchschnittliche Höhe beträgt ca. 600 m über NN. Im Südwesten ist das Gelände im Bereich der früheren Kiesgruben durch den ehemaligen Kiesabbau künstlich vertieft bzw. ausgeräumt worden. Im mittleren bzw. südlichen Bereich des Geländes befinden sich Werksgebäude mit Betriebswohnungen, sowie ein Wohnhaus mit Büro. Der Rest des Geländes wird ansonsten derzeit nicht genutzt.
4. Der Geltungsbereich umfaßt ganz oder teilweise die Flur-Nr. 812, 812/3, 812/6, 812/16 und 812/17 mit einer Gesamtfläche von ca. 15.330 m².
5. Für die Bereiche des ehemaligen Kies- und Betonwerkes, sowie für den ehemaligen Gebäudebestand wurde eine Altlastenerkundung durchgeführt.

Für den gesamten Geltungsbereich wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung sowie eine erschütterungstechnische Untersuchung erstellt.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Nachdem die Ausweisung des Gebietes als Sportplatzgelände aus bereits genannten Gründen nicht zu verwirklichen war und um das Gelände nicht brach liegen zu lassen, hat sich die Gemeinde Seeshaupt entschlossen das bestehende Gewerbegebiet „ehemalige Kiesgrube“ nach Süden zu erweitern.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird so festgelegt, daß keine geschützten Biotopflächen überplant werden.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen unbebauten Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO und im bebauten südlichen Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

Damit soll ein sinnvolles miteinander, von nicht wesentlich störenden, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zur Wohnnutzung geschaffen werden. Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

3. U. a. soll hiermit auch den einheimischen Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, ihre Betriebe aus den beengten innerörtlichen Lagen auszusiedeln und zu erweitern.
4. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den entlang der Bahnlinie München - Kochel verlaufenden „Unteren Flurweg“. Eine Ringstraße mit Einbahnregelung sichert die innere Erschließung des Gebietes. Von dort aus führt ein Fußweg zum Grundwassersee.
5. Der Bebauungsplan läßt durch seine Festsetzungen genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäude. Die Text einschränkung des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.
6. Nachdem der Gemeinde nur sehr eng begrenzte Abwasserkontingente zur Verfügung stehen, wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Gründe die Anzahl der Wohneinheiten als Höchstgrenze je Gebäude gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 6 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz BauNVO festgesetzt.

7. Der gesamte vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wurde sorgfältig aufgenommen, im Bebauungsplan dargestellt und bei der Ausweisung berücksichtigt. Entlang der Westgrenze ist eine entsprechend wirkungsvolle Eingrünung geplant. Die befestigten Freiflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Nach Möglichkeit soll die Befestigung wasserdurchlässig sein.
8. Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

D. Erschließung

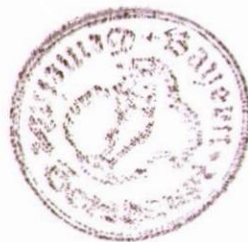
1. Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amperwerke sichergestellt.
2. Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwasser werden in das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Seeshaupt eingeleitet.
4. Das Gebiet wird durch die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
5. Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Weilheim, den 10. September 1997
Weilheim, den 12. November 1997
Weilheim, den 19. Februar 1998
Weilheim, den 11. Mai 1998
Weilheim, den 06. Juli 1998

Architekturbüro Manfred Bögl
Obere Stadt 96
82362 Weilheim

Seeshaupt, den 10. Juli 98

Gemeinde Seeshaupt






1. Bürgermeister