

G E M E I N D E S E E G

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

GEWERBEGEBIET "ROTHELEBUCH"

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1. Planungsvoraussetzungen

1.1. Planungsanlaß

Für einige ortsansässige Betriebe sind am derzeitigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gegeben. Für andere Betriebe im Ortskern besteht ein Konflikt zur Fremdenverkehrs- und Wohnnutzung. Eine Auslagerung dieser Betriebe aus dem Ortskern bzw. ein größeres Flächenangebot für expandierende Betriebe ist daher sinnvoll. Hierfür ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes in einem Bebauungsplan erforderlich.

1.2. Planungsrechtl. Grundlagen/übergeordnete Planungsziele

Der Gemeinderat hat am 17.1.1990 einen Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 gefaßt.

Die Gemeinde Seeg besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Bebauungsplangebiet ist hierin als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Landschaftsplan weist am Rande des Planungsgebietes entlang der Straßen umlaufend ca. 20 - 25 m breite Grünflächen aus. Entlang der St. 2008 ist eine alleeartige Begrünung dargestellt, an der Kr. OAL 1 eine Böschungsbepflanzung. Im Text des Landschaftsplans ist als Entwicklungsziel für die landschaftsökologische Raumeinheit die Durchgrünung der Flur durch Feldgehölze und Alleen entlang der Straßen genannt.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern gehört Seeg zu den Gebieten, die durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse als Lebensraum zu sichern und zu stärken sind, und zwar vor allem durch Schaffung vielseitiger und qualifizierter Arbeitsplätze.

In der kommunalen Entwicklungsplanung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des heimischen Gewerbes und damit der gewachsenen Arbeitsplatzstruktur als ein wichtiges Ziel für die Gemeinde Seeg aufgeführt.

Die Gemeinde Seeg wurde 1988 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Bestandsaufnahme und -analyse sind inzwischen abgeschlossen. Die Dorferneuerungsplanung ist jedoch noch im Gange. (Es liegt zwar bereits ein Ziele- und Maßnahmenplan vor, die Formulierung dieser Ziele und Maßnahmen in Form eines Abschlußberichtes steht aber noch aus.)

1.3. Stadtplanerische Grundlagen

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Staatsstr. St. 2008, die Kreisstr. Kr. OAL 1 und die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen. Es ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage (keine Belastung des Ortskerns mit Gewerbeverkehr) gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

In der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes steht ein eingeschossiges Nebengebäude, das die Gemeinde derzeit verpachtet hat (und auch weiterhin erhalten will). Die Grundstücke im Planungsgebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Seeg.

Überwiegende Erholungsaktivität in der Gemeinde Seeg ist das Wandern. Für den Ausbau bzw. die Ergänzung des Wanderwegenetzes ergeben sich im Planungsgebiet mögliche Anknüpfungspunkte im Südosten, wo ein vorhandener Feldweg von Seeg kommend unter der Kreisstraße hindurch zur vorhandenen Scheune führt und dort endet, und im Südwesten, wo ebenfalls ein von Seeg ausgehender Fußweg vor der Brücke der Staatsstraße endet.

1.4 Natürliche Grundlagen

1.4.1 Naturraum, Geologie

Die Gemeinde Seeg liegt im Naturraum "Lech-Vorberge", einer Untereinheit des voralpinen Moor- und Hügellandes. Nördlich von Seeg formte der Lechgletscher eine stark kuppige Grundmoränenlandschaft mit stromlinienartig geformten Drumlinhügeln. Das geplante Gewerbegebiet "Rothelebuch" liegt am Nordosthang eines Moränenhügels. Ausgehend von klastischen Lockersedimenten als Unterlage dürften sich im natürlichen Bodengefüge hauptsächlich Braunerden entwickelt haben. Im Bereich der erodierten Kuppe ist von einer verbrauchten Rendzina auszugehen.

1.4.2 Topographie

Das Untersuchungsgebiet liegt höhenmäßig zwischen 835 m ü. NN im Südwesten und 820 m ü. NN im Südosten. Der Hang senkt sich relativ gleichmäßig mit einer durchschnittlichen Neigung von 6 % von der Hügelkuppe nach Osten zur Bahnlinie, wobei in der Hangmitte eine leichte Geländeschwelle, verbunden mit einer leichten Einebnung oberhalb, erkennbar ist. Im Norden des Gebietes verschwenken die Höhenlinien, die Fläche neigt sich hier nach Nordosten.

Entlang der Kr. OAL 1 sind bis zu 5 bzw. 6 m hohe Böschungen aufgeschüttet bzw. abgetragen (Unterführung unter der St. 2008 bzw. Überführung über die Bahnlinie). Im nördlichen Bereich der St. 2008 ist eine bis zu 5 m hohe Böschung aufgeschüttet (Überführung über die Bahnlinie).

1.4.3 Wasserhaushalt

Das Gebiet "Rothelebuch" entwässert in die Lobach als Vorfluter, die ca. 800 m entfernt ist. Die Grundwasserneubildung im Planungsgebiet dürfte aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden und der Hangneigung relativ schwach sein.

1.4.4 Klima

Die Gemeinde Seeg liegt im Klimabereich des "Schwäbischen Alpenvorlandes"; das Klima ist leicht feucht (humid). Die Niederschläge liegen im Jahresmittel bei 1110 - 1300 mm, wobei Spitzen von 130 l pro Sekunde und Hektar auftreten können.

Aufgrund seines Reizklimas und einer insgesamt geringen Luftbelastung wurde Seeg als Luftkurort ausgezeichnet.

1.4.5 Vegetation und Biotopausstattung

Die potentiell natürliche Vegetation (PNV) des Planungsgebietes ist ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald mit Orchideen-Buchenwald. Diese Pflanzengesellschaft würde sich bei Auflassen der menschlichen Nutzung langfristig einstellen. Sie gibt Aufschluß über standortgerechte Arten bei Begrünungsmaßnahmen.

Die reale vorhandene Vegetation besteht zum überwiegenden Teil aus einer intensiv genutzten Fettwiese feuchter Ausprägung. In den Randbereichen, auf den Böschungen der Kreisstraße im Süden und entlang der Staatsstraße und der Bahnlinie, finden sich ungedüngte Grasfluren. Im Kreuzungsbereich stehen 2 erhaltenswerte Birken (Stammumfang 85 bzw. 60 cm, Höhe 8 bzw. 7 m, Kronendurchmesser 5 bzw. 3 m). Als Struktur ebenfalls erhaltenswert, aufgrund der starken Westwinde auf dem Hügelrücken und der Wirkung von Spritzwasser jedoch teilweise in relativ schlechtem Zustand, ist eine Gehölzpflanzung entlang des nördlichen Teilabschnitts der St. 2008. Sie besteht aus Grauerlen, Hainbuchen und heimischen Sträuchern wie Hartriegel, Liguster, Salweide, Wildrosen, Hasel, Kornelkirsche und Holunder.

Aufgrund des starken menschlichen Einflusses sind die Pflanzengesellschaften des Planungsgebietes naturfern. Sie sind deshalb auch als Lebensraum für die Tierwelt von verhältnismäßig geringer Bedeutung. Aufschluß über vorhandene Entwicklungspotentiale bei Änderung der Nutzung und Planungshinweise für Verbesserungen geben Biotope in der Umgebung. Dabei handelt es sich in erster Linie um Feuchtgebiete wie die Seeger Seen (B 60), das Langmoos (B 59) und die Biedinger Weiher (B 59), aber auch Trockenstandorte wie der Halbtrockenrasen am Sulzberg (B 117) und verschiedene Heckenstrukturen (B 57, B 58, B 114), die als schützenswert kartiert wurden.

1.4.6 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet wird zur Zeit, abgesehen von den verschiedenen Gehölzstrukturen im Westen, durch die freie Wiesenfläche geprägt, die allseits von Verkehrsstraßen und den damit verbundenen Böschungen umgeben ist. Damit fügt es sich grundsätzlich in die bewirtschaftete Hügellandschaft nördlich von Seeg ein. Insgesamt ist der Landschaftsraum jedoch zu wenig strukturiert, und er soll auch nach den Aussagen des Landschaftsplanes stärker mit gliedernden Elementen ausgestattet werden.

Da für den Luftkurort Seeg die Schönheit der Landschaft eine besondere Bedeutung hat, ist die Berücksichtigung des Landschaftsbildes bei der Neuplanung des Gewerbegebietes ein übergeordnetes Ziel. Dabei ist zu beachten, daß der nach Osten und Norden geneigte Hang von dem gegenüberliegenden Aussichtshügel bei Hitzleried voll einsehbar ist.

2. Planungsablauf/Verfahren

Die Gemeinde Seeg hat am 17.1.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Am 8.10.1990 wurde im Rahmen einer Erörterungsveranstaltung der Bebauungsplan-Vorentwurf in Form eines Schauplans den Bürgern vorgestellt. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Oktober 1990 durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingeschaltet. Hierbei wurde der Plan sowohl in Form eines Schauplans mit Darstellung des Bebauungsvorschlags der Planer als auch in Form eines "Rechtsplans", der nach Abschluß des Verfahrens Bestandteil der Satzung wird, dargelegt bzw. verschickt. Dadurch kann auf die Darstellung einer Reihe von Hinweisen (z.B. vorgeschlagene Form der Baukörper, Grundstücksgrenzen) im Rechtsplan verzichtet werden; der Plan wird somit besser lesbar. (Bei der 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird nur noch der "Rechtsplan" verschickt, da der Schauplan sich nicht wesentlich geändert hat.)

3. Planungskonzept

3.1. Städtebauliche Struktur - Entwurfsgedanke

Der städtebauliche Entwurf wurde maßgeblich beeinflusst durch das gewählte Erschließungssystem. Für die Anbindung des Gewerbegebietes an die vorhandenen Straßen gibt es verschiedene Möglichkeiten, die im Rahmen der Vorentwurfsplanung untersucht wurden. Der nunmehr ausgewählten Planungsvariante liegt ein Erschließungssystem zugrunde, das eine Anbindung des Gewerbegebietes sowohl an die Staatsstraße St. 2008 als auch an die Kreisstr. OAL 1 vorsieht. Der Erschließungsaufwand kann hierbei sehr klein gehalten werden (siehe Flächenbilanz unter Pkt. 5.). Außerdem ermöglicht diese Form der Erschließung eine gute Anpassung sowohl der Straße als auch der Bebauung an das Gelände.

Im einzelnen liegen dem Bebauungsplanentwurf folgende Entwurfsgedanken zugrunde:

- straßenbegleitende Bebauung entlang der Staatsstraße;
- ansonsten weitgehende Anpassung der Bebauung sowie der Eingrünung an das Gelände, und zwar in der Weise, daß sowohl die Bebauung als auch die Grünstrukturen (mit Ausnahme des äußeren Grüngürtels) im wesentlichen parallel zu den Höhenlinien, d.h. in Nord-Süd- Richtung verlaufen (siehe Ansicht von Nordosten);
- straßenbegleitende Bebauung im südlichen Teil der Haupterschließungsstraße (daher hier Festsetzung von Baulinien);
- bei der Einmündung des Fuß- und Radweges in die Erschließungsstraße im Nord-Osten, auf einer leichten Geländeerhebung, Aufweitung des öffentlichen Grüns und Betonung dieses Bereichs durch Stellung der Baukörper senkrecht zu den Höhenlinien;
- Schließung des Gewerbegebietes nach Süden durch Bebauung parallel zur Kreisstraße;
- allseitige Eingrünung des Gewerbegebietes durch einen 15 bis 25 m breiten öffentlichen Grünstreifen.

Hierdurch soll einerseits das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebietes und andererseits seine Gestaltung im Innern einen besonderen Charakter erhalten:

- nach außen hin wirkt das Gebiet in sich geschlossen, fügt sich aber durch die geplante Richtung der Baukörper und die entsprechenden Grünstrukturen sowie durch die ruhige Dachlandschaft gut in das Landschaftsbild ein (hier ist insbesondere die Ansicht vom nordöstlich gelegenen Aussichtspunkt aus wichtig);
- im Innern soll im südlichen Teil der Erschließungsstraße ein geschlossener Straßenraum gebildet und im nördlichen Teil das Grün in das Baugebiet hineingezogen werden.

3.2. Verkehrskonzept

3.2.1 Fließender Verkehr

Wie unter 3.1 bereits erwähnt, wird das Gewerbegebiet erschlossen durch einen an die St. 2008 und an die Kr. OAL 1 angebundenen Erschließungsbügel. Hierbei wird vorausgesetzt, daß in der Kreisstraße **keine Linksabbiegerspur** erforderlich ist, da die von Nesselwang kommenden Fahrzeuge bereits vor der Unterführung links abbiegen und somit über die Staatsstraße ins Gewerbegebiet fahren müssen. Die Radien bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die KR OAL 1 werden mit 15 m festgesetzt (Straßenbegrenzungslinie). Die Einmündung in die Kreisstraße wird gespalten, um den Linksabbiegerverkehr von und in die Kreisstraße **ABZUHALTEN!**

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke in der St. 2008 und in der OAL 1 wurde davon ausgegangen, daß in der untergeordneten Erschließungsstraße jeweils Stoppschilder aufgestellt werden, und daß in den übergeordneten Straßen jeweils Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 70 km/h erfolgen. Bei der Staatsstraße beträgt die Länge der Sichtdreiecke 175 m.

Zusätzlich zur Haupterschließungsstraße sollen bei Bedarf ein oder zwei Stichstraßen nach Westen bzw. Osten geführt werden, um rückwärtige Grundstücke zu erschließen. Diese können jedoch je nach gewünschter Grundstücksaufteilung auch entfallen.

Darüberhinaus soll im Rahmen der Bebauungsplanung eine Fuß- und Radweganbindung des Feldwegs entlang der Bahnlinie, der derzeit beim bestehenden Lagergebäude endet, an den zur St. Rochus Kapelle führenden Weg hergestellt werden. Der Fußweg entlang der Hauptstraße soll in dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Staatsstraße weitergeführt werden.

Der Umbau des Einmündungsbereichs der Hauptstraße in die Staatsstraße wird nicht in diesen Bebauungsplan aufgenommen, da hierfür noch keine Planung des Straßenbauamts vorliegt. Langfristig soll jedoch die Hauptstraße so verschwenkt werden, daß sie rechtwinklig auf die Staatsstraße auftrifft. Hierdurch sollen die von Norden ins Dorf einfahrenden Autos gebremst werden. Diese Neuregelung entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung und den Zielen der Dorferneuerung bleibt einer weiteren Bebauungsplanung vorbehalten.

Für die Haupt-Erschließungsstraße wurde folgende Profilierung gewählt: Baumgraben 3,0 m; Fahrbahn 6,0 m; Baumgraben wechselweise mit Parkbuchten 3,0 m bzw. im mittleren und südlichen Bereich (entlang GE 3 und GE 5) 2,5 m; Fuß- und Radweg im nordwestlichen Bereich 3,0 m bzw. im mittleren und südlichen Bereich 2,5 m. Somit ergibt sich eine Gesamt-Straßenbreite von 14 bzw. 15 m. Die Fahrbahnbreite von 6,0 m ermöglicht den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit. Die Breite der Baumgräben ist mit 3,0 m bzw. 2,5 m auf das hier erforderliche Mindestmaß begrenzt; dies setzt jedoch voraus, daß die angrenzenden Vorgartenbereiche wasser- und luftdurchlässig ausgebildet werden. Der Fuß- und Radweg sollte möglichst in wasserdurchlässigem Teer ausgebildet werden.

Für die Stichstraßen ist aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Anschluß von maximal 2 Grundstücken, also kaum Begegnungsverkehr) eine Fahrbahnbreite von 4,0 m ausreichend. Diese Breite ermöglicht den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bzw. Lkw/Fahrrad. Die vorgesehenen Wendehammer sollten nur bei Bedarf (je nach Grundstücksaufteilung) realisiert werden. In diesem Falle genügt ein Wenderadius von 7 m (ausreichend für Lkw 7,5 t), da der Zulieferverkehr die Hofräume benutzen und die Müllbeseitigung (Gewerbemüll) überwiegend über Container auf den jeweiligen Grundstücken abgewickelt werden wird.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Die bei der Baugenehmigung geforderten Stellplätze für die einzelnen Betriebe müssen auf den jeweiligen Baugrundstücken, in offenen Stellplatzanlagen, in Garagen oder in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu untergliedern. Garagen dürfen lediglich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um eine ungeordnete Überbauung der Grundstücke zu vermeiden.

Beim Bau von Tiefgaragen und insbesondere -zufahrten soll das Gefälle des Geländes berücksichtigt werden, damit keine zu langen Abfahrten und keine zu großen Geländebewegungen erforderlich werden. So bietet es sich z.B. an, bei den Grundstücken östlich der Erschließungsstraße die Tiefgaragen vom rückwärtigen Grundstücksteil aus zu erschließen bzw. TG-Stellplätze lediglich im rückwärtigen Gebäudeteil vorzusehen.

Darüberhinaus werden in der öffentlichen Verkehrsfläche zusätzliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraße (Längsparker) und in der westlichen Stichstraße (Schrägparker) hergestellt.

3.2.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Gemeinde Seeg ist über die Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer Entfernung von ca. 600 m vom Bahnhof Seeg und ist somit fußläufig vom Bahnhof aus erreichbar.

3.3. Bebauungskonzept

3.3.1 Gestaltung der Gebäude

Wie unter 3.1 bereits aufgeführt, ist der Entwurf gekennzeichnet durch eine dem Gelände angepaßte, überwiegend straßenbegleitende Bebauung. Hieraus ergibt sich eine Festsetzung der Bauräume und entsprechend auch der Firstrichtungen

- a) parallel zur Staatsstraße und
- b) parallel zur Erschließungsstraße und zugleich parallel zu den Höhenlinien.

Eine Ausnahme bilden hier lediglich:

- die Bebauung entlang der Kreisstraße, wo das Gewerbegebiet nach Süden, also zum Ort hin abgeschlossen werden soll;
- die Bebauung im Nordosten, die die trichterförmige Aufweitung des Grünzuges räumlich fassen soll.

Beides bedingt eine Stellung der Gebäude quer zu den Höhenlinien.

Um stimmige Baukörperproportionen zu erhalten (Anlehnung an die traditionellen Bauformen im Ort), werden eine Mindestlänge der Traufseite im Verhältnis zur Giebelseite sowie minimale und maximale Dachüberstände festgesetzt.

Um eine gute Einbindung des Gewerbegebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, wird

- eine relativ flache Dachneigung festgesetzt und
 - die Höhenentwicklung der Gebäude auf eine Wandhöhe von maximal 7,0 m bei 2 Geschossen begrenzt.
- Zusätzlich werden für die einzelnen Gebäude absolute Wandhöhen (in m ü.NN) festgesetzt, um die Handhabe im Bauvollzug zu erleichtern (siehe Geländeschnitte M. 1 :1000).

Die Dachdeckung soll in Anlehnung an die traditionelle Ziegeldeckung in roten Dachpfannen erfolgen. Gauben und Dachflächenfenster sowie Antennen (Schalen) zum Empfang von Satellitenprogrammen werden ausgeschlossen, damit eine ruhige Dachlandschaft entsteht. Es werden lediglich Dachfirstbelichtungen mit einer Breite bis zu 2,5 m zugelassen. Sonnenkollektoren sind jedoch aufgrund ihres ökologischen Werts zulässig.

Durch die Festsetzung von Putz bzw. Holz als Fassadenmaterialien und den Ausschluß von Erkern und Eckvorbauten soll ein zurückhaltendes, möglichst ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude erreicht und das Ziel einer orts- und landschaftsgebundenen Bebauung weiter unterstützt werden.

3.3.2 Art und Maß der Nutzung

Wie unter 1.1 erwähnt, sollen im Planungsgebiet vorwiegend ortsansässige Betriebe angesiedelt werden, deren Lage im Ortskern zu einer Konfliktsituation führt, oder die am derzeitigen Standort keine Expansionsmöglichkeiten mehr haben. Dementsprechend werden sämtliche Bauflächen des Planungsgebietes als GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es soll jedoch vermieden werden, daß hier größere Einzelhandelsbetriebe bzw. Supermärkte entstehen, die eine ernstzunehmende Konkurrenz für die bestehenden innerörtlichen Läden darstellen. Ebenso wenig sollen bestehende Geschäfte aus dem Ortskern auf "die grüne Wiese" ausgelagert werden. Ziel der Dorferneuerung ist es, die Handels- und Dienstleistungsfunktion im Ortskern zu stärken und somit seine Vitalität zu erhalten. Aus diesem Grund werden Einzelhandelsbetriebe mit einer Nettonutzfläche von über 400 m² ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GFZ von 0,7 und einer GRZ von 0,5 bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die GFZ entspricht in etwa der im Schauplan vorgeschlagenen Bebauung bei jeweils 2 Geschossen. Die GRZ ist so bemessen, daß inclusive Stellplätze bzw. Tiefgaragen 75 % der jeweiligen Grundstücke über- bzw. unterbaut werden können. (Für die Gebäude alleine wäre eine niedrigere GRZ auch ausreichend). Die maximalen Geschoßflächen und Grundflächen sind der Tabelle unter 5. zu entnehmen. Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen und der Geländebewegungen kann bei 2 Vollgeschossen ein Vollgeschoß im Dachgeschoß oder im Souterrain zu liegen kommen (siehe Geländeschnitte. M. 1 :1000).

3.4. Grünordnung

Bei der zeitgemäßen Gestaltung eines Gewerbegebietes müssen auch ökologische Erfordernisse, wie die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Förderung der Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt berücksichtigt werden, und - damit eng verknüpft und für den Luftkurort Seeg besonders wichtig - Belange des Landschaftsbildes und der Erholung. Diese Forderungen entsprechen den grundlegenden Zielen des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Grundlegende Entwurfsgedanken für die Grünordnungsplanung waren zum einen die im Flächennutzungsplan vorgegebene und im städtebaulichen Konzept bereits beschriebene Randeingrünung mit öffentlichen Grünflächen, zum andern die Gliederung des Baugebietes selbst mit Grünstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen und des Erschließungsbügels. Damit soll das Gewerbegebiet so gut wie möglich in die Landschaft eingebunden werden.

Im einzelnen sieht der Entwurf folgende Maßnahmen vor:

Öffentliche Grünflächen:

- Erhaltung der 2 wertvollen Birken und eines Großteils der vorhandenen Gehölzstruktur an der St 2008. Der auf Grund der Straßeneinmündung und des freizuhaltenden Sichtdreiecks auf eine Länge von ca. 50 m zu entfernende Teil des Straßenbegleitgrüns besteht überwiegend aus Sträuchern, die Schädigungen aufweisen (s. Punkt 1.4.5). Eine Sanierung der Gehölzpflanzung im Norden durch Einbringen von wind- und salzverträglichen Arten wird empfohlen.
- Alleearartige Begrünung entlang der St. 2008 gemäß Landschaftsplan, soweit im Planungsumgriff möglich. Die formale Anordnung der Bäume auf dem Hügelrücken soll die Topographie überhöhen und als landschaftliches Merkzeichen wirken.
- Aufbau einer Windschutzpflanzung am westlichen Rand des Gewerbegebietes, parallel zur St 2008. Von Westen kommende Starkwinde sollen durch die aus windresistenten Arten bestehende Gehölzpflanzung über die auf der Hügelkuppe stehenden Gebäude hinweggeleitet werden; die Gehölzpflanzung soll somit zur Energieeinsparung beitragen.
- Anlage von Fuß- und Radwegen in den Grünstreifen entlang der St 2008 und entlang der Bahnlinie sowie einer Querverbindung hierzu.
- Flächige Bepflanzung der nach Norden zum Baugebiet geneigten Böschung der Kreisstraße. Die Böschungsbepflanzung soll die in diesem Bereich aufgeständerte Straße in die Landschaft einbinden. Außerdem ist sie Bestandteil einer im Landschaftsplan dargestellten ökologischen Vernetzungsstruktur entlang der gesamten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßentrasse.
- Bepflanzung der nach Süden geneigten Böschung der Kreisstraße nur auf der oberen Geländekante mit 7 Buchen (Rotbuche, Rothelebuch), um die ursprüngliche Geländeform zu betonen. Auf eine flächige Bepflanzung wird hier bewußt verzichtet, um auf dem süd-exponierten Hang langfristig die Entwicklung eines Magererrasens zu ermöglichen. Damit soll die vorhandene Biotopausstattung im Gemeindegebiet ergänzt werden, wobei die inzwischen seltenen Magerbiotope besonders förderungswürdig sind. Voraussetzung für die gewünschte Entwicklung ist eine extensive Pflege. Da die Fläche zur Zeit nicht gedüngt wird, weist sie bereits ein relativ gutes Ausgangspotential auf.

- Im Südosten, an der tiefsten Stelle des Planungsgebietes, Anlage eines Teiches. In den Teich soll evtl. bei Starkregen anfallendes, überschüssiges Dachflächenwasser aus den Privatgrundstücken eingeleitet werden, das nicht mehr über Sickerschächte dem Grundwasser zugeführt werden kann. Die Einleitung der Niederschläge erfolgt zunächst über eine Regenwasserkanalisation, später über offene Entwässerungsgräben in den öffentlichen Grünflächen. Durch einen Überlauf an der Ostseite des Teiches wird das restliche Regenwasser über Sickerpackungen ins Grundwasser eingeleitet. Damit kann eine 800 m lange Rohrleitung zum Vorfluter entfallen.

Der Teich und die Wassergräben sind naturnah und mit Gehölzarten für feuchte Standorte (Auen) zu bepflanzen. Die damit beabsichtigte ökologische Wirkung als Vernetzungselement ist im Zusammenhang mit Feuchtbiotopen in der Umgebung zu sehen (siehe auch Pkt. 1.4.5).

- Landschaftsgerechte Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten, heimischen Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, um den Pflanzen aufgrund der Eignung für den Standort langfristige Lebensmöglichkeiten zu sichern und der Tierwelt Lebensraum mit artgemäßen Nahrungsketten zu bieten. Die Gehölzpflanzungen sind im Plan so angeordnet, daß die Eingrünung der Baukörper auf öffentlichem Grund verstärkt und damit die Ausbildung eines angemessenen Ortsrandes gesichert wird.
- Extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen, Verzicht auf Düngereinsatz und Herbizide, höchstens zweischürige Mahd. Mähgut soll abtransportiert werden (wennmöglich auf eine gemeindeeigene Kompostieranlage), damit die Flächen langfristig vermagert werden, und damit der Artenreichtum gefördert wird. Es wird empfohlen, Teilbereiche der natürlichen Entwicklung zu überlassen und damit zum Arten- und Biotopschutz beizutragen. Besonders dafür geeignet ist der Bereich um das nördlichste Baurundstück. Nach einer Initialpflanzung sollte dieser Bereich der natürlichen Sukzession überlassen werden. Allgemein trägt die Reduzierung der Pflege auf ein Minimum an den Rändern von Gehölzpflanzungen dazu bei, daß artenreiche Krautsäume entstehen und somit der Strukturreichtum im Planungsgebiet gefördert wird.
- Befestigung der Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen mit wassergebundenen Decken, um die Versiegelung zu reduzieren.
- Angebote an Erholungseinrichtungen (in erster Linie Sitzbänke) an der Südseite des Lagergebäudes und kurz vor der Einmündung des östlichen Fuß- und Radweges in die Erschließungsstraße. Die Einrichtungen sollen sowohl den Beschäftigten der Betriebe als auch Wanderern zugute kommen.

Öffentliche Verkehrsflächen:

- Bepflanzung der Erschließungsstraße mit Großbäumen unter Verwendung standortgerechter Arten. Die Bäume stehen in 3 m breiten Baumgräben (mit Ausnahme des Baumgrabens entlang GE 3 und GE 5). Diese Breite ist Voraussetzung für ein langes Leben der Bäume. Vor allem soll den Bäumen im Alter genügend Wurzelraum angeboten werden.
- Informelle, d.h. unregelmäßige Anordnung der Bäume im Straßenraum nach dörflichem Vorbild; Betonung von Eingangssituationen und Einmündungen.

Privatgrundstücke:

- Die privaten Grundstücke müssen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf einem 3 m breiten Streifen dicht mit Bäumen und Sträuchern aus standortgerechten, heimischen Arten bepflanzt werden. Diese Gliederung des Gewerbegebietes dient der ökologischen Vernetzung und der Einbindung der Gebäude in die Landschaft. Durch die Mindestbreite von 3 m finden auch Großbäume angemessene Lebensmöglichkeiten. Bei der Eingrünung zweier aneinander grenzender Grundstücke entsteht eine insgesamt 6 m breite, ökologisch leistungsfähige Hecke.
- Vorgartenähnliche, nicht unbedingt dichte Begrünung entlang der Erschließungsstraße. In diesen Bereichen sind entweder heimische Arten (im Hinblick auf die Nahrungsketten) oder auf dem Land eingebürgerte Arten (z.B. Flieder und Bauernjasmin) zu verwenden. Mit Rücksicht auf das Ortsbild sind Koniferen ausgeschlossen.
- Begrünung derjenigen sonstigen Freiflächen der Baugrundstücke, die für eine gewerbliche Nutzung nicht unbedingt benötigt werden. Mindestausstattung mit Bäumen: pro angefangene 300 m² und pro 5 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Die Begrünungsaufgaben werden als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt gesehen. Insbesondere wird eine möglichst geringe Versiegelung angestrebt. Deshalb sind auch
- Freiflächen der Baugrundstücke wie Lagerflächen und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken über Sickerschächte. Sickerversuche über 3 m tiefe Schürfgruben haben ergeben, daß die Versickerung von 4000 l Wasser zwischen 45 und 70 Minuten dauert. Das Sickervolumen der Sickerschächte ist der unterschiedlichen Bodenbeschaffenheit auf den jeweiligen Grundstücken anzupassen. Je Grundstück dürften mindestens 2 Sickerschächte notwendig sein. Damit soll das Niederschlagswasser gemäß dem natürlichen Wasserkreislauf dem Grundwasser zurückgeführt werden. Eventuell überschüssige Niederschläge werden in eine Regenwasserkanalisation geleitet und dem Teich zugeführt (siehe Öffentliche Grünflächen).
- Möglichst geringe Eingriffe in das natürliche Gelände. Damit sollen Topographie und Boden als Naturgüter gesichert werden.

3.5 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

3.5.1 Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen hinsichtlich Standort/Lage, Höhe und Beleuchtung von Werbeanlagen getroffen, mit dem Ziel, die Beeinträchtigung für das Landschaftsbild auf ein Minimum zu reduzieren. Es ist auch denkbar, an den beiden Einfahrten ins Gewerbegebiet jeweils eine gemeinschaftliche Hinweistafel aufzustellen, auf der sämtliche Betriebe aufgeführt sind.

3.5.2 Einfriedungen

Unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werden Einfriedungen ausgeschlossen, um einen zusammenhängenden Straßenraum von einer Gebäudekante bis zur gegenüberliegenden zu erhalten. Ansonsten sind Einfriedungen auf eine Höhe von 1,20 m (straßenseitig) bzw. 1,50 m (seitlich und rückwärtig) zu begrenzen und zu begrünen, um eine möglichst zurückhaltende optische Wirkung zu erreichen.

3.5.3 Geländebewegungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen so weit wie möglich vermieden werden, damit sich das Gewerbegebiet gut in die vorhandene Landschaft mit ihrer ortstypischen Topographie einfügt.

3.5.4 Lagerplätze

Lagerplätze dürfen aus ökologischen Gründen nicht versiegelt werden. Sie sind in der Höhe zu begrenzen und einzugrünen, um ihre negative Wirkung auf das Landschaftsbild auf ein Minimum zu begrenzen. Aus demselben Grund ist die Anlage von Schrottplätzen lediglich in Lagerhallen zulässig.

3.5.5 Müllentsorgung

Gleiches wie für Lagerplätze gilt auch für freistehende Müllcontainer. Abfallbehälter sollten jedoch soweit möglich in den Gebäudekomplex integriert werden.

Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung auf dem "Müll-Sektor" (noch unbekanntes Möglichkeiten zur Aufbereitung und Wiederverwertung von Abfallstoffen; noch ungeklärte Frage der zukünftigen Müllentsorgung) wird der Nachweis von Standorten für Wertstoff-Sammelbehälter und Kompostieranlagen verlangt.

3.5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Seeg und ihrer Auszeichnung mit dem Prädikat "Luftkurort" werden Betriebe, die eine hohe Luftverschmutzung verursachen, ausgeschlossen.

3.5.7 Entwässerung und Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Seeg angeschlossen. Abwasserintensive Betriebe werden nicht zugelassen, da die bestehende Kläranlage hierfür nicht ausgerichtet ist. Bei Einhaltung der im Plan als Hinweise angegebenen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen ist ein Anschluß der Gebäude an die geplante Schmutzwasserkanalisation problemlos möglich. (Diese Fußbodenhöhen wurden auch bei den Schnitten M. 1 :1000 angenommen.)

4. Auswirkungen der Planung

Die geplanten Maßnahmen sind mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, und damit mit Beeinträchtigungen verbunden. Diese Eingriffe sind nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, Art. 6, auszugleichen. In der vorliegenden Planung wurde versucht, durch Begrünungsaufgaben, die auch zur Erhöhung des Struktureichtums und damit zur Verbesserung der Biotopausstattung im bisher schwach strukturierten Planungsgebiet beitragen, und durch Auflagen mit dem Ziel einer möglichst geringen Versiegelung, einen weitestgehenden Ausgleich zu schaffen bzw. die Eingriffe zunächst so gering wie möglich zu halten. Großer Wert wurde auf die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft gelegt, da das Landschaftsbild ein besonderes Gut des Luftkurortes Seeg ist. Als Verbesserung wird die Ergänzung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes durch Anlage von Wegen im Planungsgebiet gesehen.

Weitere Auswirkungen der Planung liegen im Bereich des Verkehrs und der Wirtschaft. Die Verkehrsbelastung wird insbesondere auf der Staatsstraße St. 2008 und der Kreisstraße Kr. OAL 1 ansteigen. Der innerörtliche Verkehr in der Gemeinde Seeg wird jedoch durch das Gewerbegebiet kaum zunehmen. Es ist davon auszugehen, daß das erhöhte Verkehrsaufkommen insgesamt durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden kann.

Auf die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Seeg wird sich die Planung vermutlich positiv auswirken: die im Ortskern gelegenen, hier jedoch störenden und nicht expansionsfähigen Betriebe können ausgelagert werden (Ziel der Dorferneuerung); darüberhinaus könnte das Gewerbegebiet ein attraktiver Standort für neue Betriebe sein, was für die Gemeinde einen Zuwachs an Arbeitsplätzen und an Steuereinnahmen mit sich bringt.

