

Begründung

zum Bebauungsplan B 21 der Gemeinde Eichenau vom 16.05.1980 für das Freibadgelände Roggensteiner Allee, umfassend die Grundstücke

FlStNrn.: 1822, 1823, 1823/1, 1824 und 1825 Teilfläche.

Entwurf: Hans Arnold, Architekt, Schubertstraße 2,
8031 Eichenau

Ausarbeitung: Gemeinde Eichenau - Bauamt -, Hauptplatz 2,
8031 Eichenau

a) Größe, Lage und Beschaffenheit des Freibadgeländes

Das künftige Freibadgelände, das zum Teil auf gemeinde-eigenen und zum Teil auf angepachteten und noch anzupachtenden Grundstücken entstehen soll, besitzt eine Fläche von ca. 50.960 qm. Es befindet sich an der Roggensteiner Allee, zwischen dem südlichen Ortsrand von Eichenau und der Bundesstraße 2, ca. 1600 m vom Ortskern von Eichenau entfernt.

Im Jahr 1956 haben auf dem Grundstück FlStNr. 1924 Kiesentnahmen zum Zwecke des Straßenbaues stattgefunden. Seit 1966 wird der Baggersee und die angrenzenden Grundstücke als Badesee bzw. Liegeplätze benutzt. Das Gebiet des Freibadgeländes liegt am Rande der erweiterten Wasserschutzzone, es ist eben und fällt nach Norden leicht ab. Das Gelände besteht aus ca. 30 cm Humus, darunter steht Kies an. Der Wasserspiegel des Badeweiher unterliegt den natürlichen Schwankungen des Grundwassers. Er kann bis ca. 80 cm unter Gelände ansteigen. Das Freibadgelände weist im Westen einigen Busch- und Baumbestand auf. Ein Trockenabort ist in diesem Bereich bereits vorhanden.

b) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die betroffenen Grundstücke sind in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit RS vom 27.1.1983 (Az: 420-6101 FFB 5-2 a.82) und 10.2.1983 (Az: 420-6101 FFB 5-2/82), als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Am 22. Juli 1977 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan B 21 Freibadgelände Roggensteiner Allee.

c) Geplante Nutzung

Das Freibadgelände soll den Bürgern von Eichenau und der näheren Umgebung zur Erholung und Entspannung dienen.

Die derzeit ca. 10.000 qm große Wasserfläche soll durch Erweiterung auf ca. 13.000 qm vergrößert werden. Die Erweiterung erfolgt überwiegend nach Süden und nach

Westen. Der Humus wird abgeschoben und seitlich zwischengelagert. Ein Teil des abzubauenen Kiesmaterials wird für die geplante Aufschüttung im Norden und Osten, sowie für die Herstellung der Wege verwendet werden. Der nicht mehr benötigte Kies ist für laufende Straßenbaumaßnahmen der Gemeinde vorgesehen. Die Humusmieten werden nach Profilierung des Unterbaus wieder einplaniert.

Der Weiher soll durch das Grundwasser gespeist werden. Der vorhandene Weiherzulauf am westlichen Rand des Freibadgeländes soll aufgelassen werden, weil durch die Mineraldüngung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke das Badewasser unnötig verschmutzt wird. Die Urschelquelle soll über den verrohrten Graben, entlang der Hoflacher Straße, in den Starzelbach abfließen.

Der Weiherauslauf soll erhalten bleiben und mit einer Rückstauklappe versehen werden. Bei hohem Grundwasserstand kann das Wasser in den grundwasserunabhängigen Starzelbach abgeleitet werden.

Im Bereich des Weiherauslaufs und am westlichen Ende des Weihers soll eine Schilfzone entstehen. Die Uferböschungen erhalten Neigungen von 5 bzw. 10 und 20 Grad. Das am Weiher anschließende Gelände im Norden soll unverändert bleiben und durch die Einbeziehung weiterer landwirtschaftlicher Flächen größeren Raum für Liegewiesen bieten. Im Süden wird das Gelände entsprechend den Planunterlagen leicht modelliert, so daß eine gefällige Flächengestaltung entsteht. Schattenspendende Anpflanzungen, die bei Bedarf von der Gemeinde Eichenau erweitert werden, sowie die Herstellung von Angel- und Badestegen sollen den Erholungswert der Anlage erhöhen. Zwei feste Tischtennisplatten sowie Boccia-Bahnen sind im Bereich des Freibadgeländes vorgesehen. Außerdem ist angrenzend an den Flachwasserbereich der Kinder (südwestliche Wasserfläche) eine Sand- und Spielfläche mit Holz-Turngeräten eingepflanzt.

Im Anschluß zur Roggensteiner Allee erfährt der bestehende Baggersee eine geringfügige Reduzierung. In diesem Bereich ist geplant, Pkw-Stellplätze unterzubringen, die gegenüber der Freizeitanlage mittels dichter Baum- und Buschbepflanzung abgetrennt werden sollen.

An der Nordostecke des Freibadgeländes ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit Kiosk, Gartencafé, Sanitätsraum und WC-Anlage geplant. Bei der Errichtung der Anlage ist darauf zu achten, daß die Baugrenzen nicht überschritten werden; innerhalb der überbaubaren Fläche darf ein Gebäude mit maximal 200 qm Geschoßfläche (GFZ) errichtet werden.

d) Erschließung

Das Freibadgelände ist durch die Roggensteiner Allee ausreichend erschlossen. Weitere Zugangswege bestehen über die Hoflacher Straße bzw. über die Forststraße. Der Parkplatz wird parallel zur Roggensteiner Allee angelegt. Die innere Erschließung des Geländes erfolgt durch Fußwege. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch die Anschlußmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Eichenau. Die WC-Anlage wird an das Kanalnetz des Abwasserverbandes der Ampergruppe angeschlossen. Die Stromversorgung geschieht durch die Isar-Amperwerke AG.

e) Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Anlage betragen insgesamt 305.815,-- DM.
Davon entfallen auf den 1. Bauabschnitt (FlStNrn. 1823/1 und 1824) 215.815,-- DM.

An Ausgaben sind eingeplant:

1980	215.815,-- DM
1981	30.000,-- DM
1982	30.000,-- DM
1983	30.000,-- DM

Einnahmen:

Zuwendungen aus Mitteln des Programms "Freizeit und Erholung"	52.204,-- DM
Darlehen	52.200,-- DM

Die anfallenden Ausbaurkosten sind im Haushalts- und Finanzplan der Gemeinde Eichenau ausgewiesen und damit gedeckt.

Eichenau, den 27.07.1978

Eichenau, den 02.01.1984

geändert: 21.3.1979
geändert: 9.4.1979
geändert: 16.5.1980
geändert: 23.12.1983

.....
Lutz

.....
1. Bürgermeister