

Begründung zum Bebauungsplan "Stenz/Seemühle – Gemeinde Bernbeuren" gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß, Bedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Bernbeuren eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die die Erweiterung und Verbesserung des Erholungs- und Fremdenverkehrsbereiches am Haslacher See sowie die Ergänzung der Golfübungsanlage um 3 weitere Spielbahnen zum Inhalt hat. Seiner hervorragenden Eignung als Erholungsbereich wird das Gebiet am Haslacher See aufgrund der mangelhaften gastronomischen Versorgung und des geringen Angebotes an Beherbergungsbetrieben derzeit nicht gerecht. Ferner ist hier die Parkplatzsituation insbesondere für Tagesgäste unzureichend. Die derzeitige Golfübungsanlage stößt aufgrund des stark angestiegenen Spielerandrangs an seine Kapazitätsgrenzen. Zur besseren Verteilung des Spielbetriebes und zur Optimierung des Spielangebotes ist die Erweiterung der Golfanlage dringend geboten. Mit der qualitativen und quantitativen Ausweitung der Fremdenverkehrsnutzung am Haslacher See und der Erweiterung der Golfanlage soll insgesamt der Fremdenverkehrsstandort Bernbeuren aufgewertet werden. Die geplante Entwicklung stimmt daher überein mit einem zentralen gemeindlichen Entwicklungsziel, die Fremdenverkehrsfunktion des Dorfes auszubauen und vor allem qualitativ zu verbessern.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll nicht nur einseitig den Belangen der Fremdenverkehrsentwicklung und der Naherholung Rechnung getragen werden, sondern diese Funktionen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgestimmt werden.

2. Lage, Größe

Der Planungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes im Dreieck zwischen Haslacher See, der Ortslage von Bernbeuren und dem Weiler Greuwang. Die Ortslage von Bernbeuren befindet sich westlich des Bebauungsplanes in einem Abstand von ca. 800 Metern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Der Teilgeltungsbereich 1 umfaßt den Erholungsbereich um die Seemühle, den Golfplatz sowie die unmittelbar an den Golfplatz angrenzenden ökologischen Ersatzflächen. Der nordöstlich gelegene Teilgeltungsbereich 2 umfaßt ausschließlich eine weitere ökologische Ersatzfläche als Kompensationsfläche für den Golfplatz.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt ha.

3. Planungsrechtliche Situation

Bernbeuren befindet sich innerhalb des Planungsverbandes Region Oberland. Gemäß den fachlichen Zielen des Regionalplanes soll im Pfaffenwinkel die Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs quantitativ und qualitativ gesichert werden. Gleichzeitig soll jedoch bei der Erweiterung der fremdenverkehrlichen Kapazität auf eine besondere Schonung der Landschaft und der Ortsbilder geachtet werden.

Die Gemeinde Bernbeuren hat einen Flächennutzungsplan, der 1970 Rechtskraft erlangte und in den zwischenzeitlich 5 Änderungen eingearbeitet wurden.

Insgesamt steht eine Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes an, um eine Grundlage für die weitere ortsplanerische Entwicklung und eine Neuordnung des Siedlungsgeschehens zu schaffen. Als Vorbereitung hierzu ist bereits ein kommunaler Landschaftsplan in Aufstellung. Die vorliegende Planfassung des Landschaftsplanes (Fachplan) ist mit den zuständigen Behörden und der Gemeinde abgestimmt worden.

Da die beabsichtigte Ausweitung der Fremdenverkehrsnutzung sowie der Ergänzung der Golfübungsanlage bislang keinen Niederschlag in der Flächennutzungsplanung fand, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Durch die umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung, die behutsame Ausweisung von baulichen Entwicklungsflächen und einschränkenden Festsetzungen zum Maß und Art der Nutzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein schonender Umgang mit Natur und Landschaft gewährleistet. Im Zuge der Erweiterung der Golfübungsanlage wurde im September 1995 ein Antrag auf landesplanerische Beurteilung gestellt. Diese kam mit Schreiben vom 23.02.1996 zu einem zustimmenden Ergebnis.

4. Vorgaben der Dorferneuerung

In Bernbeuren läuft derzeit ein Dorferneuerungsverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens fanden eine Vielzahl von Zielen zur Dorfentwicklung in den Dorferneuerungsplan Eingang.

In Bezug auf den Bebauungsplan ist insbesondere hervorzuheben, daß Bernbeuren als Fremdenverkehrsort ausgebaut und qualitativ aufgewertet werden soll.

Wichtige Ergänzungen des Fremdenverkehrsstandortes Bernbeuren sind dabei die Vergrößerung des Angebotes an Beherbergungsbetrieben (insbesondere Hotels und Gastronomiebetrieben).

5. Bestand, derzeitige Nutzung

Der Planungsbereich ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Im Norden befindet sich am Ufer des Haslacher Sees eine Badestelle. Diese ist unlängst auch durch einen separaten Fahrradweg von Bernbeuren aus erschlossen worden. Südöstlich der Badestelle befindet sich jenseits der Kreisstraße die Gebäudegruppe der "Seemühle" mit insgesamt vier Gebäuden. Wiederum südöstlich der Seemühle befindet sich die Hofstelle "Stenz" mit zwei Nebengebäuden und einem Aus-
tragshaus. Südlich und westlich der Hofstelle "Stenz" wurde die 6-Loch-Golfübungsanlage geschaffen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Golfanlage wurde 1991 ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

6. Planung

6.1. Bauliche Entwicklung

Es sind insgesamt 3 Sondergebietsflächen festgesetzt worden, die einerseits den Gebäudenbestand mit den baulichen Ergänzungen und andererseits die Art der Nutzung näher definieren. Vor allem das Sondergebiet SO₁ ist der Fremdenverkehrsnutzung vorbehalten. Hier soll als dringend notwendige Ergänzung der Fremdenverkehrsinfrastruktur eine Hotelgaststätte errichtet werden (zur Standortauswahl siehe auch Abschnitt Grünordnung). Innerhalb der südlichen Teilfläche des Sondergebietes SO₂ wurde Spielraum für eine bauliche Ergänzung östlich des Baubestandes geschaffen. Der Nutzungskatalog für die Sondergebiete SO₂ läßt neben der auf den Eigenbedarf zugeschnittenen Wohnnutzung auch Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen in günstiger Zuordnung zum Erholungsgebiet Haslacher See zu. Innerhalb des Sondergebietes SO₃ im Bereich der Hofstelle "Stenz" sind eine gastronomische Nutzung sowie ein Einzelhandelsbetrieb zulässig. Diese sind als ergänzende Einrichtungen zur Golfplatzanlage aufzufassen. Insgesamt ist eine bestandsorientierte Weiterentwicklung angestrebt. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten sind im Vergleich zum Gebäudebestand deutlich untergeordnet. Die bestehende Weilerstruktur soll damit gewahrt bleiben.

6.2. Grünordnung

Allgemeine Zielsetzungen

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet Bernbeurens, in dem ökologisch wertvolle, hochsensible Flächen eng verzahnt sind mit einer hochwertigen Erholungsfunktion von gemeindlicher wie auch übergemeindlicher Bedeutung. In diesem Spannungsfeld zwischen Naturschutz, Landschaftsbild und hoher Priorität für Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion leiten sich das Grünordnerische Gesamtkonzept sowie die einzelnen Gestaltungsvorschläge ab.

Außerordentlich großer Nutzungsdruck herrscht im Bereich des Freibads und der anschließenden Seeufer während der Badesaison. Die Naherholungsnutzung (Tagesgäste aus dem ganzen Umland bis Schongau und Kaufbeuren) stellt an Schönwettertagen im Sommer eine große Belastung für den südöstlichen und nordöstlichen Uferbereich des Haslacher Sees dar.

Neben ergänzenden Maßnahmen zur Reduktion des parkenden Verkehrs (z.B. Fahrradverleih) sollen im Grünordnungs- / Bebauungsplan auf der Ebene der Bauleitplanung die verschiedenen Nutzungsansprüche untereinander (Badenutzung, Fischereiliche Nutzung, Landwirtschaft, ruhebetonte Erholung, Radfahren, Wandern etc.) sowie gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege abgewogen und sinnvoll geordnet werden. Dem Schutz von intakter Natur und charakteristischem Landschaftsbild sowie der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden große Bedeutung beigemessen, da sie nicht nur die allgemeinen Lebensgrundlagen, sondern darüber hinaus das entscheidende Kapital für den Fremdenverkehr darstellen.

Ziel ist es, durch eine Neuordnung des Fremdenverkehrs und durch Schutz- und Pflegemaßnahmen einen Interessensausgleich zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes und des Fremdenverkehrs für die ökologisch empfindlichen Bereiche herbeizuführen. Naturgüterzerstörende Über- und Falschnutzungen, die von einer fehlgeleiteten Fremdenverkehrsnutzung herrühren, gilt es zu verhindern. Über die lokalen Konflikte hinaus übernimmt die Gemeinde Bernbeuren die Aufgabe, regionale (Druck der Naherholung) sowie interkommunale (Uferschutz Haslach / Burggen) Probleme zu lösen.

Dem derzeit äußerst problematischen "Wildparken" entlang der Zufahrtsstraße nach Haslach (Burggen) in z.T. Streuwiesenbereichen und dem dadurch geförderten unerlaubten Baden in empfindlichen Uferbereichen auf Burggener Seite soll durch das erweiterte Parkplatzangebot im Bebauungsplanumgriff entgegengewirkt werden. Die zusätzliche Ausweisung neuer Parkplätze östlich der Kreisstraße WM3 ermöglicht außerdem die Herausnahme des derzeitigen Parkverkehrs aus der direkten Uferzone gegenüber der Seemühle und stattdessen neben der Verbreiterung der Uferschutzzone die Anlage eines ungefährdeten Fußwegs Richtung Freibad.

Die seit Jahren praktizierte Parknutzung auf der Grünlandfläche westlich der Kreisstraße WM3 soll auch weiterhin auf die Badetage (d.h. Schönwettertage im Sommer) beschränkt werden (siehe auch Punkt 3.12.1. der Festsetzungen durch Text).

Der in der Planzeichnung dargestellte Fußweg verbindet den Parkplatz (P₁) mit der Badestelle am See. Nördlich der Parkplatzfläche dient ein neu ausgewiesener Uferhochstaudenstreifen dem Schutz des Umlaufgrabens und dem erweiterten Uferschutz des Haslacher Sees.

Naturraum

Naturräumlich betrachtet, umfaßt der Teilgeltungsbereich 1 den südöstlichen Uferbereich des Haslacher Sees, den z. T. eiszeitlich bedingten Dammbereich des "Haslacher Seebeckens" sowie die südlich vorgelagerten Moränenhügel und -rücken. Die nordöstliche Begrenzung deckt sich bis etwa auf Höhe der "Seemühle" mit der Gemeindegrenze, die in diesem Bereich oberhalb des schluchtigen Einschnitts des Türkenbaches (d. h. der ehemals eiszeitlichen Abflußrinne des Haslacher Seebeckens) verläuft.

Danach bildet die nordöstliche Abgrenzung die Oberkante des außerhalb liegenden Türkenbachtalraumes.

Nördlich des Türkenbaches befindet sich auf einem südexponierten Hangstück eines Moränenhügels der getrennt liegende Teilgeltungsbereich 2 mit der Funktion einer ökologischen Ausgleichs- und Ersatzfläche für das Golfgelände "Stenz". Südwestlich reicht der Teilgeltungsbereich 1 direkt bis an das Niedermoorgebiet "Pointanger" heran. Die restlichen angrenzenden Flächen sind Wirtschaftsgrünland auf überwiegend frischen, z. T. auch feuchten Standorten.

Ökologie

Ökologisch besonders sensible Bereiche sind teilweise die Übergänge zum Umland, insbesondere am Haslacher See, zum Türkenbach hin und zum Moorgebiet Pointanger.

Im Untersuchungsraum selbst stellen die kartierten Biotope (Haslacher See und Trockenhang südlich der "Stenz") die ökologisch wertvollsten Flächen dar. Der Uferbereich des Haslacher Sees und das Freibad liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Landschaftsbild

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind der Haslacher See, das insgesamt bewegte Gelände mit den Moränenkuppen und insbesondere die sichtexponierte freie Hügelkuppe nördlich der "Seemühle", die zusammen mit dem Türkenbachufer die Eingangssituation zum Gemeindegebiet bildet.

Ein besonderer Landschaftserlebniseffekt ergibt sich daraus, daß von bestimmten Aussichtspunkten im Geltungsbereich (z. B. geplante Gaststätte) alle markanten Bernbeurer Wahrzeichen zu sehen sind: Blick über den Haslacher See zum Auerberg, Sichtbeziehungen zum Türkenbachtalraum oder zum Moorkomplex Pointanger sowie der typische freie Blick zum Alpenpanorama.

Die optische Einbindung sowohl der Parkplatznutzungen als auch der Baugebiete wird ganz gezielt sehr behutsam vorgenommen und orientiert sich an dem bestehenden Landschaftsbild.

Visuelle Betonung der Nutzungen oder Störeffekte in bestehende Blickbezüge sollen vermieden werden.

Die Eingrünung des Parkplatzes nördlich der Kreisstraße WM3 beschränkt sich ganz bewußt auf die Krautzone und vereinzelte Gehölze. Die Hochstaudenflur zwischen Fußweg und Umlaufgraben dient zudem der ökologischen Aufwertung des Grabens wie auch dem Uferschutz des Haslacher Sees. In nutzungsfreien Zeiten (Vor- und Nachsaison, Schlechtwetterzeiten im Sommer) soll sich der Parkplatz von der umliegenden Grünlandnutzung nicht mehr unterscheiden.

Der Parkplatz östlich der Kreisstraße WM3 (P₂) soll optisch in seiner Funktion nicht überbetont werden.

Der Schotterrasen soll sich dem umliegenden Grünland angleichen. Die Gehölze an der Südgrenze sollen den Charakter von kleinen Weideland-Gebüschern tragen.

Entlang der Zufahrt zum Golfplatz "Stenz" wird die Fortführung der Lindenallee aufgenommen.

Die Anlage eines Streuobstgürtels südlich des Baugebietes SO₂ als Übergang zur umliegenden freien Landschaft orientiert sich an der ehemaligen Nutzung an dieser Stelle.

Die Gehölze nördlich der Stellplatzfläche St₁ sind locker anzuordnen. Sie bilden den ökologischen Übergang zur Wiedervernässungs- und Regenwasserversickerungszone. Entlang des Grabens ist ein Uferschutzstreifen nach gewässerökologischen Gesichtspunkten zu pflegen.

Die Eingrünung der Gaststätte (SO₁) soll landschaftsgerecht über Einzelgehölze erfolgen. Die Anlage eines kleinen Streuobstbestandes ist im nördlichen Grundstücksbereich, d.h. mit südlicher Hangexposition, vorgesehen. Die Bepflanzung soll besonders in diesem topographisch exponierten Grundstück mit der Geländestruktur mitschwingen und nicht entgegenwirken.

Aus Gründen des Landschaftsbildes sollten ausschließlich freiwachsende, heimische Arten verwendet werden. Zur Abpflanzung zum Kinderspielplatz hin sollen zur Freihaltung des Panoramablicks nach Süden nur niedrigwüchsige, heimische Gehölze verwendet werden.

Erholung und Fremdenverkehr

Neben der naturräumlichen, ökologischen und visuellen Bedeutung besitzt dieser gesamte Raum südöstlich des Haslacher Sees eine hohe Wertigkeit für Erholung und Fremdenverkehrsentwicklung.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern, der vorhandenen Erschließung und verkehrlichen Anbindung für Fußgänger, Fahrräder und PKW, der Einbindung in das örtliche und überörtliche Wanderwegenetz, der fischereilichen Nutzung in der "Seemühle", der intensiven Freizeitnutzung am Freibad des Haslacher Sees sowie des öffentlich zugänglichen Golfplatzes "Stenz" kommt dem Gebiet südöstlich des Haslacher Sees eine Naherholungs- und Fremdenverkehrsfunktion mit herausragender Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet zu. Während die übrige Bernbeurer Flur von intensiver Freizeit- und Erholungsnutzung freigehalten werden soll, um das Konzept einer weitgehend extensiven Naturerlebnisform zu verfolgen, besitzt laut Gemeindlichem Landschaftsplan einzig dieser Bereich die Eignung für einen angemessenen Ausbau und Konzentrierung von Fremdenverkehrsaktivitäten.

Die neu geplanten Fremdenverkehrseinrichtungen, wie die Hotel-Gastronomie (SO₁) und die Erweiterung des Golfübungsplatzes, dürften sich nur in einem geringfügigen Umfang auf die Nutzungsintensität im Bereich des Uferstreifens am Haslacher See auswirken, da diese überwiegend vom Tagestourismus bzw. vom Badebetrieb bestimmt wird. Durch die Ausweisung eines Spielplatzes zwischen den Baugebieten SO₁ und SO₂ soll darüberhinaus auf eine Entlastung der Intensivnutzung an der Badestelle hingewirkt werden. Mit der neuen Unterführung ist eine optimale Zugänglichkeit des Spielplatzes von der Badestelle aus gewährleistet.

Grenzen und Beziehungen zum Umland

An den Nahtstellen zu geologisch oder ökologisch sensiblen Flächen und Landschaftsbestandteilen wird im vorliegenden Grünordnungsplan in allen Fällen darauf geachtet, daß ausreichend Abstands- bzw. Pufferfläche zu baulicher Nutzung oder Freizeiteinrichtungen eingehalten werden.

Eine der empfindlichsten Nahtstellen zwischen Geltungsbereich und Umland verläuft am Haslacher Seeufer. Hier verläuft auch die LSG-Grenze. Auf engsten Flächen stoßen hier Wasserschutz- und Naturschutzbelange, Bodennutzung, fischereiliche Nutzung und verkehrliche Nutzung aufeinander.

Die besondere topographische Situation läßt trotz wachsenden Bedarfs keine Ausweitung der Liegewiesenfläche zu. Der neugeplante Kinderspielplatz auf der anderen Straßenseite jedoch ist durch die Unterführung fußläufig gut erreichbar und kann zumindest zur Bedarfsdeckung für Kinderspiel beitragen.

Der Standort der Gaststätte nördlich der "Seemühle" ist so gewählt, daß einerseits ein Sichtbezug zum Haslacher See mit Badestelle besteht sowie eine günstige fußläufige Erreichbarkeit von der Badestelle aus gewährleistet ist und andererseits eine räumliche Zuordnung zur Gebäudegruppe "Seemühle" hergestellt werden kann.

Die Beibehaltung der Grünlandnutzung bis hin zum Türkenbacheinschnitt trägt einerseits zur visuellen Erlebbarkeit der Kuppe bei, andererseits wird der ländlich geprägte Charakter beim Eintritt ins Gemeindegebiet über die Kreisstraße aus Richtung Burggen erhalten.

Zu der Gestaltung des Golfplatzes wurde die Zonierung der verschiedenen Intensitätsbereiche so ausgerichtet, daß den ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen aufgrund ihrer räumlichen Anordnung gleichzeitig die Funktion von Pufferflächen zukommt. Somit ist ein größtmöglicher Schutz des Türkenbachtalraumes bzw. der Moorflächen "Pointanger" erreicht.

Diese Ersatzflächen (in der Planzeichnung durch Schraffur gekennzeichnet) stellen entsprechend den Maßgaben des Genehmigungsverfahrens zum Bau einer 6-Loch-Golfübungsanlage vom Juli 1991 bzw. dem Antrag auf eine landesplanerische Beurteilung für die Erweiterung um 3 weitere Golfbahnen die Eingriffsentschädigung für den Golfplatzbau und -betrieb dar.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen sind vom Golfplatzbetreiber aufzubringen.

Bei der Einbindung in die Landschaft wurde darauf geachtet, auffällige Umrandungseffekte mittels Heckenumpflanzungen zu vermeiden, die den Golfplatz zu sehr als weithin sichtbarer Fremdkörper betont hätten. Stattdessen wird z. B. an der Nahtstelle zum Niedermoorbereich auf Grenzbepflanzung weitgehend verzichtet, stattdessen bilden Feuchtf Flächen oder Streuwiesennutzung einen fließenden Übergang zum Umland. Entlang von angrenzenden Wanderwegen (z. B. im Osten) oder an Stellen mit besonders schönen landschaftlichen Ausblicken werden hochstämmige Baumreihen einer Heckenpflanzung vorgezogen. Aus diesem Grund wurde im Anschluß an das bestehende Allee-Teilstück nördlich der Driving range die Lindenallee entlang dem Auffahrtsweg zum Golfplatz bewußt einreihig angeordnet.

Insgesamt ist die Golfanlage so gestaltet, daß sie sich optisch wie auch ökologisch ohne erheblichen Eingriff in die bestehende Geländeoberfläche in die Landschaft einfügt.

Die Schaffung von neuen Trittsteinbiotopen wie Wildkrautflächen oder Baum- und Strauchhecken sowie die Neuanlage größerer Biotopflächen (südexponierte Trockengrängfläche nördlich des Türkenbaches) tragen im Rahmen des im Gemeindlichen Landschaftsplanes geforderten ökologischen Aufwertungs- und Vernetzungskonzepts wesentlich zur Biotopverknüpfung und ökologischen Strukturanreicherung in diesem Gebiet bei.

Der Parkplatz zwischen Südufer des Haslacher Sees und der Kreisstraße (P₁) dient ausschließlich zur Deckung des saisonalen Bedarfs während der Badesaison. In der restlichen Zeit des Jahres ist er wegen der geringen Belastbarkeit des ufernahen sehr feuchten Bodenkörpers wie bisher als extensives Grünland zu nutzen. Der Untergrund soll im wesentlichen nicht verändert werden. Nur die Zufahrten zur Kreisstraße sind bei Bedarf zu schottern. Als den Parkverkehr regelnde und das Parken ordnende Elemente sind ausschließlich Holzstangen zu verwenden, die nach Abschluß der Saison wieder zu entfernen sind. Eine "natürliche" Begrenzung nach Westen hin stellt ein zu öffnender Drainagegraben dar mit einem vorgelagerten 5 m breiten Uferstrandstreifen. Auch zwischen dem nördlich angrenzenden bestehenden Umlaufgraben des Haslacher Sees und der Parkfläche ist ein mindestens 5 m breiter Ufersaum mit Wildkrautvegetation einzuhalten.

Gestalterische Eckpunkte bilden eine Weide und zwei Strauchgruppen. Die eher sparsame Gehölzverwendung entspricht dem Landschaftsbild vor Ort.

Die Parkplatzfläche, die jenseits der Kreisstraße und des Fahrradweges liegt (P₂), ist aus Sicht des Naturhaushaltes als unproblematisch einzustufen und kann daher als dauerhafter, ganzjähriger Parkplatz angelegt werden. Die Abgrenzung nach Süden zum benachbarten Grünland hin ist als schlichter Holzweidezaun zu gestalten. Als Oberflächenbelag ist Schotterrasen zu wählen. Dies gilt ebenso für die Stellplatzflächen an der See-

mühle und am Golfplatz. Von dem östlichen Parkplatz aus sind sowohl die geplante Gaststätte als auch das Freibad (z. B. im Winter zum Einlaufen) bequem über den kombinierten Rad- und Fußweg zu erreichen. Der Anschluß an das östliche Wanderwegenetz ist direkt gegeben.

6.3. Verkehrsplanung

Der Erholungsbereich Haslacher See ist über die Kreisstraße an das überörtliche Straßennetz und das Dorf Bernbeuren angebunden. Ein Fahrradweg nach Bernbeuren wurde unlängst fertiggestellt. Durch einen Tunnel im Bereich "Seemühle" besteht eine Verbindung zwischen der Badestelle am Haslacher See und dem Fahrradweg. Als Ergänzung zur Verkehrserschließung sind zwei Parkplätze beiderseits der Kreisstraße geplant (Zur Ausgestaltung der Parkplätze siehe auch Abschnitt 6.2). Ferner sind zwei private Stellplatzflächen für das geplante Hotel und eine Stellplatzfläche für den Golfplatz vorgesehen. Zur Erschließung des Hotels ist der Bau einer Stichstraße zum Sondergebiet SO₁ erforderlich. Der vorgesehene Fahrbahnquerschnitt dieser Stichstraße von 4,0 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr Pkw - Pkw bei 40 km/h. Der Begegnungsverkehr Pkw - Lkw kann aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz vernachlässigt werden.

Die Zufahrt zum Golfübungsplatz ist relativ schmal. Eine durchgehende Aufweitung verträgt sich jedoch nicht mit einer landschaftsschonenden Verkehrserschließung. Es sind daher für den Begegnungsverkehr an zwei Stellen in Form von Straßenaufweitungsmöglichkeiten vorgesehen worden.

Zwischen dem Seeufer und dem westlichen Parkplatz (P₁) ist ein Fußweg vorgesehen. Dieser soll außerhalb des Bebauungsplanumgriffes bis nach Bernbeuren fortgesetzt werden, um die fußläufige Erreichbarkeit der Badestelle am Haslacher See von Bernbeuren aus zu verbessern.

6.4. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen und geplanten Gebäude ist gesichert. Ein Schmutzwasserkanalanschluß wird voraussichtlich in zwei Jahren hergestellt werden. Bauvorhaben, die vor Herstellung des Anschlusses an die zentrale Abwasserbe-
seitigungsanlage verwirklicht werden, müssen als Übergangslösung die häuslichen Abwasser einer Dreikammer-Ausfallgrube gemäß DIN 4261 zuführen. Die Regenwasserentsorgung im Bereich von versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen soll über Sammlung in Sickerschächten mit Überlauf zur Vorflut bzw. eine im Bebauungsplan festgesetzte Versickerungszone erfolgen (siehe Punkt 3.12.4 der Festsetzungen durch Text).

7. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der an die Sondergebietsausweisungen grenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gewisse Geruchs- und Lärmbelästigungen zu erwarten. Diese sind jedoch nicht so schwerwiegend einzuschätzen, als daß sie nicht mit der bestehenden und geplanten Wohn- und Erholungsnutzung vereinbar wären. Zum Schutz gegen die von der Staatsstraße WM3 ausgehenden Lärmimmissionen sind unter Punkt 3.14. Festsetzungen enthalten, die die Orientierung von Aufenthaltsräumen, die der Kreisstraße zugewandt sind, regeln.

8. Erschließungskosten

Die Kosten für die erforderlichen Verkehrserschließungsmaßnahmen werden auf
DM veranschlagt.

Babenhausen, den 11. Oktober 1995, ergänzt am 19. März 1996

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Landschaftsarchitektin BDLA

Lindenstraße 13 A
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435


Planungsbüro Peter Kern

Fürst-Fugger-Straße 3
87727 Babenhausen
Tel.: 08333/8087
Fax: 0833/3659