

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHWAIM SÜD"

**Gemeinde:** Stadt Griesbach i. Rottal

**Landkreis:** Passau

**Regierungsbezirk:** Niederbayern

**Entwurfsverfasser:** Günther Kollmeier  
Dr.-Wimmer-Ring 2  
94086 Griesbach i. R.  
Tel. (08532) 18 98  
Fax: (08532) 75 66

**Grünordnungsplan:** Hermann Brenner Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitekt SRL  
Am Buchenhang 10  
84036 Landshut  
Tel. (0871) 4 29 86  
Fax: (0871) 4 18 91

## **1. Planrechtliche Voraussetzungen**

Mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 03.06.92 wurde das Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Stadt Griesbach i. R. vom 01.10.91 in der Fassung vom 11..03.92 genehmigt. Seit dem 21.09.92 ist das Deckblatt rechtskräftig. Zur Zeit läuft eine Änderung des Deckblattes, in dem das Dorfgebiet in ein Sondergebiet umgeändert werden soll.

In diesem geänderten Flächennutzungsplan ist das zu beplanende Gebiet als Sondergebiet SO ausgewiesen. Aus diesem Flächennutzungsplan soll der Bebauungsplan entwickelt werden.

## **2. Umgrenzung und Größe des Gebiets**

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,2 ha. Es umfaßt die Flur-Nrn. 685/7, 684/2 und 684/1 der Gemarkung Karpfham.

Im Süden wird das Gebiet durch die B 388, im Westen und im Norden durch die Ortschaft Schwaim begrenzt. Im Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

## **3. Geplante bauliche Nutzung**

Die Fa. Weinfurtner beabsichtigt in Schwaim auf den Flur-Nrn. 684/1 und 685/7 eine Glaskunstwerkstätte mit Ausstellungsräumen, Werkstätten, Versandlager und Tiefgarage zu errichten.

### 3.1 Glashütte

Die Glashütte soll das Kernstück der Anlage darstellen, in dem quadratischen Baukörper soll in der Mitte der Glasofen installiert werden. Im Erdgeschoß werden Werkstätten für Schleiferei, Gravur und Glasmalerei angeordnet.

Der Besucher hat hier die Möglichkeit die Herstellung des Glases vom Rohmaterial bis zum Endprodukt mitzuverfolgen.

Über eine Treppe erreicht man die Galerie, hier sind eine kleine Cafeteria und die Besucher-WC-Anlagen geplant.

Dieser zentrale Baukörper bildet den Hauptzugang und ist von der Tiefgarage aus direkt erreichbar.

### 3.2 Ausstellungsräume

Die langgestreckten Baukörper im Osten und im Süden der Anlage beherbergen etwa 3.000 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche mit Verkauf.

Im Einzelnen:

- Kristallpokale mit Werkstätten, die dem Besucher zugänglich sind;
- Apparateglas, hierbei handelt es sich um sehr dünnes Glas, das über einem Gasbrenner geblasen wird und Verwendung für Kunstgegenstände findet;
- Kronleuchterfertigung mit Ausstellung;
- Wirtgläser mit Dekorationsabteilung;
- Glasmuseum, hier soll der Werdegang der Glasherstellung und deren Endprodukte im Laufe der Zeit gezeigt werden;
- Künstlerhaus mit Ausstellungen internationaler Glaskünstler;

### 3.3 Verwaltung, Lager etc.

Der im Westen der Anlage angeordnete Baukörper beinhaltet eine Verwalterwohnung, die Büros mit ca. 100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, den Versand sowie das Blocklager.

## **4. Grünordnung:**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der ländlich geprägten Siedlung Schwaim.

Die Nordhälfte des Grundstücks ist Bauland mit der Möglichkeit, der Einbindung in die Ortsstruktur.

Der Südteil wird als Obstwiese frei von Gebäuden und Verkehr gehalten, damit ist die Einfügung in die angrenzende Wiesenlandschaft möglich.

Der Eingangshof bindet die bestehenden Eichen ein, und orientiert sich zum Ort.

Stellplätze und Einfahrt Tiefgarage werden an die bestehende Straße gelegt und benötigen keine neuen Erschließungsflächen.

Graben mit Korbweiden werden gesichert, ergänzend bepflanzt und binden in die bebauten Strukturen ein.

Eine dominante Solitäreiche wird mit einem Nebenhof in die Gesamtplanung integriert.

Parkplätze, Innenhof und Grünbereiche werden mit leistungsfähigen und ortspanerischen Vegetationen begrünt.

Zur Anbindung von Ort und Landschaft werden bestehende Wege erhalten und ergänzt.

Entwässerungsgräben werden erhalten, sie gliedern mit ihrer Bepflanzung das Grundstück, bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen und nehmen Dach- und Oberflächenwasser auf.

Die Versiegelung des Bodens wird mit offenen Belägen vermieden, Wasser kann versickern, Bäume können auf Platz- und Hofflächen wachsen.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahme ist ein Freiflächengestaltungspaln festgesetzt.

Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil des Bauantrages. Angaben über Pflanzart und -größe, Bodenmaterial, Stellplätze und Entwässerung sind gefordert.

## 5. Stellplätze

Von den erforderlichen Stellplätzen soll der Großteil in einer Tiefgarage untergebracht werden. Von dieser Tiefgarage aus ist die Glashütte für den Besucher direkt erreichbar. Oberirdisch sollen lediglich Kurzzeitparkplätze und Busparkplätze angeordnet werden.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Gesamtanlage einschl. der Parkplätze und der Tiefgarage erfolgt über die ehemalige ST 2116, die mittlerweile zur Ortsstraße abgestuft wurde.

### 6.2 Abwasser

Der Anschluß der Abwässer erfolgt an den Ortskanal der Stadt Griesbach.

### 6.3 Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch das Leitungsnetz des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe sichergestellt.

### 6.4 Stromversorgung

Der Stromanschluß erfolgt über das Stromnetz der OBAG. Eine quer über das Baugrundstück verlaufende 20-kV-Leitung muß verlegt werden.

### 6.5 Gasversorgung

Die Anlage wird aus dem Leitungsnetz der ESB versorgt, die Sicherheitsabstände zur Hauptgasleitung sind einzuhalten.

### 6.6 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr ist zentral geregelt und erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald.

Griesbach, 10.02.93  
geändert am: 05.10.93  
GKo/AL



Bürgermeister K. Ebner



Architekt G. Kollmeier