BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Zwischen Kleinweiler Straße und Kirmoosweg, jeweils Teilstück" - Gemeinde Großweil

Planung vom: 27.12.2004
geändert/ergänzt durch den Umweltbericht vom 20.06.2005
geändert in Teil B/Umweltschutzbericht vom 29.11.2005

A) Bauleitplanung:

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.11.2004 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. und Art. 3 Abs. 3 BayNatSchG für das Gebiet „Zwischen Kleinweiler Straße und Kirmoosweg, jeweils Teilstück" beschlossen.

2. Anlass und Ziel des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Der westliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 74 soll mit einem Wohnhaus bebaut werden.
Die vorgesehene Abrundung des Gebietes dient zu maßvollen Ergänzung des bisherigen Baubestandes und dem zukünftigen Vorhandensein einer Rechtssicherheit bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereichsflächen.
Die Gemeinde Großweil sieht sich deshalb veranlasst, das beschriebene Gebiet in städtebaulicher Hinsicht durch einen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu regeln.

Die vorhandene Bebauung soll entsprechend der umgebenden Bebauung und Nutzung als Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) ausgewiesen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1993 ist dieser Bereich als „innerörtliche Grünfläche" dargestellt. Auf Grund der vorhandenen Gegebenheiten haben hinsichtlich der bestehenden Bebauungen südlich der Kleinweiler Straße (St. 2370) und am Wörthweg erscheint mit der Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes die städtebauliche Ordnung gewahrt und insoweit die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zwingend erforderlich.
Im Rahmen einer zukünftig erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes kann dieser Bereich, soweit notwendig, entsprechend geändert werden.

4. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha.

Das zu beplanende Gebiet liegt zentral innerörtlich unmittelbar südlich des Mühlbaches und nördlich der Kleinweiler Straße und umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen dem Gasthaus „Zur Loisach" (Fl.Nr. 39) und der Kirche „St. Georg" (Fl.Nr. 75) sowie der südlichen Bebauung der Ortsstraße „Wörthweg".

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Der zu bebauende Bereich ist im Sinne des BauGB noch nicht erschlossen. Das Teilstück des bisherigen öffentlichen Feld- und Waldweges „Kirmoosweg" wird im Zuge der Bebauung als Erschließungsstraße im notwendigen Umfang ausgebaut.

Im Weiteren sind für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im östlichen Grundstücksbereich zur Weiterführung eines Gehweges entlang der Staatsstraße 2370 noch Flächen zu erbringen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung des gemeindlichen Leitungsnetzes sichergestellt.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Erweiterung der gemeindlichen Kanalisation sichergestellt.

6. Wesentliche Festsetzungen durch Zeichnung und Text

Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, eine dem vorhandenen Baubestand angemessene Abrundung im Zuge einer Baulückenfüllung erreichen zu können.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Anordnung von bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Umlegung, Grenzregelung) ist nicht erforderlich, sie werden jedoch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Planbereich befindet sich innerhalb bebauter Ortsteile; insoweit ist ein entsprechender Ausgleich bzw. sind diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich.
Die zu überbauende Fläche ist von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft; im Übrigen bleiben die vorhandenen Grünstrukturen erhalten.

B) Umweltbericht:

1. <u>Lage des Gebietes</u>

Das zu beplanende Gebiet liegt teilweise an einem steil abfallenden Hangbereich nördlich dem Gasthaus „Zur Loisach" (Fl.Nr. 39) und der Kirche „St. Georg" (Fl.Nr. 75). Im nördlichen Bereich des Plangebietes führt der Mühlbach (Fl.Nr. 960), ein Gewässer III. Ordnung, vorbei.

2. <u>Voraussetzungen und Ziele</u>

Es werden nur erhebliche Umweltauswirkungen untersucht.

3. <u>Abgrenzung</u>

Das Gebiet ist einerseits durch den vorhandenen Gebäudebestand im Süden und Norden, andererseits durch die vorbeiführende Staatsstraße 2370 (Kleinweiler Straße) im Osten und durch landwirtschaftliche Wiesen im Westen umgrenzt.

4. <u>Planung</u>

Der aufzustellende Bebauungs- und Grünordnungsplan soll die Planungssicherheit für die Schließung einer innerörtlichen Baulücke geben sowie die verkehrstechnische Erschließung gewährleisten.
Es soll ein Wohngebäude, angeglichen an den vorhandenen Baubestand im Norden (Wörthweg,E+1+D) errichtet werden.
Die bestehenden Grünflächen und Gehölzgruppen beiderseits des Mühlbaches sollen grundsätzlich erhalten bleiben und entsprechend beschrieben werden.
Eine abschließende, detaillierte Festsetzung hierzu soll derzeit jedoch noch nicht erfolgen, da die Gemeinde Großweil beabsichtigt, für das Gemeindegebiet einen Gewässerentwicklungsplan zu erstellen; diesem Verfahren bzw. den Untersuchungen hierzu soll nicht vorgegriffen werden.
Die Ziele der Planung sind mit dem Umweltgesetzen (insb. Natur-, Wasser- und Immissionsschutz) vereinbar.

5. Beschreibung des Untersuchungsgebietes:

Es handelt sich um einen historisch gewachsenen Teilbereich des Ortes, in dem bereits ein Gebäude steht; ansonsten sind ortstypische Grünstrukturen (Hausgarten, Gehölzgruppen) vorhanden.
Die Bodenbeschaffenheit besteht hauptsächlich aus Kies, wobei Altlasten der Gemeinde Großweil nicht bekannt sind.
Die vorhandenen Gehölzgruppen sind in der amtlichen Biotopkartierung nicht eingetragen.
Das Neubauvorhaben wird an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

6. Auflistung von Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder vermindert werden.

Schutzgebiet	Wirkung	Minimierungs-maßnahme	Schutz-maßnahme	Gestaltungs-maßnahme
Menschen	Verkehrslärm	Gebäudestandort	Hang als „Lärmwall"	Festsetzung von Grünflächen
Tiere und Pflanzen	geringfügige Beeinträchtigung	enges Baufeld	Erhalt von Grünflächen	weitere Pflanzungen
Wasser	keine Beeinträchtigung	Oberflächenwasser/ Versickerung auf Privatgrund	maßvolle Überbauung	Nebenflächen in durchlässigen Belägen
Landschaft	geringfügige Beeinträchtigung	Gelände bleibt in der Hauptsache erhalten	Festsetzungen von Grünflächen	weitere Pflanzungen

7. Beschreibung möglicher Auswirkungen der Planung auf die Umwelt:

Schutzgebiet	Untersuchungsgegenstand	Auswirkungen
Menschen	Störung durch Verkehrslärm	unerheblich
Tiere und Pflanzen	Lebensraumverlust	durch Planung geringer Umfang
	Beanspruchung von Schutzgebieten und schützenswerter Flächen	keine
Boden	Verringerung natürlicher Boden durch Bebauung	durch Planung geringer Umfang
Wasser	Gefährdung von Oberflächenwasser	keine
	Gefährdung von Grundwasser	keine
	Wasserhaushalt	nur geringfügige, Versickerung von Oberflächenwasser auf eigenem Grund, geringfügige Versiegelung von Nebenflächen durch Vorgaben in der Ortsgestaltungssatzung
	Retentionsräume	keine
Luft	Veränderung von Luftverhältnissen	keine
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	keine, gewachsene Struktur bleibt erhalten
Kulturgüter	Beeinträchtigung von Denkmälern und bedeutsamer Landschaftsteile	keine
Sonstiges	Beeinträchtigung der Landwirtschaft	keine

Neu 8. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen

Die vorgesehene Baumaßnahme ist auf der Fläche eine Hausgartens vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen Nutzgarten mit jungen Obstbäumen. Erhebliche Eingriffe auf die untersuchten Schutzgüter sind daher nicht gegeben.

Auf den nördlich des Kirmooswegs befindlichen Mühlbach und dessen Gewässerbegleitgehölz hat das Bauvorhaben keinen Einfluss.

9. Vorhabensalternativen und Begründung für den Standort

Beim vorgesehenen Standort für die Errichtung eines Wohnhauses im innerörtlichen Bereich handelt es sich um eine aus naturschutzrechtlicher Sicht vergleichsweise wenig wertvolle Fläche (Hausgarten). Standorte in anderen Bereichen außerhalb der geschlossenen Ortslage werden regelmäßig aus naturschutzrechtlicher Sicht anspruchsvoller sein.

Im weiteren würde bei einer derartigen Bebauung das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt.

10. Probleme bei der Untersuchung der Umweltverträglichkeit

Die Untersuchung der Planung, insb. auch im Hinblick auf den geringen Umfang (1 Baurecht), gibt keinen Anlass, dass sie mit den einschlägigen Fachgesetzen in Konflikt steht.

Es können keine Anhaltspunkte erkannt werden, wonach mit weiteren Untersuchungen eine womöglich andere Beurteilung zur Umweltverträglichkeit sich ergeben könnte.

Großweil, den 27.07.2006

Manfred Sporer

Manfred Sporer
1. Bürgermeister

(Siegel)