Begründung
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Angerweg und südlicher Zeilacker“ in der Gemeinde Großweil

1. Baugebiet

Lage
Das Bebauungsplangebiet liegt südlich anschließend an das größtenteils bebaute Bebauungsplangebiet „Südlich der Heimgartenstraße“, sowie westlich des Angerweges am südlichen Ortsrand von Großweil. Im Abstand von ca. 150 m östlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2062 Richtung Kochel.
Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,98 ha.

Topographie
Das Gelände ist weitgehend eben, fällt leicht nach Osten ab und ist ohne wesentlichen Baumbestand mit Ausnahme eines schützenwerten Einzelbaumes nordwestlich am Angerweg.

Nutzung
Das Plangebiet ist in privatem Besitz. Im südwestlichen Plangebiet am Angerweg sind fünf Parzellen bereits mit Wohnnutzung bebaut, darunter ein Doppelhaus. Die Freiflächen im Plangebiet werden, wie die angrenzenden umliegenden Flächen, derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Geländebefund
Unter den Decklehmen bzw. unter dem Oberboden folgen mindestens bis zur Endteufe von 3,3 m unter Geländeoberkante graubraun gefärbte Schotter. In geringer Tiefe (ca. 0,5 m unter GOK) ist mit gut durchlässigen Kiesen zu rechnen. (siehe Bodenuntersuchung Ing.-Büro Blasy & Mader GmbH).

Grundwasser
Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Bis zu einer Endteufe von 3,3 m wurde von Ing.-Büro Blasy & Mader GmbH kein Grundwasser vorgefunden

2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Großweil besitzt einen am 14.04.1992 bzw. 19.08.1992 genehmigten Flächennutzungsplan. Das gesamte Plangebiet einschl. der bebauten Parzellen ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren u.a. auch für dieses Gebiet geändert. Die „Fläche für die Landwirtschaft“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer südlichen „Sonstige Grünfläche“ als Ortsrandeingrünung dargestellt. Dabei handelt es sich insgesamt um die 6. Änderung. Dies hat der Gemeinderat am 18.04.2013 beschlossen.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Großweil befasst sich seit geraumer Zeit mit aktuell vorliegenden Bauvoranfragen an verschiedenen Ortsrändern, sowohl im Ortsteil Großweil wie auch im Ortsteil Kleinweil.

Der Gemeinde liegen Anfragen der Grundeigentümer des Plangebietes auf Ausweisung von Bauland vor. Sie hat sich im Sinne einer abrundenden, maßvollen und bedarfsgerechten Ortsranderweiterung darauf festgelegt, die vorhandene Wohnbebauung „Am Zeilacker“ südlich fortzusetzen, sowie die Baulücke westlich des Angerweges zu schließen.

Damit soll auch eines der wesentlichen strukturpolitischen Ziele der Gemeinde Großweil umgesetzt werden, nämlich junge einheimische Personen bzw. Familien aus den Ortsteilen in der Gemeinde zu halten und somit eine Abwanderung aus dem Ort zu verhindern.

Die Gemeinde Großweil hat deshalb beschlossen, die Bebauung für das beschriebene Gebiet im Bereich Angerweg und südlicher Zeilacker in städtebaulicher Hinsicht unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen durch einen Bebauungs- und Grünordnungsplan nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB und Art. 3 Abs. 3 BayNatSchG zu regeln.

4. Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt, in dem nur Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe, z.B. die bestehende Töpferei am Angerweg, zugelassen sind. Anlagen, die dem Planungsziel der Gemeinde für dieses Gebiet nicht entsprechen, werden ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung regelt die Grundflächenzahl mit maximal 0,2. Dies entspricht der üblichen Bebauungsdichte in der Gemeinde.

Als Ausnahme von § 19 BauNVO Abs.3 kann die als Ortsrandeingrünung festgesetzte private Grünfläche bei der Berechnung der GRZ einbezogen werden. Da sie für das Baugebiet zwischen Angerweg und Hofackerstraße insgesamt notwendig ist, sollen die betroffenen südlichen Grundstücke nicht benachteiligt werden.

Die Baugrenzen werden in der Regel mit 3 m Abstand vom Straßenraum festgesetzt. Im Bereich der neuen Verbindungsstraße sind sie wegen der unterschiedlichen Baugrundstückstiefen im Wechsel mit den gegenüberliegenden Grundstücken mit 3 m bzw. 5 m Abstand zur Straße festgesetzt. Garagen sind auch im Vorgartenbereich bis 2,5 m zum Straßenraum zulässig, wenn deren Zufahrt seitlich erfolgt. Auch ortsübliche (ca. 1,5 m) Dachüberstände sind über die Baugrenzen hinaus zulässig, da dies bisher schon im Landkreis so gehandhabt wird.

Die weiteren Festsetzungen zur Bebauung sind an den nördlich anschließenden Bebauungsplan angenähert und entsprechen der allgemeinen Bebauung in Großweil, z.B. Zahl der Vollgeschoße, der Wohneinheiten je Haus, Mindestgröße der Baugrundstücke mit 500 m².

Die Gestaltungsfestsetzungen für Dächer, Außenwand und die Grünordnungsmaßnahmen wie Einfügen der Bebauung in die Landschaft durch Bepflanzen des Gebietsrandes, sind aus Gründen der umgebenden dörflichen Bebauung und der Einbindung in die Landschaft notwendig.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden südlichen, östlichen und westlichen Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden.

5. Erschließung

Das Baugebiet südlich wird von der Hofackerstraße und dem Angerweg über eine neue Straßenverbindung erschlossen. Die Hofackerstraße wird südlich verlängert, der bisherige Feldweg ausgebaut. Der Angerweg bleibt südlich im Bereich der bestehenden Häuser unverändert.

Westlich am Angerweg gegenüber der Einmündung der neuen Straße sichert ein kurzer öffentlicher Straßenstich die Zufahrt zu den anschließenden Grundstücken.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Anschluss an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem. Die Kapazität wird im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft.

Das Niederschlagswasser ist schadlos dezentral auf den Parzellen zu versickern. Die Straßenentwässerung erfolgt über Rigolen und Mulden am südlichen Rand des Plangebietes.
Hierzu ist ein Niederschlagswasserkonzept durch Ing.-Büro Kokai erstellt. Dieses ist bei den Baumaßnahmen zu. Die Ausführungsplanung von Ing.-Büro Buchner entspricht im Wesentlichen dem Entwässerungskonzept. Es sind nur die Lagen der Muldenrigolen geringfügig verändert.
Das wasserrechtliche Verfahren für die Versickerungsanlagen der Erschließungsstraße wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes beantragt.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.
Ein Sanierungskonzept wird von einem Ing.-Büro erstellt. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen.
Überflurhydranten DN 80 nach DIN sind im Abstand von max. 150 m bzw. max. 75 m zu den einzelnen Grundstücken vorzusehen. Die ausreichende Löschwasserabgabemenge von mind. 800 l/min über 2h wird überprüft, die Tiefbauplanung ist darauf abzustellen.

Stromanschluß erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG. Eine neue Trafostation ist erforderlich und im nordöstlichen Plangebiet an der Hofackerstraße vorgesehen.

6. Grünordnungsplanung

Bereits bestehende Hecken entlang zu öffentlichen Verkehrswegen genießen Bestandsschutz, sofern diese die Sicht nicht beeinträchtigen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Der notwendige Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches im Mondscheinfilz im Osten des Gemeindegebietes Großweil auf einer Teilfläche der Flur Nr. 409, Gemarkung Kleinweil erbracht. Sie ist im Besitz der Gemeinde Großweil und hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Weitere Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht der „AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung - Prof. Dr. Pröbstl-Haider" zu entnehmen.

8. Kosten

Anfallende Kosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen für die neues Baurecht geschaffen wird. Die Kosten werden anteilig auf diese neuen Eigentümer umgelegt.

Großweil, den 26.05.2017
1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Begründung aufgestellt am 22.10.2014

geändert am 13.07.2016
21.04.2017