Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Südliche Sindelsdorfer Straße / Westteil“ in der Gemeinde Großweil

1. Baugebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Kleinweil der Gemeinde Großweil zwischen Loisach und der Sindelsdorfer Straße. Auf dem Grundstück steht ein Wertstoffhof des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Das Gelände ist weitgehend eben. Außer einer Eingrünung nördlich mit einzelnen Bäumen und Büschen südlich am Wertstoffhof ist kein wesentlicher Grünbereich vorhanden.

Westlich befindet sich der Hochwasserdamm zur Loisach mit ansteigender Böschung im Plangebiet. Östlich verläuft die Staatsstraße St 2370 sowie ein separater Fußweg mit einzelnen Büschen. Weiter östlich schließt sich Wohnbebauung an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 Hektar, wobei 3 043 m² auf das zur Bebauung anstehende Grundstück Flur Nr. 339 entfallen.

2. Flächennutzungsplanung

Im Rahmen der beschlossenen und bereits im so genannten Parallelverfahren befindlichen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich im Wesentlichen westlich der Sindelsdorfer Straße als „Fläche für den Gemeinbedarf“ Feuerwehr und Wertstoffhof nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einer Ortsrandeingrünung im Norden dargestellt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Gemeinderat Großweil hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2013 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG für das Gebiet „An der Sindelsdorfer Straße" beschlossen.

4. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde plant den Bau eines Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück Flur Nr. 339. Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich. Für den Neubau ist es deshalb zur Erlangung einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung bauleitplanerisch notwendig, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan unter Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen aufzustellen.

5. Festsetzungen

Die Fläche des Grundstückes für das neue Feuerwehrhaus und den bestehenden Wertstoffhof wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt.

Auf die Festsetzungen von Baugrenzen und Maß der Nutzung wird verzichtet, da dies durch die besondere Art einer Gemeinbedarfsnutzung entbehrlich ist.

Die bauliche Gestalt der Gebäude und der Außenanlagen ist nach der jeweils gültigen Ortsgestaltungssatzung zu regeln.

Festgesetzt wird ferner ein Pflanz- und Grünstreifen als Ortsrandeingrünung sowie einzelne Büsche als Abgrenzung der Bereiche Feuerhaus und Wertstoffhof.

Die Böschung des Hochwasserdammes ist bereits mit Wiesensaatgut begrünt. Weitere Pflanzungen im Dammbereich sind nicht erforderlich, da sich auf der Dammkrone, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt, bereits Bäume und Sträucher befinden.

6. Erschließung

Das Gebiet ist über die vorhandene Sindelsdorfer Straße (St 2370) erschlossen.

Die Wasserversorgung ist über die öffentliche Anlage gesichert. Im Zuge des Neubaus des Feuerwehrhauses werden ein Überflurhydrant und ein Unterflurhydrant auf dem Baugrundstück vorgesehen. Vorhandene Hydranten am alten Feuerwehrhaus und am Flößerdenkmal bleiben erhalten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an das Trennsystem der gemeindlichen Kanalisation in der Gartenstraße.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt entsprechend den gültigen Regeln der Technik. Es werden die fachlichen Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftamtes Weilheim im Rahmen des Bauantragverfahrens entsprechend umgesetzt. Hinweise sind im Bebauungsplan aufgeführt.
Nebenflächen werden mit sickerfähigen Belägen versehen. Einzubauende Versickerungsgruben halten den notwendigen Mindestabstand von 1,5 m zum Grundwasser ein. Ein Überlauf mit Anschluss an die Straßenentwässerung in der Sindelsdorfer Straße sichert den Abfluss auch bei Starkregen.

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen, z.B. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung hat die Gemeinde zu tragen, da es sich beim Feuerhaus und dem Wertstoffhof um öffentliche Einrichtungen handelt.

7. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB

Die Belange des Umweltschutzes und die Bewertung der Umweltauswirkung sind dem Umweltbericht von „Sigmetum - Peter Schneider“ zu entnehmen.

Großweil, den 11.03.2014

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Begründung aufgestellt am 12.04.2013 geändert am 18.07.2013

Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau am Staffelsee Tel. 08841-3968