

Bebauungsplan

Nr. 21 östliche Walchenseestraße



(Bayernatlas)

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Anlagen

Gemeinde

Wallgau, den 03.03.2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bastian Eiter', written over a dotted line.

(Bastian Eiter, 1. Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

Planungsbericht – Begründung zum Bebauungsplan.....	1
1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	1
1.1 Lage im Raum	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2. Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.1 Anlass	2
2.2 Planungsziel	2
3. Übergeordnete und örtliche Planungen – Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	2
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	2
3.2 Auszüge aus dem Regionalplan Planungsverband Region Oberland (17).....	3
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
4. Standortwahl und Flächenalternativen	4
5. Beschreibung des Plangebiets – Lage, Größe und Beschaffenheit	4
6. Lage im Gemeindegebiet und übergeordnete Verkehrsanbindung	5
6.1 Beschreibung des Gebiets.....	5
6.2 Geländeverhältnisse und Höhenlage, Topografie im Planungsgebiet	6
6.3 Baugrund/Hydrologie	6
6.4 Denkmalschutz	6
6.5 Schutzgebiete und Biotope.....	7
6.6 Naturgefahren - Georisiken und Hochwasser.....	8
7. Planungskonzept.....	8
7.1 Städtebauliches Konzept.....	8
7.2 Verkehrskonzept.....	8
7.3 Grünkonzept.....	8
7.4 Entwurfsziele der Gemeinde:.....	9
8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	9
8.1 Umgriff Geltungsbereich	9
8.2 Art der baulichen Nutzung	9
8.3 Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.4 Bauweisen und Grenzabstände / Abstandsflächen	10
8.5 Bodenschutz und Grundwasser.....	10
8.6 Verkehrliche Erschließung.....	10
9. Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
10. Immissionsschutz.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Bayernatlas).....	1
Abbildung 2 a, b: Bestandsgebäude und Lage im Ort (Quelle Bayernatlas).....	1
Abbildung 3: Strukturkarte LEP Stand 2020	2
Abbildung 4: Karte 1 „Nahbereiche der Zentralen Orte“ (Regionalplan).....	3
Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen FNP.....	4
Abbildung 6: Luftbild Gemeindegebiet Wallgau (Bayernatlas)	5
Abbildung 7a - f: Bestandsgebäude und Geländesituation	6
Abbildung 8: Biotopfläche (Quelle: Bayernatlas)	7
Abbildung 9: Georisiken (Quelle: Bayernatlas).....	8

Planungsbericht – Begründung zum Bebauungsplan

B- Plan Nr. 21 östliche Walchenseestraße

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

1.1 Lage im Raum

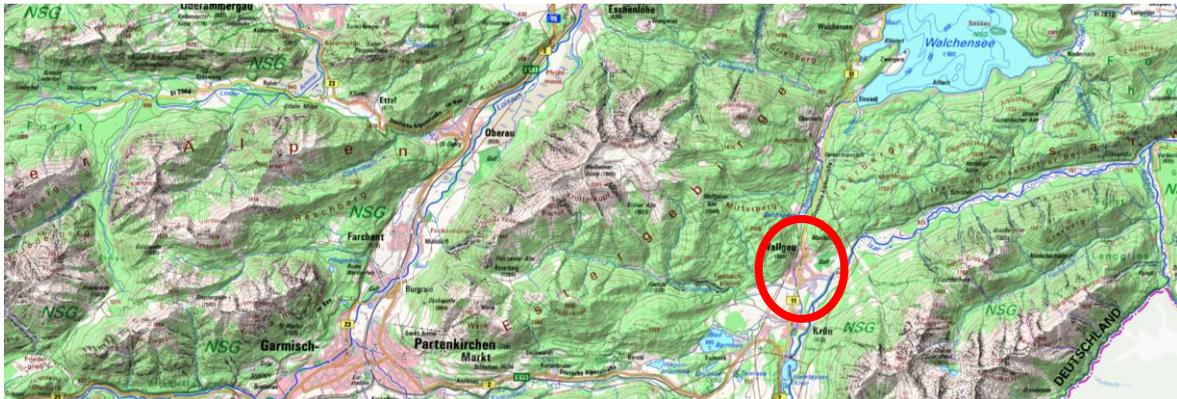


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Bayernatlas)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs beträgt knapp 1,2 ha. Das Gebiet liegt ca. 500 m Luftlinie nordwestlich des Ortszentrums von Wallgau. Das Gebiet ist bereits bebaut, es besteht ein Baulinienplan aus dem Jahr 1958. Dieser soll nun in diesem Teilbereich mit einem Bebauungsplan ersetzt werden.



Der Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende Grundstücke, Fl.Nrn.:

446/3, 446/8, 446, 446/5, 446/6, 446/4 und Bundesstraße (Teilfläche)

Links dargestellt der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich hinterlegt mit dem Luftbild.

Untenstehend die Lage des Gebiets im Ortszusammenhang. Das Gebiet liegt östlich der B11 im Norden Wallgaus.



Abbildung 2 a, b: Bestandsgebäude und Lage im Ort (Quelle Bayernatlas)

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass

Im Bereich des bestehenden Baulinienplans aus dem Jahr 1958 gibt es aktuelle Anfragen (von Anliegern) eine bauliche Nachverdichtung zu erreichen. Eine angemessene und sich einfügende Nachverdichtung ist im Sinne des Flächensparens und vor dem Hintergrund, dass Baugrundstücke in Wallgau aufgrund der Topografie und der besonderen Sensibilität der Landschaft knapp sind, ein wichtiges Ziel für die Gemeinde.

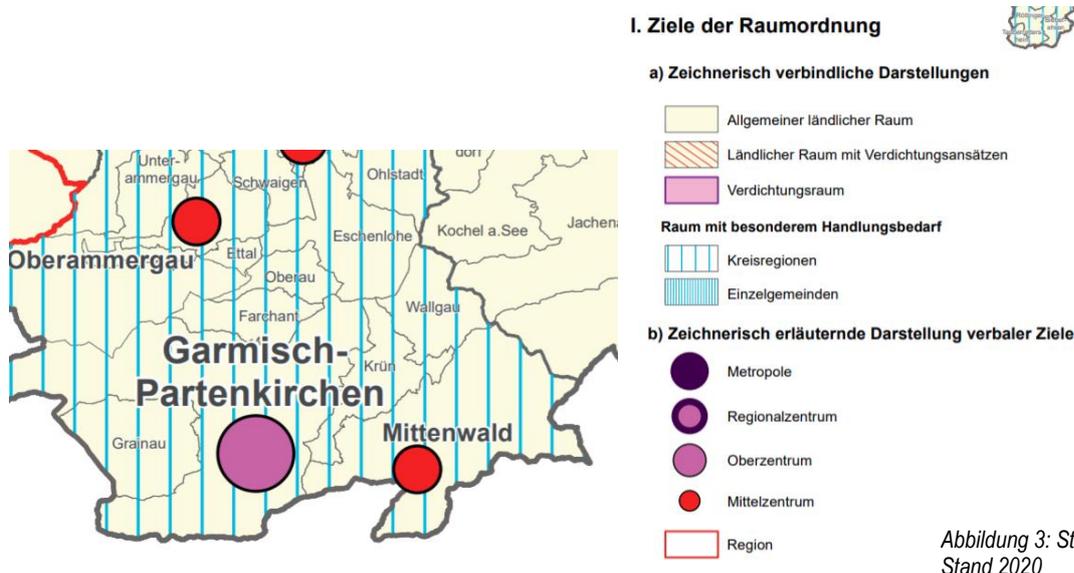
Um in diesem Spannungsfeld Entwicklungen steuern zu können und zeitgleich den Anliegern angemessene Möglichkeiten zur Realisierung anbieten zu können, ist es notwendig, dass die Gemeinde hier bauleitplanerisch tätig wird.

2.2 Planungsziel

Die Gemeinde Wallgau möchte mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung in Wallgau nutzbar machen und diese Entwicklung steuern. So soll dringend benötigter Wohnraum (für Einheimische) angeboten werden. Aufgrund der Besonderheit der umgebenden Landschaft und der Topografie sind freie Bauflächen in Wallgau nur sehr begrenzt verfügbar. Die Gemeinde hat das Ziel sich bietende Möglichkeiten innerörtliche Flächen maßvoll zu entwickeln.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen – Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplanung



Die Gemeinde Wallgau liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf und hat selbst keine zentralörtliche Funktion. Mittenwald (ca. 10 km südlich) ist das nächstgelegene Mittelzentrum, Garmisch-Partenkirchen (ca. 20 km westlich) das nächstgelegene Oberzentrum.

3 Siedlungsstruktur 3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 *Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)* In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereichs entspricht demnach den Zielen der Landesentwicklung, die die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale fordert.

3.2 Auszüge aus dem Regionalplan Planungsverband Region Oberland (17)

Wallgau ist laut Regionalplan mit Krün gemeinsam als Grundzentrum festgelegt.

II Siedlungswesen 1 Siedlungsleitbild 1.1 G Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

Zu II Siedlungswesen 1 Siedlungsleitbild 1.3 Z (...) Die regionalplanerisch zulässige und anzustrebende Siedlungstätigkeit bestimmt sich in allen Gemeinden grundsätzlich an der organischen Entwicklung. Den Maßstab organischer Siedlungsentwicklung bildet die Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde. (...)

Demnach ist die Innenentwicklung eines bereits bestehenden und bebauten Gebiets für die Deckung der lokalen Nachfrage nach Bauland im Sinne der planerischen Vorgaben des Regionalplans.



Abbildung 4: Karte 1 „Nahbereiche der Zentralen Orte“ (Regionalplan)

3.3 Flächennutzungsplan



Im FNP der Gemeinde Wallgau ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, das als aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung realisiert werden soll.

Östlich daran anschließend sind Grünflächen dargestellt.

Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen FNP

4. Standortwahl und Flächenalternativen

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, in dem konkrete Bauwünsche vorliegen. Es handelt sich um eine lockere Bebauung, so dass Nachverdichtungspotenzial grundsätzlich gegeben ist.

5. Beschreibung des Plangebiets – Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Wallgau. Es umfasst folgende Flurnummern:

Fl.Nr.	Nutzung	Größe in (ca.) m ²
446/3	Wohnhaus	1.804
446/8	Wohnhaus	1.201
446	Nebengebäude zu Fl.Nr. 446/8	629
446/5	Wohnhaus	1.995
446/6	Wohnhaus	2.760
446/4	Wohnhaus	2.709
652 T	Verkehrsfläche	
446/7	Verkehrsfläche	

6. Lage im Gemeindegebiet und übergeordnete Verkehrsanbindung

6.1 Beschreibung des Gebiets

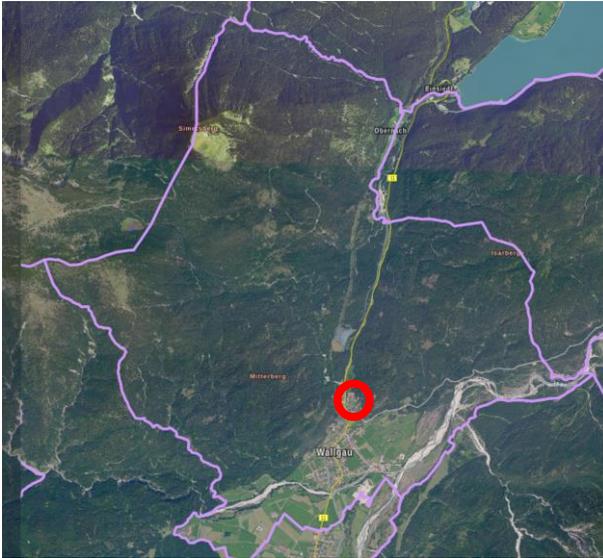


Abbildung 6: Luftbild Gemeindegebiet Wallgau (Bayernatlas)

Das Planungsgebiet liegt in nördlichen Bereich des Hauptorts Wallgau. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist durch die Bundesstraße 11, die unmittelbar westlich des Gebiets verläuft, gewährleistet.

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend locker bebaut. Es handelt sich um Wohngebäude mit zugehörigen Garten- und Freibereichen. Ein Anwesen bietet Ferienwohnungen an.

6.2 Geländebeziehungen und Höhenlage, Topografie im Planungsgebiet



Das Gebiet steigt von Westen nach Osten an, die Bundesstraße liegt deutlich tiefer als die Bebauung. Die Gebäude (v.a. im östlichen Bereich) sind teilweise „in den Hang hineingebaut“.



Abbildung 7a - f: Bestandsgebäude und Geländesituation

6.3 Baugrund/Hydrologie

Für das Plangebiet liegt aktuell keine Baugrunduntersuchung vor.

Bei Auffinden von Altlasten ist das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

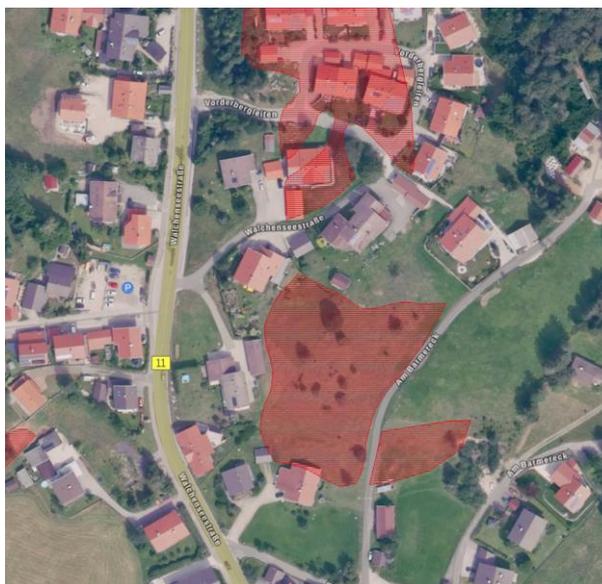
6.4 Denkmalschutz

Auf Bodendenkmäler im Geltungsbereich sowie im näheren Umgriff liegen keine Hinweise vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten entdeckt werden sind diese unverzüglich dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Bzw. evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler

unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Es gibt keine Baudenkmäler im Gebiet bzw. unmittelbaren Umfeld.

6.5 Schutzgebiete und Biotope



Im Geltungsbereich sind Teile der Biotope:
Nrn.

A8433-0048-008

A8433-0048-010

Basenreicher Magerrasen

(Quelle Bayernatlas)

vorhanden.

Abbildung 8: Biotopfläche (Quelle: Bayernatlas)

6.6 Naturgefahren - Georisiken und Hochwasser

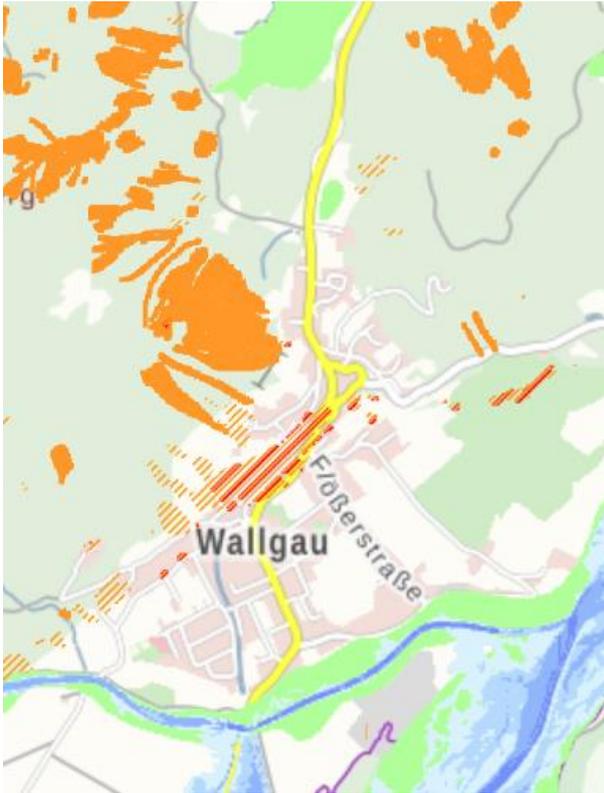


Abbildung 9: Georisiken (Quelle: bayernatlas)

Im Planungsgebiet sind keine Flächen ausgewiesen, die von Naturgefahren durch Hochwasser und Georisiken betroffen sind, auch keine wassersensiblen Bereiche.

Aufgrund der Hanglage besteht die Gefahr, dass Erosion durch Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen stattfinden könnte. Extremwetterereignisse, wie Starkregenereignisse, nehmen in ihrer Häufigkeit und Intensität zu. Angepasste Bauweisen können schädliche und oft kostenintensive Folgen einer möglichen Sturzflut verringern.

7. Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im Norden Wallgaus in einem bereits bebauten Gebiet. Ziel der Gemeinde ist es, hier eine sich maßvolle und sich einfügende Bebauung zu ermöglichen. Dies bedeutet, dass entsprechend der Umgebung, bis zu zweigeschossige Einzelhäuser dort prägend sind. Es sollen weiterhin dörfliche Freiflächen erhalten bleiben. Höhenentwicklung und Gebäudestellung sollen, wie im Bestand, die Topografie berücksichtigen und ins Gelände eingebunden werden.

7.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des bestehenden Gebiets erfolgt über eine mit Geh- und Fahrtrechten gesicherte Privatstraße. Mit dem Bauleitplanverfahren soll die Verkehrsfläche gesichert werden. Die erforderliche Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge wird als Wendeanlage Typ 3 in Bereich der bestehenden Verkehrsfläche dargestellt.

7.3 Grünkonzept

Es soll eine angemessene und ortsübliche Durchgrünung erreicht werden. Dies entspricht den Zielen des FNP und des vorliegenden Bauleitplans.

7.4 Entwurfsziele der Gemeinde:

Ziel der Gemeinde Wallgau ist es, mit der Planung eine angemessene und maßvolle Innenentwicklung für ortsansässige Bauwerber zu ermöglichen. Dies soll im Rahmen der örtlichen Maßstäblichkeit hinsichtlich des Maßes der Bauung und der Gestaltung der Gebäude erfolgen.

Die erforderlichen Festsetzungen, die eine angemessene flexible Bebauung ermöglichen und gleichzeitig die planerischen Ziele der Gemeinde Wallgau sicherstellen, werden hierfür getroffen.

Im Bereich bestand bisher ein Baulinienplan aus dem Jahr 1958. Für diesen Bereich wird, um eine bauliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung zu ermöglichen, ein Bebauungsplan aufgestellt.

8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

8.1 Umgriff Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des ursprünglichen Baulinienplans, der bereits locker bebaut ist und, in dem Bauwünsche von ortsansässigen Bauwerber vorliegen. Diesem Wunsch möchte die Gemeinde Wallgau nachkommen und eine Innenentwicklung an dieser Stelle ermöglichen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ist damit aus dem FNP entwickelt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nichtstörende Handwerksbetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden, ebenso nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind

> Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

> Anlagen für Verwaltungen

> Gartenbaubetriebe

> Tankstellen

Durch diese Festlegung wird dem Charakter des Gebiets und der Umgebung Rechnung getragen, Nutzungen wie Ferienwohnungen, sind weiter möglich.

Im unmittelbaren Umfeld sind im Bestand keine gewerblichen Nutzungen bekannt, die in Bestand oder Entwicklungsfähigkeit beschränkt werden könnten.

Intensivlandwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Topografie in der Umgebung nicht möglich. Die vorhandene Landwirtschaft erfährt durch die Nachverdichtung keine Nachteile. Landwirtschaftliche Emissionen, von denen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung auszugehen ist, wie beispielsweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, sind zu dulden. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Auch diese sind von den Bewohnern zu dulden.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baufenster und die GR bestimmt.

Die GR ist analog einer GRZ von 0,2 in Bezug auf die maßgebliche, anrechenbare Grundstücksfläche festgelegt.

Die GR setzt sich aus der Hauptnutzung (0,2) und einer darüberhinausgehenden Möglichkeit diese um 25 % für Terrassen, Wintergärten, Hauszugänge, Balkone sowie untergeordnete Bauteile nach §6 Abs. 6 BauGB zu

überschreiten zusammen. Diese Summe 'GR + 25%' darf für mit der Hauptnutzung zusammenhängende Bauteile gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen in diesem Sinne um bis zu 80 % überschritten werden. Dies berücksichtigt die Situation des Bestandes und das Erfordernis die tiefen Grundstücke angemessen erschließen zu können.

Weiterhin regeln die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit festgesetzten Wandhöhen sowie der Dachneigung das Maß der baulichen Nutzung. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand und an der Geländesituation. Zum Erhalt der ortstypischen Baustruktur wird die Größe des Einzelgebäudes auf 250m² Grundfläche innerhalb des zulässigen Rahmens festgesetzt. Daraus ergibt sich im Gebiet, die für Wallgau ortstypische Bebauung, mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und der Möglichkeit einer DG-Nutzung.

8.4 Bauweisen und Grenzabstände / Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch großzügige Baugrenzen (im Sinne von Bauräumen) festgesetzt. In Verbindung mit der GR und den Maximalfächen (vgl. Ortsgestaltungssatzung) für die Einzelgebäude wird eine ausreichend flexible Bebauung ermöglicht, gleichzeitig wird der Erhalt der dörflichen Siedlungsstruktur gesichert. Die dorftypische gemischte Gebäudestruktur mit größeren und kleineren Gebäuden kann hier erhalten bzw. innerhalb dieses Rahmens weiterentwickelt werden.

Es gelten die Abstandsflächen nach der jeweils gültigen Satzung der Gemeinde Wallgau.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet sein.

8.5 Bodenschutz und Grundwasser

Durch die Maßgabe, die Versiegelung von Flächen für Zufahrten etc. so gering wie möglich zu halten und wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen, soll einerseits der Durchgrünung des Gebiets Rechnung getragen werden, andererseits soll die Versickerungsmöglichkeit möglichst wenig eingeschränkt werden.

Es liegen keine Hinweise bezüglich Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen vor. Sollten Verdachtsfälle auftreten, sind die Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG zu beachten.

Die Erkundung des Baugrunds obliegt den Bauherren, ein Aufschließen von Grundwasser ist nicht zu erwarten, sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, sind die erforderlichen Schritte laut BayWHG zu erfüllen. Da im Planungsgebiet mit Schichtwasser zu rechnen ist, sollen Keller wasserdicht ausgebildet werden.

8.6 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße 11. Die interne Erschließung erfolgt über eine Privatstraße durch das Gebiet; die Benutzung ist durch Geh- und Fahrrechte gesichert.

Fußläufig ist das Gebiet mit straßenbegleitenden Gehwegen entlang der B 11 an das Ortsgebiet angeschlossen.

Im unmittelbaren Umfeld liegt eine Bushaltestelle.

Private Verkehrsfläche:

Es wird empfohlen die private Verkehrsfläche als eigene Flurnummer herauszumessen und in Gemeinschaftseigentum zu überführen. Dadurch würden die privaten Baugrundstücke von Geh- und Fahrrechten entlastet werden.

9. Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Bestand an das gemeindliche Abwassersystem angeschlossen. Die geplanten Ergänzungen sind an das bestehende System anzuschließen, das in der Lage ist das Mehrwasser aufzunehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch den Bauherren nachzuweisen. Sie ist durch gezielte Versickerung vorzunehmen. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist mit einem Sickertest oder einem Baugrundgutachten nachzuweisen.

Es darf keine Verschärfung der bestehenden Situation durch neu hinzukommende Bebauung entstehen. Mit dem Eingabeplan sind Art der Behandlung und die Bemessung des Oberflächenwassers bezogen auf das konkrete Bauvorhaben dazulegen.

Trinkwasser

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung.

Elektrische Energie

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON Bayern gewährleistet.

Löschwasser

Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr und weitere Rettungsfahrzeuge ist im Bereich des Wendehammers berücksichtigt. Für diesen Bereich des Plangebiets bestehen drei Hydranten, so dass das DVWG Arbeitsblatt W 405 eingehalten werden kann.

Hydranten grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet an und können dieses auch versorgen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Garmisch-Partenkirchen gewährleistet.

10. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Fa. C. Hentschel Consult Ing.GmbH, Freising, Projekt Nummer 2413-2021 A SU V01, vom 30.11.2021).

Aufgrund der Lage an der B11 wurden hier Anforderungen für den Immissionsschutz erkannt. Bei der Grundrissplanung und der technischen Ausstattung ist zu beachten, dass in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen die jeweils gültigen Orientierungswerte für den Schallschutz eingehalten werden müssen. Dies ist mit der Baueingabe nachzuweisen.

Das Gutachten liegt als Anhang bei.

Anhang

- Baulinienplan aus dem Jahr 1958
- schalltechnisches Gutachten (Fa. C. Hentschel Consult Ing.GmbH, Freising, Projekt Nummer 2413-2021 A SU V01, vom 30.11.2021)