

## Gemeinde Wallgau

# ERGÄNZUNGSSATZUNG „FINZBACH“

## Begründung

---

Gemeinde Wallgau

Mittenwalderstr. 8, 82499 Wallgau

Planungsbüro Kurz GbR u. Uwe Schmidt

Büro für Stadtplanung / Landschaftsarchitektur  
Kirchenstr. 54c, 81675 München  
Tel.: 089 / 48 950 315  
Mail: mailbox@planung-kurz.de

---

## Inhalt

|   |   |
|---|---|
| <b>1. Planungsanlass und Planungsziele</b> .....                | 2 |
| <b>2. Lage und Größe des Plangebiets</b> .....                  | 2 |
| <b>3. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....              | 3 |
| 3.1 Landesentwicklungsprogramm .....                            | 3 |
| 3.2 Regionalplan Oberland .....                                 | 3 |
| 3.3 Rechtswirksamer FNP .....                                   | 5 |
| 3.4 Schutzgebiete und amtliche Biotope .....                    | 6 |
| <b>4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept</b> .....    | 7 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung .....                             | 7 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen ..... | 7 |
| 4.3 Bauliche Gestaltung .....                                   | 8 |
| 4.4 Grünordnung .....   | 8 |
| <b>5. Erschließung</b> .....                                    | 8 |
| 5.1 Verkehr .....   | 8 |
| 5.2 Entwässerung / Versickerung .....                           | 8 |
| 5.3 Wasserversorgung .....                                      | 9 |
| 5.4 Abwasserbeseitigung .....                                   | 9 |
| 5.5 Stromversorgung .....                                       | 9 |
| 5.6 Breitband .....   | 9 |
| 5.7 Abfallentsorgung .....                                      | 9 |
| <b>6. Bodenordnende Maßnahmen</b> .....                         | 9 |

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Die bestehende Satzung soll nach Süden hin um ein Grundstück erweitert und dafür neuaufgestellt werden. Die geplante Bebauung soll den Siedlungsabschluss in diesem Bereich Richtung Süden und Westen schaffen. Es soll dringend benötigter Baugrund für eine einheimische Familie geschaffen werden.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ca. 3.800 m<sup>2</sup> und liegt im südwestlichen Ortsbereich Wallgaus.

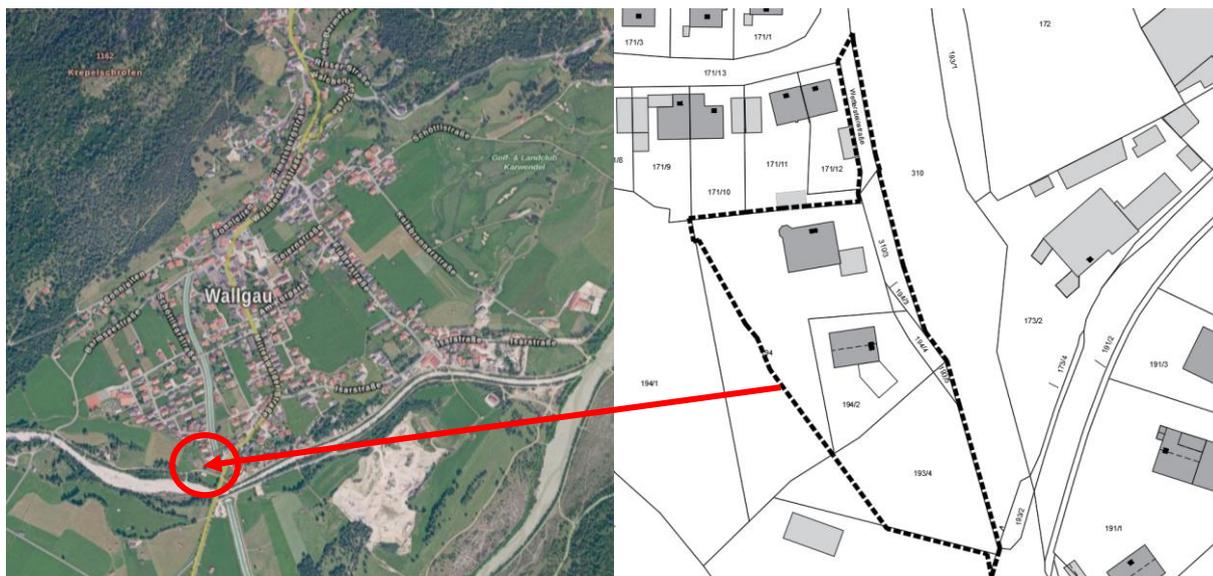


Abbildung 1 a, b: Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang und Größe des Geltungsbereichs (bayernatlas und Gemeinde Wallgau)

Südlich des Gebiets verläuft der Finzbach. Der Isarüberleitungskanal und die Bundesstraße B11 liegen östlich des Planungsumgriffs. Westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, nördlich die Ortslage.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke

| Fl.Nr.   | Größe in m <sup>2</sup> im Geltungsbereich | Nutzung   |
|----------|--|---|
| 171/13 T | Ca. 133,5 m <sup>2</sup>                   | Wettersteinstraße   |
| 310/3    | Ca. 180 m <sup>2</sup>                     | Wettersteinstraße   |
| 194/3    | Ca. 13,5 m <sup>2</sup>                    | Wettersteinstraße   |
| 194/4    | Ca. 66,5 m <sup>2</sup>                    | Wettersteinstraße   |
| 193/5    | Ca. 20,6 m <sup>2</sup>                    | Wettersteinstraße   |
| 194T     | Ca. 1.449,5 m <sup>2</sup>                 | Wohngebäude Wettersteinstraße 11a   |
| 194/2    | Ca. 696,5 m <sup>2</sup>                   | Wohngebäude Wettersteinstraße 11b   |
| 193/4T   | Ca. 1.051 m <sup>2</sup>                   | Geplantes Wohngebäude Wettersteinstraße 11c mit öff. gewidmetem Fuß- und Radweg |
| 193T     | Ca. 4 m <sup>2</sup>                       | öff. gewidmeter Fuß- und Radweg   |

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Gemeindegebiet Wallgau ist der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zugeordnet. Es liegt im Landkreis Garmisch-Partenkirchen, einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

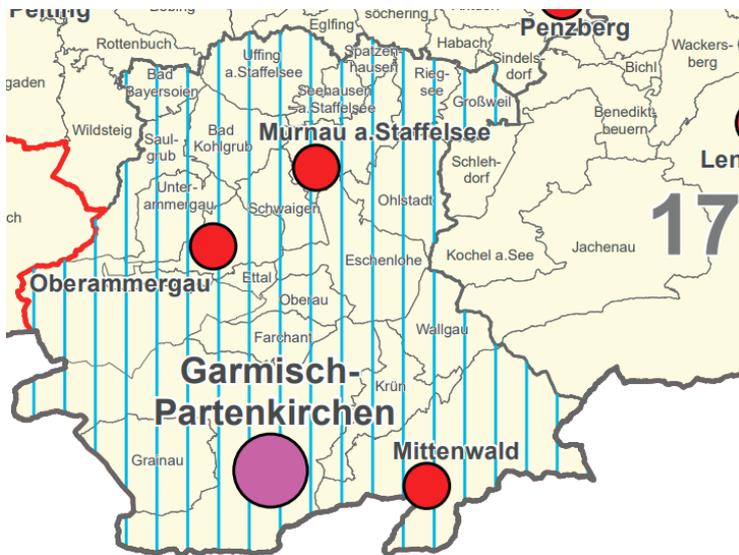


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern

Der Bereich Wallgau liegt in der Zone A des Alpenplans.

#### 3.2 Regionalplan Oberland

Im Regionalplan Oberland ist Wallgau gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün als Grundzentrum (zentraler Doppelort) gekennzeichnet. Die Gemeinde liegt in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Wallgau befindet sich im regionalen Fremdenverkehrsgebiet Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee.

#### I. Ziele der Raumordnung



##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

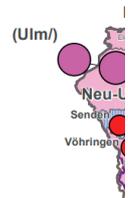
##### Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

- 1 Bayerischer Untermain
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Nürnberg
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Ilser
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern



#### II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

M

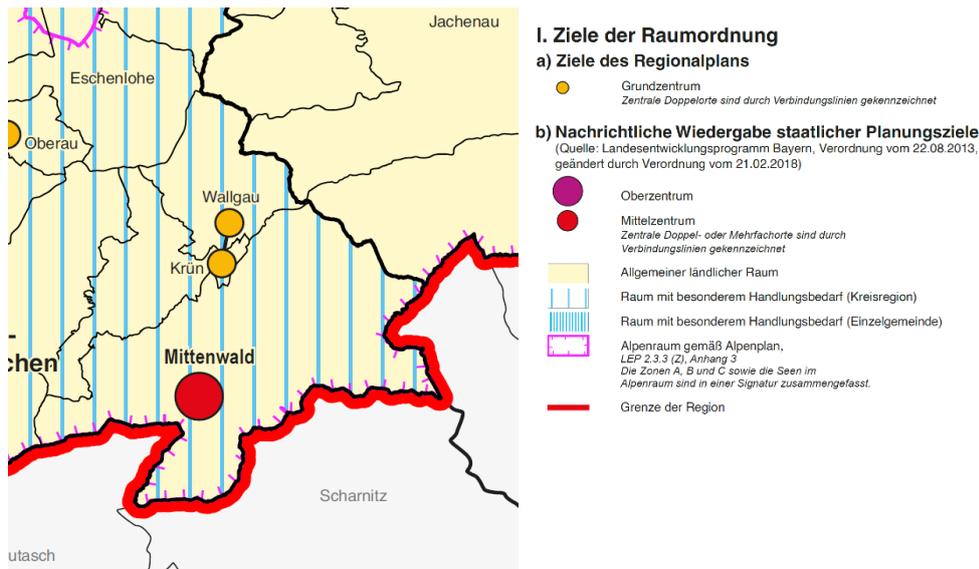


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Oberland – Karte 1 Raumstruktur

Der Regionalplan benennt zu den Themen Siedlung, Verkehr und Erholung eine flächenschonende, nachhaltige, klimagerechte und kompakte Entwicklung als Zielvorstellung. Eine möglichst geringe Inanspruchnahme des Bodens ist im Sinne der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und des Bodenschutzes ein Aspekt, den es zu berücksichtigen gilt. Zur Minimierung von Eingriffen und zur Schonung sowie dem Erhalt der einzigartigen Landschaft sollen Bautätigkeiten auf die bereits besiedelten Gebiete konzentriert werden.

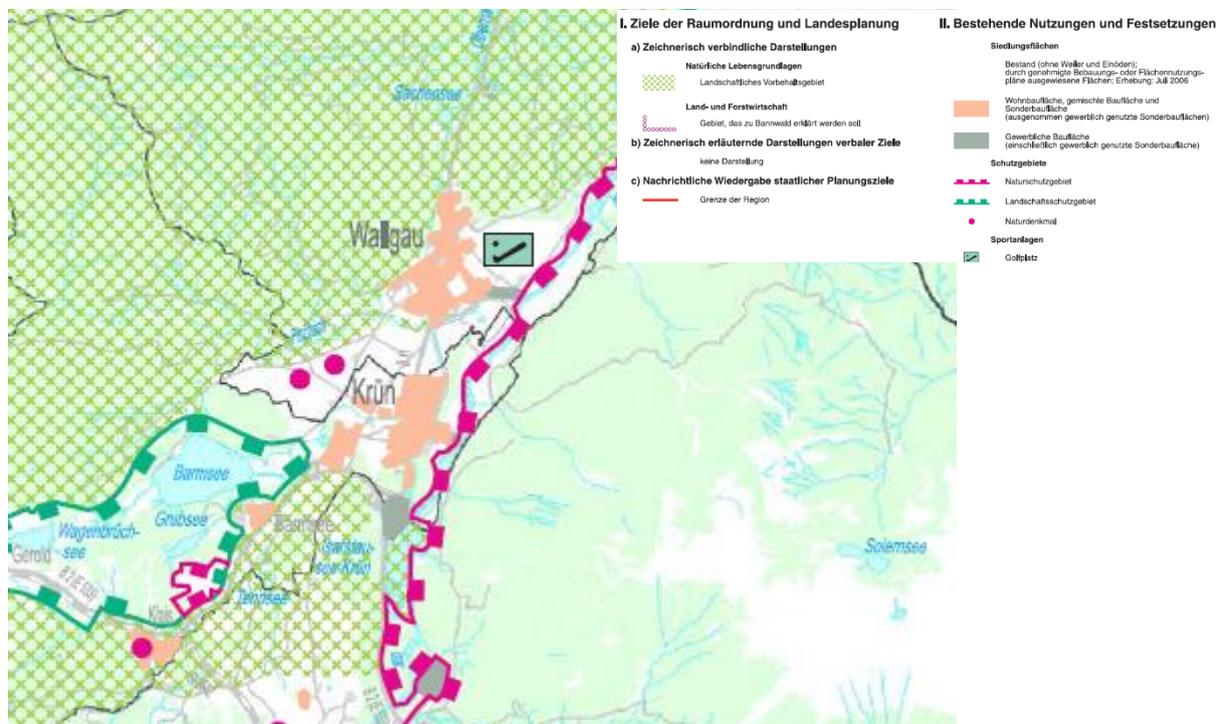


Abbildung 4: Karte 3 Landschaft und Erholung

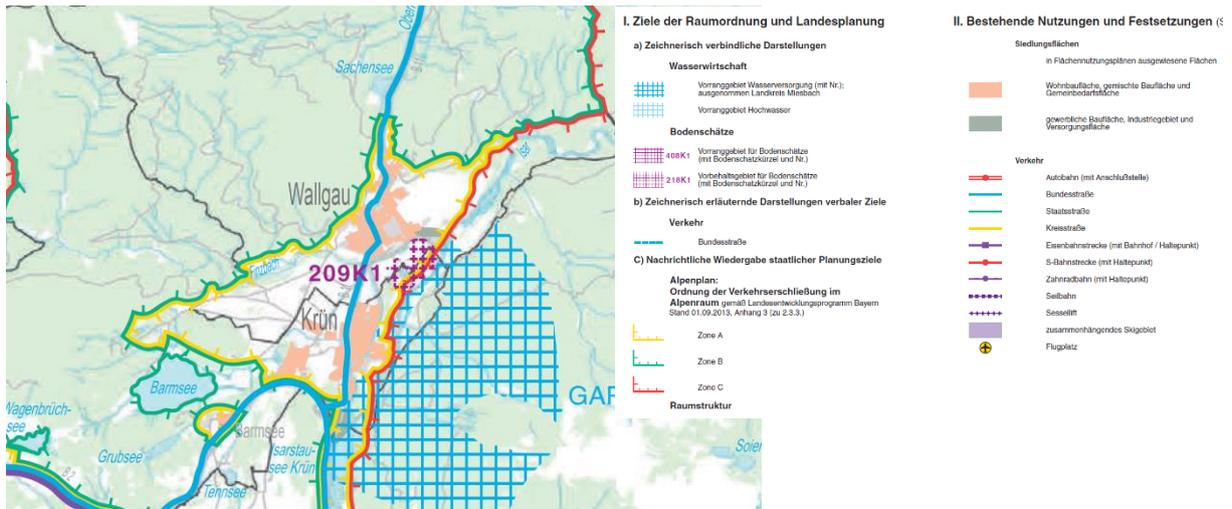


Abbildung 5: Karte 2 Siedlung und Versorgung - 209K1 Gemeinden Krün, Wallgau“

### 3.3 Rechtswirksamer FNP

Im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wallgau ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Abbildung 6: Rechtskräft. FNP – Ausschnitt Bereich Finzbach

### 3.4 Schutzgebiete und amtliche Biotope

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <u>Bau- und Bodendenkmäler</u> | <p>Im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt GAP bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.</p> <p>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.</p>   |
| <u>Naturschutz und Biotope</u> | <p>Im Geltungsbereich sind im Bayernatlas Biotopflächen dargestellt. Die nordöstlich gelegenen Biotopflächen liegen größtenteils im Bereich der bestehenden und befestigten Fahrbahn. Hier ist nicht davon auszugehen, dass die Wertigkeit dieses asphaltierten Bereichs einem Biotop entspricht.</p> <p>Im südlichen Bereich sind die, für die Bauparzelle 194/2 hergestellten Böschungsbereiche als Biotopflächen im Bayernatlas eingetragen. Durch die geplante Baumaßnahme wird diese Böschungskante weiter nach Süden verschoben. Sie soll unter denselben Maßgaben angelegt werden, wie die bestehende Böschung für die Bebauung 194/2 hergestellt wurden.</p> <p>Weitere naturschutzrechtlich belegte Flächen sind nicht bekannt.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><u>Naturgefahren durch Hochwasser</u></p>  <p>Abbildung 7:<br/>Hochwassergefahrenflächen<br/>(bayernatlas)</p> | <p>Der bestehende Damm entlang des Finzbachs dient dem Hochwasserschutz. Die Anschüttung des Geländes im Bereich der Fl.Nr.193/4 mit der Abböschung zur Finzbachniederung hin, dient ebenfalls dem Schutz der Bebauung. Die bestehende Böschung wird zum Schutz der Gebäude nach Süden „verschoben“ und in einem Höhenunterschied von ca. 1,8 m ausgebildet.</p> <p>Laut Bayernatlas sind die Hochwassergefahrenflächen südlich des Geltungsbereichs im unmittelbaren Nahbereich des Finzbachs dargestellt.</p> <p>Hangwasser ist in diesem Bereich nicht zu erwarten.</p> <p>Extremwetterereignisse, wie Starkregenereignisse, nehmen in ihrer Häufigkeit und Intensität aber zu. Angepasste Bauweisen können schädliche und oft kostenintensive Folgen einer möglichen Sturzflut verringern.</p> |
|--|--|

## 4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Gebiet sind nur Wohngebäude vorhanden bzw. geplant.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen

Je Wohngebäude werden max. 2 Wohneinheiten ermöglicht. Eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> ist zulässig. Die traufseitige Wandhöhe beträgt max. 6,00 m und die Kniestockhöhe ist auf 0,30 m begrenzt.

Die bestehenden Baufenster wurden geringfügig an den Bestand angeglichen. Zudem wurde das Baufenster Fl.Nr. 194/2 so angepasst, dass zur westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand eingehalten werden.

Das zusätzliche Baufenster des südlichen Grundstücks wurde nach den Vorgaben des Bauwerbers in Abstimmung mit der Gemeinde an die städtebauliche Situation angeglichen.

### **4.3 Bauliche Gestaltung**

Das Gebäude soll zur Wahrung des Gebietscharakters in dem örtlich vorherrschenden Bauduktus errichtet werden. Es gilt die Ortssatzung der Gemeinde Wallgau.

### **4.4 Grünordnung**

Zur Sicherung des Landschaftsbilds soll das Gelände des Baugrundstücks an das Niveau der nördlich angrenzenden Grundstücke und dem bestehenden Hangverlauf angepasst werden. Der Böschungsrand soll gegenüber der Finzbachniederung wieder ausgebildet werden. Die Bepflanzung soll den ursprünglichen, extensiven Charakter wiederherstellen.

Die Böschungs-Fläche darf nicht gedüngt und nicht beweidet werden und nur 1 mal pro Jahr gemäht werden.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt von Norden über die bestehende Wettersteinstraße. Dazu wird im Vorfeld der Grundstückszufahrt FINr. 193/4 eine 4,0m breite Verkehrsfläche dargestellt. Auf dem Grundstück selbst muss eine ausreichend dimensionierte Freihaltezone für die Feuerwehr eingerichtet werden.

Ein 3 m breiter Fuß- und Radweg, der öffentlich gewidmet ist, verläuft anschließend im östlichen Grundstücksbereich der FI.Nr. 193/4 als Verbindung zur Bundesstraße (Mittenwalder Straße) weiter.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge ist durch die 3,80 bis 5,50 m breite, bestehende Wettersteinstraße gewährleistet. Der nordöstliche Grundstücksbereich der FI.N.r 193/4, der an die Verkehrsfläche und die geplante Garage angrenzt, ist auf einem Bereich von 7,00 x 12,00m als Bewegungsfläche für die Feuerwehr freizuhalten.

### **5.2 Entwässerung / Versickerung**

Die Versickerung des Niederschlagswassers hat dezentral auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Dies soll bevorzugt über die belebte Bodenzone erfolgen (z.B. Versickerungsmulden). Erst wenn diese Möglichkeiten ausgeschöpft sind kann ggf. auf eine linienhafte Versickerung im Untergrund z.B. Rigole zurückgegriffen werden. Sofern die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie den dazu erlassenen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden, kann die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Werden die Vorgaben nicht eingehalten ist beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **5.3 Wasserversorgung**

Das Grundstück wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Das Grundstück wird an das kommunale Kanalnetz (Trennsystem) angeschlossen.

### **5.5 Stromversorgung**

Ein Anschluss an das bestehende Netz (Bayernwerk) ist möglich.

### **5.6 Breitband**

Ein Anschluss an das bestehende Netz (Vodafone) ist möglich. Zudem ist die Ortslage Wallgau 5 G vollversorgt.

### **5.7 Abfallentsorgung**

Die jeweiligen Mülltonnen werden bei den einzelnen Anwesen verwahrt. Am Vorabend des Abholtags werden diese von den Anliegern an der Einmündung zur Wettersteinstraße aufgestellt. Nach der Leerung sind die Mülltonnen wieder zu den jeweiligen Anwesen zurückzubringen.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Bereich der Verkehrsflächen sind nach Abschluss des Verfahrens folgende bodenordnende Maßnahmen vorgesehen: Die Flurstücke 194/3, 194/4 und 193/5 gehen dann in den Besitz der Gemeinde Wallgau über.

Der Lageplan 1 : 1.000 vom 17.11.2022 ist Bestandteil der Satzung.

München; 17.11.2022  
Planung Kurz GbR

Wallgau,  
Herr Bürgermeister Eiter

**Planverfasser:**

Planung Kurz GbR  
Kirchenstraße 54 c  
81675 München  
mailbox@planung-kurz.de  
089 489 50 315  
www.planung-kurz.de