

Gemeinde Wallgau

ERGÄNZUNGSSATZUNG „FINZBACH“

AUFHEBUNG, NEUAUFSTELLUNG UND RÄUMLICHE ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN "SATZUNG EINBEZIEHUNG VON EINZELGRUNDSTÜCKEN AM FINZBACH IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSBEREICH" DER GEMEINDER WALLAU

Begründung

Gemeinde Wallgau

Planungsbüro Kurz GbR u. Uwe Schmidt

Mittenwalderstr. 8, 82499 Wallgau

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

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebiets	2
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.1 Landesentwicklungsprogramm	3
3.2 Regionalplan Oberland	3
3.3 Rechtswirksamer FNP	5
3.4 Schutzgebiete und amtliche Biotope	6
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	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
5. Erschließung	8
5.1 Verkehr	8
5.2 Entwässerung / Versickerung	9
5.3 Wasserversorgung	9
5.4 Abwasserbeseitigung	9
5.5 Stromversorgung	9
5.6 Breitband	9
5.7 Abfallentsorgung	9
6. Bodenordnende Maßnahmen	10

Anlagen

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 m² und liegt im südwestlichen Ortsbereich Wallgaus.

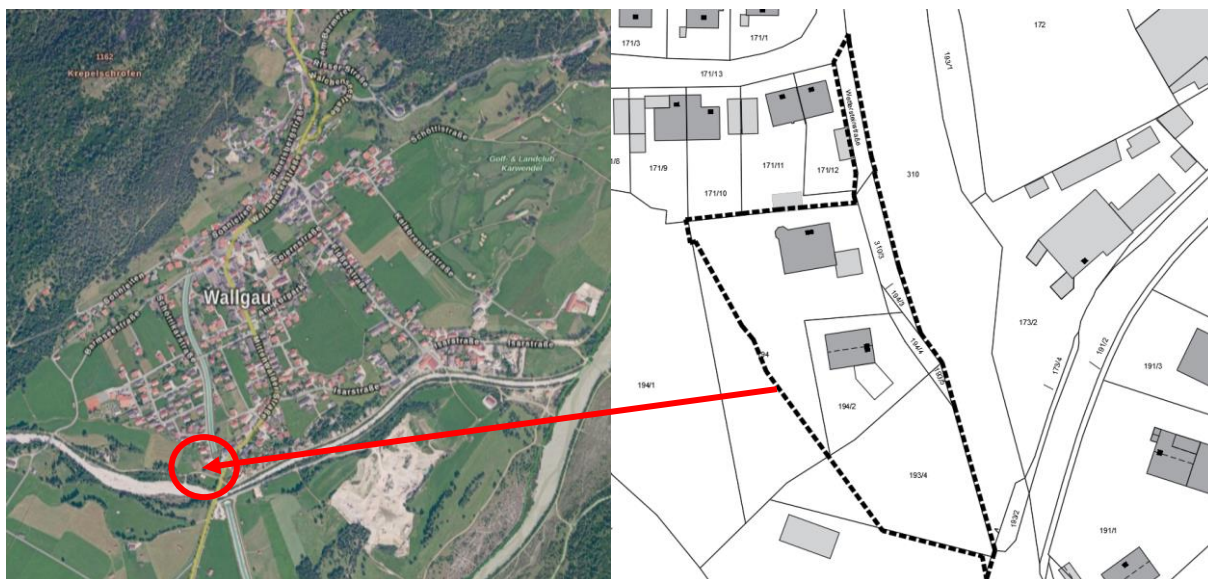


Abbildung 1 a, b: Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang und Größe des Geltungsbereichs (bayernatlas und Gemeinde Wallgau)

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

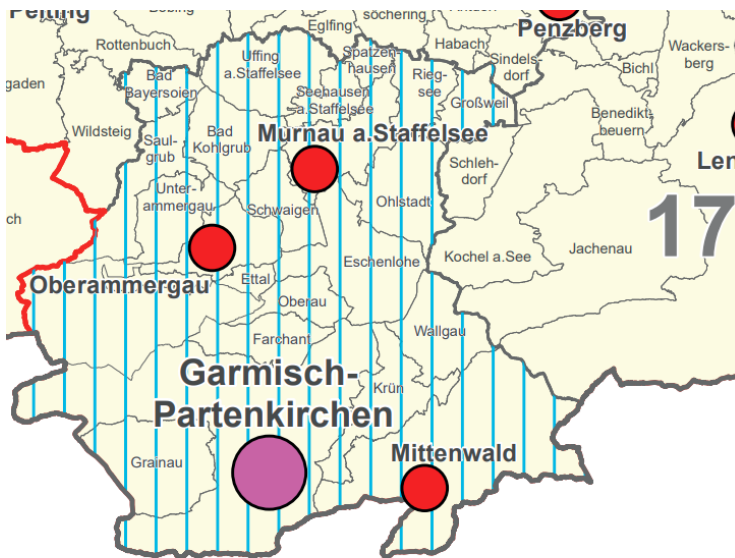


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern

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

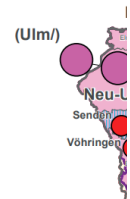
Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- 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

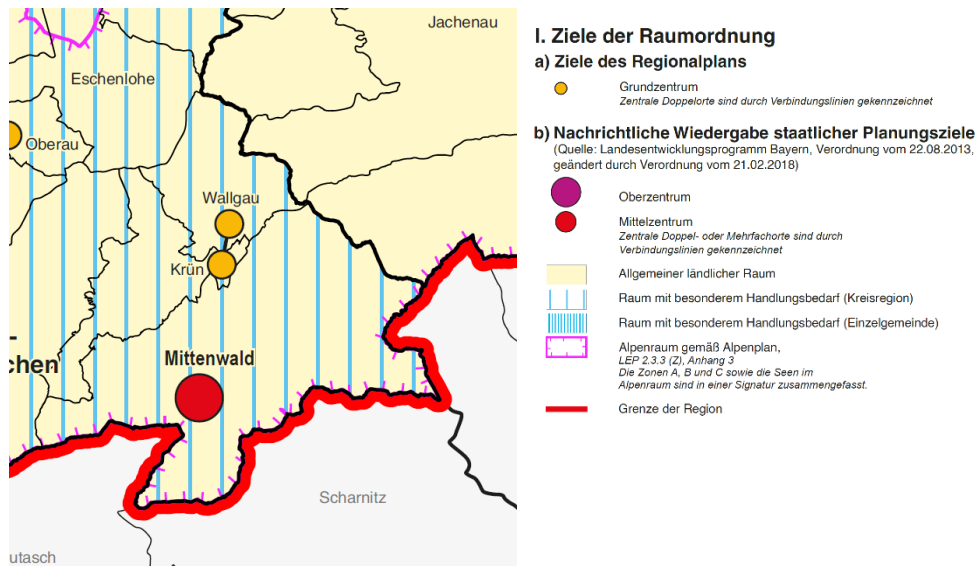


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Oberland – Karte 1 Raumstruktur

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.

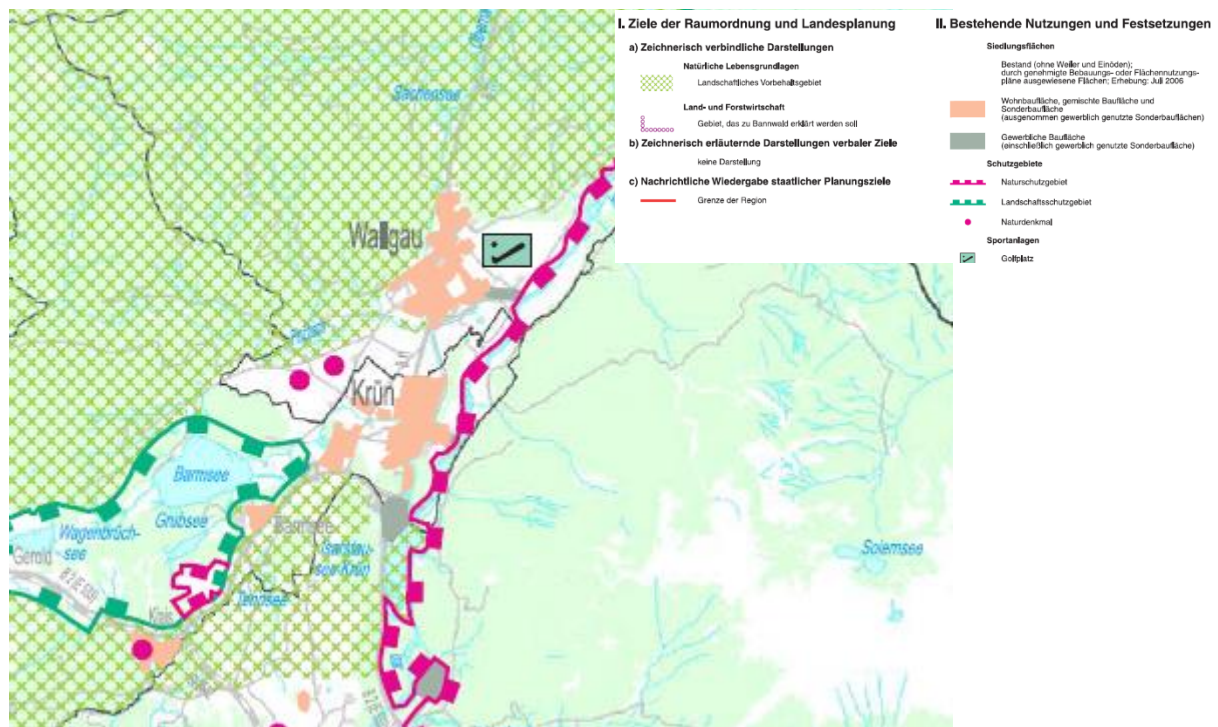


Abbildung 4: Karte 3 Landschaft und Erholung

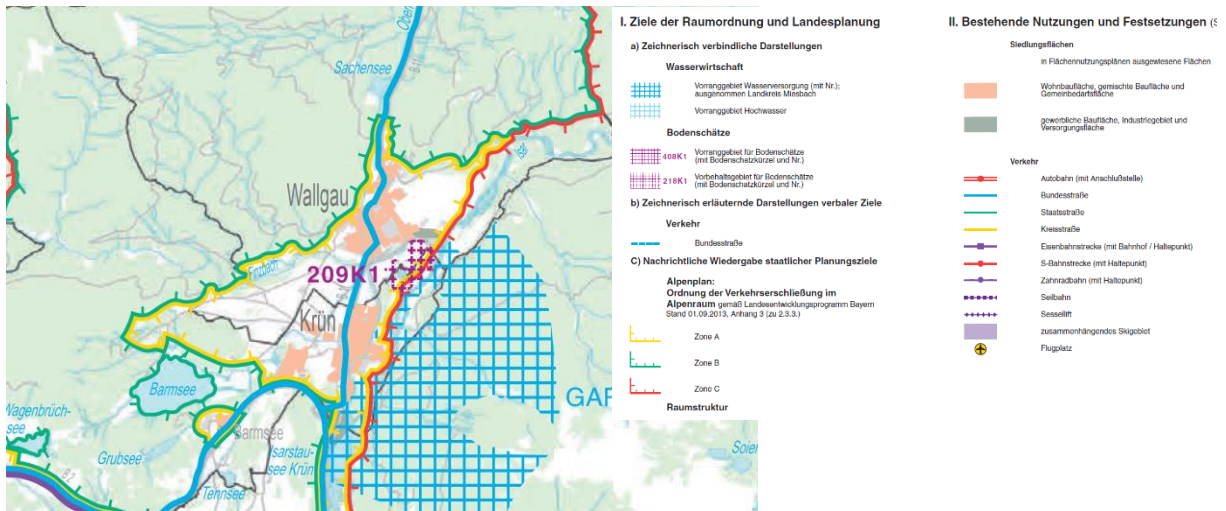


Abbildung 5: Karte 2 Siedlung und Versorgung - 209K1 Gemeinden Krün, Wallgau“

3.3 Rechtswirksamer FNP

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


Bestehende landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden. Ebenso die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Satzungsgebiet ist von kleinem Umgriff und schließt die Siedlung Richtung Süden ab. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen soll durch den geringen Umgriff und die Lage im Siedlungsbereich den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen so gering als möglich halten und dennoch den benötigten Wohnraum für Einheimische schaffen.



Abbildung 6: Rechtskräft. FNP – Ausschnitt Bereich Finzbach

3.4 Schutzgebiete und amtliche Biotope

<p><u>Bau- und Bodendenkmäler</u></p>	<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>
<p><u>Naturschutz und Biotope</u></p>	<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>Am 03.04.2023 fand eine Ortsbegehung (Bürgermeister und UNB) zu den Biotopflächen statt, die im Bayernatlas kartiert sind. Dem beiliegenden Protokoll des Ortstermins kann entnommen werden, dass die Flächen keine Biotopflächen (mehr) sind. Deshalb finden sie in der vorliegenden Planung auch keine Berücksichtigung und Darstellung.</p>

<p><u>Naturgefahren durch Hochwasser</u></p>  <p>Abbildung 7: Hochwassergefahrenflächen (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 der Hauptgebäude ist durch die Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung dieser überbaubaren Flächen für eingeschossige Anbauten, Balkone, Außentreppen und Terrassen um bis zu 30 % bezogen auf das max. mögl. Hauptgebäude ist zulässig. Diese Überschreitung ist in der GR_{gesamt} enthalten.

Sie ist durch Einschriebe im Plan fixiert.

Nebenanlagen: Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen um die Flächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten (i.S.v. Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ist um bis zu 100% bezogen auf die GR_{gesamt} 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

Das Gelände des Baugrundstücks soll an das Niveau der nördlich angrenzenden Grundstücke und dem bestehenden Hangverlauf angepasst werden. Die Randböschung der Finzbachniederung soll wieder ausgebildet werden. Die Begrünung soll dabei den ursprünglichen, extensiven Charakter wiederherstellen.

Als Ausgleich für die Überbauung der Flr.Nr.193/4 wird eine Fläche von 112 m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche in der südexponierten Böschung soll als Magerrasen entwickelt werden. Die Ansaat ist mittels einer Mähgutübertragung aus geeigneten Flächen vorgesehen. Die Pflege erfolgt mit einer Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist dabei von der Fläche zu entfernen. Düngung oder Beweidung sind nicht zulässig.

Vgl. hierzu in der Anlage die Zusammenstellung in der „Eingriffsregelung Kompensationstabellen 16.11.23“ und „Eingriffsregelung Plan 16.11.23“ (*als Anforderung für den Ausgleich der neu hinzukommenden Überbauung auf Fl.Nr. 193/4*).

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt von Norden über die bestehende Wettersteinstraße. Dazu wird im Vorfeld der Grundstückszufahrt Fl.Nr. 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 Fl.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 Fl.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

Ein Sickertest wurde am 18.01.2023 durchgeführt. Es konnte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung uneingeschränkt möglich ist.

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.

5.8 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundsatz für eine Wohnbebauung sicherzustellen.

Der vorhandene Überflurhydrant im Bereich der B11 – zugänglich über den Fuß- und Radweg – ist als Erstentnahmestelle zur Sicherstellung des Löschwassers ausreichend. Ein weiterer Hydrant befindet sich unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend in der Wettersteinstraße.

5.9 Immissionsschutz

Die entsprechende baulich nutzbare Erweiterungsfläche wurde anhand eines Immissionsprognosemodells auf schädliche Lärmeinwirkungen untersucht. Die maßgebenden Lärmemitteln setzen sich aus der Staatsstraße (B11) und den umliegenden Parkplatzebenen der Ferienwohnanlagen auf den Flst. Nrn. 173/2 u.191/1 zusammen. Infolge der Prognoseergebnisse kann von einer immissionsverträglichen Nutzung ausgegangen werden.

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 16.11.2023 ist Bestandteil der Satzung.

München; 16.11.2023
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

Anlagen

- A Rückmeldung LRA GAP (UNB) zu Biotopflächen vom 04.04.2023

- B Eingriffsregelung Kompensationstabellen 16.11.23

- C Eingriffsregelung Plan 16.11.23

Anlage A

Von: Laura.Renoth@lra-gap.de <Laura.Renoth@lra-gap.de>

Gesendet: Dienstag, 4. April 2023 11:47

An: Eiter Bastian <Bastian.Eiter@gemeinde-wallgau.de>

Cc: Wolfgang.Kraus@lra-gap.de; Stefan.Gugger@lra-gap.de

Betreff: Erweiterungssatzung "Am Finzbach"

Hallo Herr Eiter,

wie heute bei der gemeinsamen Ortseinsicht festgestellt, handelt es sich entgegen der amtlichen Biotopkartierung bei der Böschung auf FlNr. 193/4 Gmk. Wallgau nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Mit freundlichen Grüßen,

Laura Renoth
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
Untere Naturschutzbehörde
Olympiastraße 10
82467 Garmisch-Partenkirchen

Tel.: 08821/751-595

E-Mail: laura.renoth@lra-gap.de

1 <u>Kompensationsbedarf</u> für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)						
Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten, Mittelwert	Betroffene Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ 2) bezogen auf zu bilanzierende Eingriffsfläche	Kompensationsbedarf in Wertpunkten	
Code	Bezeichnung¹⁾					
1. Grundstück G11	Intensivgrünland	3	658	0,46	908	
2. Grundstück B312	Einzelgehölze, mittelalt	8	27	0,46	99	
3. Grundstück P44	Landwirtschaftliche Gebäude	0	4	0,46	0	
			Fläche gesamt	689		
Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten					1.007	

2 Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang in WP
Ausgleichsmaßnahme	G11	Intensivgrünland	3	G312	Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden	13	-1	111,9	9	1.007
Fläche gesamt								111,9		

Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten	1.007
---	--------------

- 1) Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit „+“ gekennzeichnet.
- 2) Die Berücksichtigung der Vorbelastung straßennaher Kompensationsflächen entspr. der Vollzugshinweise Straßenbau, zu § 8 Abs. 1, ist mit „-“ gekennzeichnet

Wallgau
Satzung "Am Finzbach"
Anlage C
Eingriffsregelung

Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 193/4,
Gemarkung Wallgau

Planung:
Büro für Orts- und Landschaftsplanung
UWE SCHMIDT
Am Sandhügel 4
94526 Metten
Tel. 0991-32096-63
email: uwe-schmidt-101@gmx.de

Plan: Bestand, Bewertung,
Eingriffe, Ausgleich

M 1: 500
16.11.2023

