

BEGRÜNDUNG
DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE WALLGAU
FÜR DAS FLURSTÜCK 353, GEMARKUNG WALLGAU

Zum Planentwurf vom 2.5.2020

1. Örtliche Lage, Größe der Ausweisungsfläche sowie ihre Erschließung

Die Ausweisungsfläche liegt etwa 250 m östlich des Ortsmittelpunktes von Wallgau, nämlich der Pfarrkirche.

Das Flurstück 353 ist etwa 3600 qm groß. Es ist rechteckig und misst in Nord-Südrichtung etwa 45 m und in Ost-Westrichtung etwa 80 m.

Erschlossen wird das Grundstück durch die Flößerstraße. Sie führt westseitig vorbei. In Richtung Norden erreicht sie nach etwa 150 m die B11.

2. Bestehende bauliche Nutzung des Grundstücks und seiner Umgebung

Das Grundstück ist – etwa mittig gelegen – mit einem älteren villenartigen Wohnhaus bebaut und parkartig eingegrünt.

Das Grundstück ist dreiseitig umgeben, nämlich im Süden, Westen und Norden von zweigeschoßigen, dörflichen Wohnhäusern zumeist mit ein oder zwei Wohnungen. Die Grundstücksgrößen liegen überwiegend zwischen 600 und 1000qm. Im Norden schließt unmittelbar nach der ersten Wohnbauzeile dichtere gemischte Bebauung z.T. auch mit landwirtschaftlichen Betrieben an. Nach Osten grenzt die Ausweisungsfläche an das Flurstück 360 an. Es handelt sich dabei um eine größere landwirtschaftlich genutzte Wiese.

3. Planungsrechtliche Einstufung der Ausweisungsfläche

Im Flächennutzungsplan ist die Ausweisungsfläche entsprechend ihrer südlichen, westlichen und nördlichen Umgebung als Wohnbaufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es nicht, es handelt sich insoweit planungsrechtlich um Innenbereich gemäß §34 BauGB, der Art der Nutzung nach um Allgemeines Wohngebiet. Dem Maß der Nutzung nach handelt es sich bei der baulichen Umgebung um eine GRZ von bis zu 0,2. Lediglich nach Norden zu – es gibt wiederum keinen Bebauungsplan – dürfte das durchschnittliche Maß der Nutzung bei etwa GRZ = 0,25 liegen.

4. Anlass und Erfordernis eines Bebauungsplans

Das Flurstück 353 wurde vor einiger Zeit von einem Bauträger gekauft. Er hat vor, das ältere Wohnhaus abzureißen und das Grundstück neu, und zwar deutlich verdichtet zu bebauen. Zunächst reichte er einen Antrag auf Vorbeschied ein, nach dem sechs gleiche Doppelhäuser (je drei in einer südlichen und in einer nördlichen Zeile) errichtet werden sollten. Die GRZ lag bei etwa 0,23, also etwa entsprechend der nördlichen Bebauung. Die Gemeinde konnte der Intention der Planung nicht folgen. Ihrer Ansicht nach hätte sich die geplante starre Bauweise nicht in das bestehende dörfliche Ortsbild Wallgaus eingefügt.

Der Bauträger legte sodann eine neue Planung vor, die aufgrund der Anordnung und Verschiedenheit der einzelnen Baukörper (ein Mehrfamilienhaus, ein dreigliedriges Reihenhaus und zwei Doppelhäuser) wesentlich lebendiger war, also der umgebenden örtlichen Bebauung eher entsprach. Die Gemeinde stimmte letztlich dieser Planung dem Grundsatz nach zu, bestand aber auf einem Bebauungsplan, und zwar aus folgenden Gründen:

- Im Bebauungsplan konnte nun festgesetzt werden, dass die „Örtliche Bauvorschrift“ der Gemeinde mit ihren gestalterischen Festsetzungen bis auf die Bestimmung der Kniestockhöhe verbindlich werden wird.
- Im Bebauungsplanentwurf wurde besonders darauf geachtet, dass die Eingrünung der baulich nicht genutzten Freiflächen möglichst dörfliche Grundzüge erhält. Insbesondere wurde die Nutzung der Freiflächen südöstlich des Wohnhauses Nr. 1 bzw. südwestlich des Wohnhauses Nr. 2 wie folgt gegliedert:
 - o In einem Abstand von bis zu 3,5 m ab dem Wohngebäude Nr. 1 können Gärten mit Terrassen für die jeweiligen Erdgschoßwohnungen angelegt werden. Gleiches gilt für einem Abstand von bis zu 4,50 m ab dem Wohngebäude Nr. 2.
 - o An die jeweils südöstliche bzw. südwestliche Fläche schließt eine Gemeinschaftsgrünfläche für beide Wohnhäuser an. Mit Ausnahme eines 3 m tiefen „ruhigen“ Randstreifens anschließend an die Gärten der beiden Wohnhäuser kann die Gemeinschaftsgrünfläche als Kinderspielgelände sowie für sonstige Freizeitnutzung verwendet werden.
- Was die südöstliche Dachfläche des Wohnhauses Nr. 1 angeht, ist ein mittiger Quergiebel zulässig. Seine südöstliche Außenwand ist flächengleich mit der übrigen Außenwand des Wohnhauses hochzuführen.
- Und schließlich konnte im Bebauungsplanentwurf eine besondere Zielvorstellung der Gemeinde gewahrt werden: Es geht dabei darum, dass die Gemeinde davon ausgeht, dass die Wiesenfläche (Flurstück Nr. 360) östlich des Plangebiets in absehbarer Zeit möglicherweise ins Baugebiet einbezogen werden kann, dass das Baugebiet aber mangels Alternativen von der Flößerstraße her erschlossen werden müsste. Aus diesem Grund wurde im Planentwurf die derzeit noch private innere Erschließungsstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 360 in voller Breite durchgezogen. Die Gemeinde, die derzeit nicht die erforderlichen finanziellen Mittel einplanen will, hofft, dass die Erwerbsmöglichkeit der Straßenfläche für eine öffentliche Nutzung bestehen bleibt, sobald das östliche Grundstück ins Baugebiet einbezogen werden kann.

Wallgau, den

.....

Hansjörg Zahler, 1. Bürgermeister