

## Bebauungsplan

# Nr. 1 Lange Äcker



[www.gemeinde-wallgau.de](http://www.gemeinde-wallgau.de)

## Begründung zum Bebauungsplan

Anlagen

Gemeinde

Wallgau, den

---

(Bastian Eiter, 1. Bürgermeister)

---

**Inhaltsverzeichnis**

Planungsbericht – Begründung zum Bebauungsplan	3
1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
1.1 Lage im Raum	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Ziel der Planung	4
2.1 Anlass	4
2.2 Planungsziel	4
3. Übergeordnete und örtliche Planungen – Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Auszüge aus dem Regionalplan Planungsverband Region Oberland (17)	5
4. Standortwahl und Flächenalternativen	5
5. Beschreibung des Plangebiets – Lage, Größe und Beschaffenheit	5
6. Lage im Gemeindegebiet und übergeordnete Verkehrsanbindung	6
6.1 Beschreibung des Gebiets	6
6.2 Geländeverhältnisse und Höhenlage, Topografie im Planungsgebiet	6
6.3 Baugrund/Hydrologie	6
6.4 Denkmalschutz	6
6.5 Schutzgebiete und Biotope	7
7. Planungskonzept	7
7.1 Städtebauliches Konzept	7
7.2 Verkehrskonzept	7
7.3 Grünkonzept	7
7.4 Entwurfsziele der Gemeinde	7
8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	7
9. Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung	7

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage im Raum, Bayernatlas

Abbildung 2: Luftbild mit Bestandsbebauung, Bayernatlas

Abbildung 3: Strukturkarte LEP Stand 2020

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

## Planungsbericht – Begründung zum Bebauungsplan

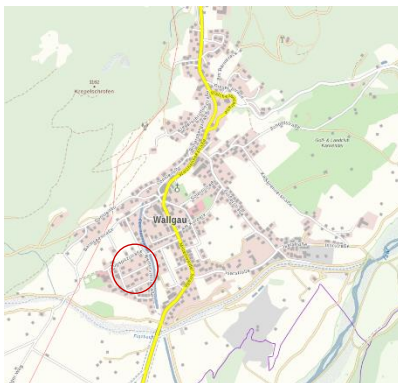
### B-Plan Nr. 1 Lange Äcker

#### 1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

##### 1.1 Lage im Raum



##### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich



Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs beträgt knapp 3,8 ha. Das Gebiet ist bereits bebaut. Der bestehende Bebauungsplan, welcher ursprünglich aus dem Jahre 1968 stammt, wurde bereits 1971 und 1993 geändert. Der neue Bebauungsplan „Lange Äcker“ soll diese nun ersetzen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Grundstücke, Flur Nrn.:

**Straßenflurstücke (7):**

166/7, 169/15, 169/16, 174, 166/6, 159/2, 168/2

**Wohngrundstücke (34):**

166/2, 166/4, 166/5, 166/10, 166/11, 166, 166/1, 166/3, 167/1, 167/2, 167, 167/5, 167/4, 167/3, 168, 168/1, 168/4, 168/3, 168/5, 168/6, 169/1, 169/2, 169/10, 169/11, 169/12, 169/13, 169/14, 169/3, 169/4, 169/6, 169/7, 169/8, 169/9, 170/7





## 2. Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass

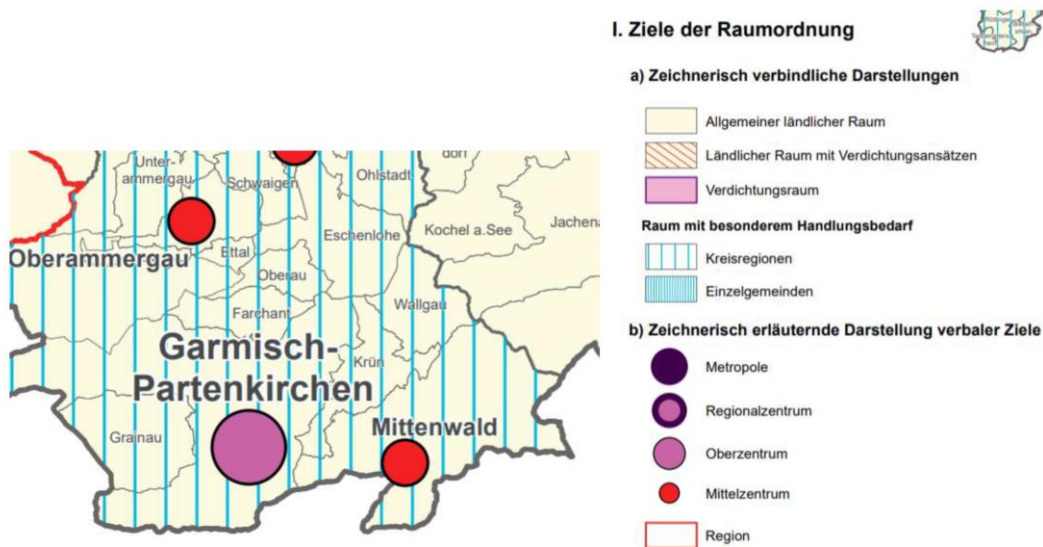
Die ehemals geltenden Änderungen des Bebauungsplanes stützten sich auf den damaligen Zustand des Ortes und die Planungen bezüglich Wallgaus Entwicklung. Um zeitgemäße Bauvorhaben auf dem Gelände planen zu können sollten heutige Belange und eine optimale Grundstücksausnutzung im Vordergrund stehen. Auf Grund der zuvor kleinen und ungünstig proportionierten Baufenster, welche durch den Kanal und die alte Stromtrasse verursacht wurden, musste die Gemeinde notwendige Veränderungen am Bebauungsplan vornehmen. Geplant sind vier große Baufenster (nur durch Straßenführung getrennt) für zukünftige Veränderungen an Bestand und Neubau im Planungsgebiet. Hiermit kann eine höhere Flexibilität bei zukünftigen Bebauungen erreicht werden. Zudem können Aufstockungen mehr Wohnraum erschaffen, ohne dabei neuen Flächenverbrauch zu generieren.

### 2.2 Planungsziel

Die Gemeinde kann mittels der neuen Auflage des Bebauungsplans „Lange Äcker“ die Entwicklung und Nachverdichtung des Ortes Wallgau steuern und verbessern. Es kann Wohnraum (für Einheimische) entstehen und der begrenzte Raum der Gemeinde, durch Topographie und umgebende Landschaft kann optimal genutzt werden. Die bereits erschlossenen Grundstücke bieten eine fortgeschrittene Baugrundlage für eine erleichterte Planung in der Zukunft, somit ist es von zentraler Bedeutung diese „Lücken“ mit neuen Wohngebäuden zu füllen. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausnutzung der zur Verfügung stehender Baugrundstücke des Ortes Wallgau in möglichst sinnvoller und zeitgemäßer Ausführung um eine Nachverdichtung ohne zusätzliche Neuerrichtung von Straßen, Kanälen etc. erreichen zu können.

## 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.“

Auszug aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

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 gemeinsam mit Krün 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.



#### 4. Standortwahl und Flächenalternativen

Im Bestandsgebiets liegen konkrete Bauwünsche vor. 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 Westen der Ortslage Wallgau. Es umfasst folgende Flurnummern:

Fl. Nr.	Nutzung	Größe in (ca.) m <sup>2</sup>
166/7	Verkehrsfläche	682
169/15	Verkehrsfläche	1195
168/2	Verkehrsfläche	1040
169/16	Verkehrsfläche	308
174	Verkehrsfläche	661
166/6	Verkehrsfläche	1372

159/2	Verkehrsfläche	71
171/13	Verkehrsfläche	1978
166/2	Wohngebäude	826
166/4	Baugrundstück (voraussichtlich Wohngebäude)	836
166/5	Baugrundstück (voraussichtlich Wohngebäude)	1004
166/10	Wohngebäude	1023
166/11	Baugrundstück (voraussichtlich Wohngebäude)	1031
166	Wohngebäude	1421
166/1	Wohngebäude	823
166/3	Wohngebäude	914
167/1	Wohngebäude	1429
167/2	Wohngebäude	724
167	Wohngebäude	1342
167/5	Baugrundstück (voraussichtlich Wohngebäude)	900
167/4	Wohngebäude	899
167/3	Wohngebäude	857
168	Baugrundstück (voraussichtlich Wohngebäude)	1262
168/1	Baugrundstück (voraussichtlich Wohngebäude)	973
168/4	Wohngebäude	975
168/3	Wohngebäude	1194
168/5	Nebengebäude	734
168/6	Wohngebäude	664
169/1	Wohngebäude	780
169/2	Wohngebäude	1061
169/10	Wohngebäude	969
169/11	Wohngebäude	1028
169/12	Wohngebäude	1050
169/13	Wohngebäude	1013
169/14	Wohngebäude	1476
169/3	Wohngebäude	834
169/4	Wohngebäude	986
169/6	Wohngebäude	632
169/7	Wohngebäude	846
169/8	Baugrundstück (voraussichtlich Wohngebäude)	710
169/9	Wohngebäude	681
170/7	Unbebautes Grundstück	27

## 6. Lage im Gemeindegebiet und übergeordnete Verkehrsanbindung

### 6.1 Beschreibung des Gebiets

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

Im Plangebiet ist der Bestand überwiegend locker bebaut. Es handelt sich um Wohngebäude mit zugehörigen Garten- und Freibereichen. Mehrere Anwesen bieten Ferienwohnungen an.

### 6.2 Geländeverhältnisse und Höhenlage, Topografie im Planungsgebiet

Das Gebiet steigt gering von Süden nach Norden an. Die vorherrschende Topographie muss zwingend in den Planungsprozess miteingebunden und berücksichtigt werden. Als Vorbild dienen die Bestandsgebäude im Planungsgebiet. Weitere Informationen hierzu finden sich in der Planlegende.

### 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

Alle nötigen Informationen bezüglich Schutzgebiete oder Biotope finden sich in den Planzeichnungen und der dazugehörigen Legende.

## 7. Planungskonzept

### 7.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Wallgau, das Gebiet ist bereits bebaut mit einer Großzahl an Wohngebäuden / Einfamilienhäusern. Ziel der Gemeinde ist es eine Nachverdichtung mit den verbleibenden Grundstücken möglichst sinnvoll und umsetzbar für die Bewohner und Planer vorzubereiten. Die Umgebung und der Bestand der Nachbarschaft sollen als prägende Planungsgrundlage dienen. Es sollen weiterhin dörfliche Freiflächen erhalten bleiben. Höhenentwicklung und Gebäudestellung sollen zeitgemäß und nachhaltig die gegebene Topographie berücksichtigen.

### 7.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des bestehenden Gebiets erfolgt über die öffentlichen Straßen: Zugspitzstraße, Lange Äcker, Kranzbergstraße und Wettersteinstraße. Die erforderliche Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge wird durch den Straßenverlauf gesichert.

### 7.3 Grünkonzept

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

### 7.4 Entwurfsziele der Gemeinde

Mit der neuen Auflage des Bebauungsplans „Lange Äcker“ setzt sich die Gemeinde das Ziel angemessene und zeitgemäße Veränderungen an der Bestands-Version des Bebauungsplans vorzunehmen um zukünftige Neubauten / Umbauten im Planungsgebiet vermöglichen zu können. Die prägenden Charakterzüge der Ortes Wallgau sollen bewahrt und eine Nachverdichtung für die Einwohner Wallgaus möglich gemacht werden. Der begrenzte Wohnraum des Ortes, welcher im Tal zwischen Walchensee und Mittenwald liegt, sollte für junge Generationen optimal genutzt werden.

## 8. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Alle weiteren Festsetzungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan finden sich auf der Legende der Planzeichnung.

## 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 Bauherrn 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 von „bayernwerk“ gewährleistet.

Löschwasser

Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr und weitere Rettungsfahrzeuge ist durch den öffentlichen Straßenverlauf und dessen Größe und Verlauf berücksichtigt. Für diesen Bereich des Plangebiets bestehen drei Hydranten und eine Löschwasserentnahmestelle, so dass das DVWG Arbeitsblatt W 405 eingehalten werden kann.

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

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Garmisch-Partenkirchen gewährleistet.