



Gemeinde Wallgau

Begründung zum Bebauungsplan „Dorfplatz mit Umgriff“



Urkataster 1816



Kataster heute



Rahmenplan 3 Variante

Ortsplanung + Grünordnung:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regierungsbaumeister

Aignerstraße 29 81541 München Telefon 089/695590 • Fax 089/6921541

im Auftrag der Gemeinde Wallgau

RUDOLF REISER
DIPL.ING. ARCHITEKT
REGIERUNGSBAUMEISTER
R. Reiser
TELEFON 089 / 69 55 90
AIGNERSTRASSE 29
81541 MÜNCHEN

1.0 Vorbemerkung, Planungsanlass und Verfahren

Wallgau hat derzeit ca. 1.350 Einwohner. Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 10.01.1996 Nr. SG 31-610/12 W 1/96 genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher einmal geändert.

Der Gemeinde liegt eine formlose Anfrage zwecks Bebauung auf Fl.Nr. 125 an der nördlichen Dorfplatzseite vor. Der Antrag beinhaltet auch den Abbruch des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens.

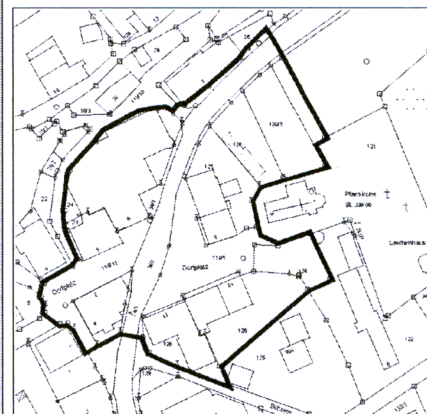
Die Gemeinde Wallgau hat hierzu das Einvernehmen verweigert, den Antrag zurückgestellt und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfplatz mit Umgriff“ beschlossen.

Das zuständige Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat bereits im Vorfeld der Gemeinde signalisiert, dass es sich bei der ins Auge gefassten Bebauung um eine ortsplanerisch besonders sensible Stelle im Herzen des bedeutsamen Fremdenverkehrsortes handelt, bei dem die historischen Gegebenheiten und die Identität des Ortes im Kern betroffen sind. Deshalb soll die bauliche Entwicklung hier in einem größeren Zusammenhang, nämlich in der Neugestaltung des Dorfplatzes insgesamt gesehen werden.

Im Ortskern existieren bisher keine Bebauungspläne.



Übersicht Ortsplan



Katasterplan mit Umgriff B-Plan

2.0 Vorgaben der Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallgau stellt im Ortskern ein Mischgebiet dar; angrenzend daran Dorfgebiet bzw. Sondergebiet Hotel. Der Bereich der Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Ortsbildprägend ist die große freie innerörtliche Grünfläche östlich des historischen Dorfkernes, die als sonstige Grünfläche verzeichnet ist. Die Denkmäler sind nachrichtlich gekennzeichnet. Im westlichen Bereich ist ein bestehendes Hotel als Sondergebiet eingetragen. Die B 11 ist als überörtlicher Hauptverkehrszug dargestellt. Der dtv beträgt heute wohl rund 7.000 Kfz/24 Stunden, schwankt aber saisonal stark wegen des Fremdenverkehrs. Eine Umgehungsstraße ist derzeit nicht absehbar.



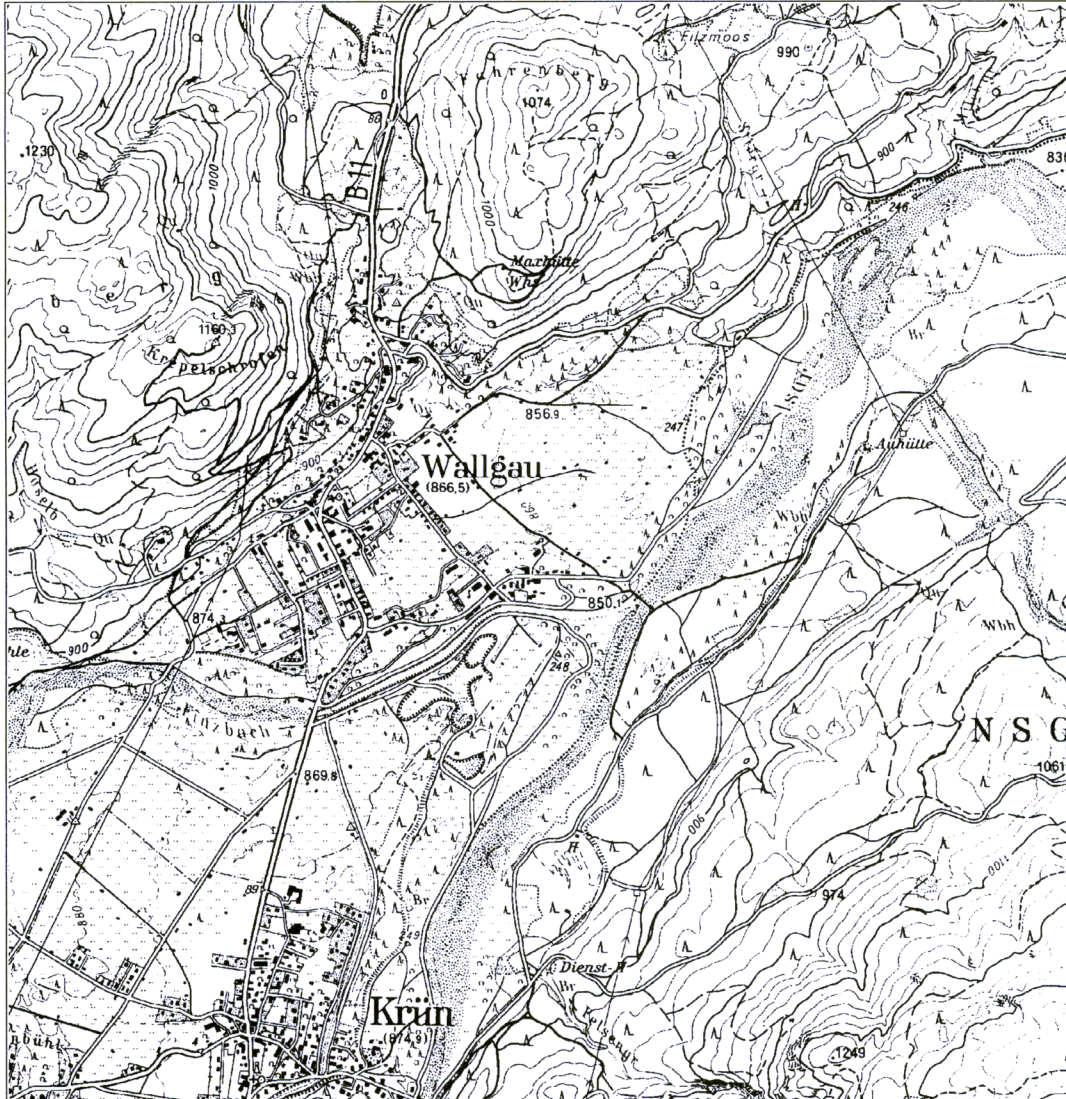
Ausschnitt Flächennutzungsplan

o.M.

2.2 Ziele und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

Für Wallgau wichtige Aussagen und Ziele des Landesentwicklungsprogramms / Regionalplan (Regionalplan 17 (Region Oberland)):

- Wallgau liegt im südlichen Teil der Region 17 – Oberland, Landkreis Garmisch-Partenkirchen
- Gemeinsames Kleinzentrum mit Krün
- Nicht an überregionaler Entwicklungsachse gelegen
- Lage im regionalen Fremdenverkehrsgebiet Nr. 5 (Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee)
- Nachbargemeinden: Kochel a. See, Jachenau, Lenggries, Mittenwald, Krün, Eschenlohe
- Aufgrund der besonderen ökologischen und landschaftsästhetischen Bedeutung der Region (A I 4) muss die ökologische Ausgleichsfunktion besonders beachtet werden (A II). Dem Umweltschutz ist dann Vorrang vor wirtschaftlichen Belangen einzuräumen, wenn eine wesentliche oder nachteilige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- Einer weiteren Bevölkerungszunahme durch Zuwanderung soll entgegen gewirkt werden (A II 1.2).
- Die Fremdenverkehrsfunktion soll erhalten und weiter entwickelt werden (A V 4).
- Die Siedlungstätigkeit soll sich grundsätzlich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (B II 1.1). Im Rahmen der angestrebten Entwicklung des Fremdenverkehrs und des Ausbaus der zentralen Einrichtungen für das gemeinsame Kleinzentrum Wallgau/ Krün sind zusätzliche Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zu erwarten.
- Der Errichtung eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnsitze) soll entgegen gewirkt werden (B 5.2).
- Die weit überdurchschnittliche Fremdenverkehrsintensität soll nur qualitativ verbessert werden (B IV 2.6.3).
- Großräumige Trassierungen neuer Straßen sollen nicht mehr erfolgen (B IX 2.1.3), ein Ausbau einer Ortsumgehung für die B 11 ist nicht vordringlich.



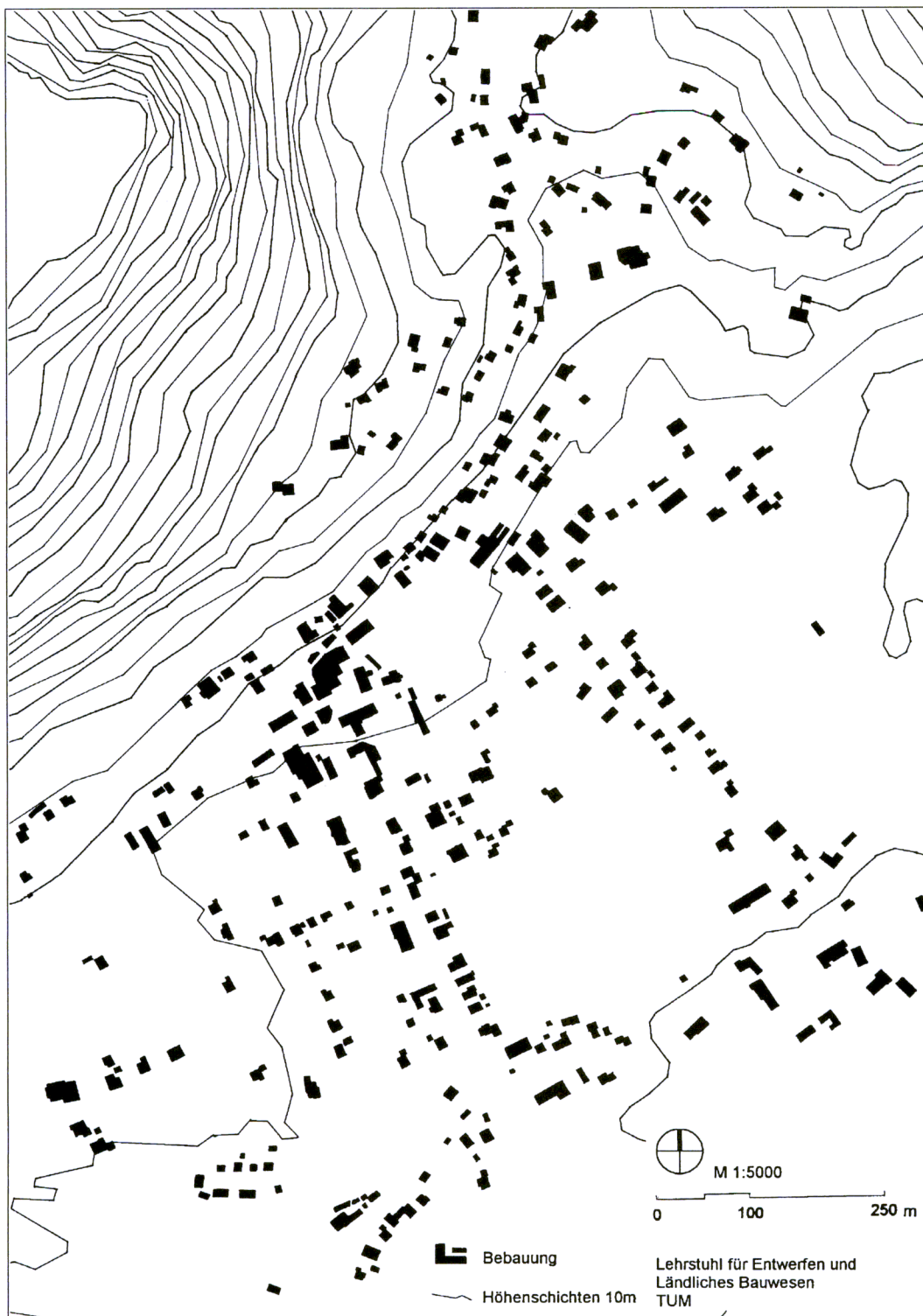
2.3 Gutachten Dorfplatz Wallgau

(Lehrstuhl für Entwerfen und Ländliches Bauwesen TUM, Prof. Matthias Reichenbach-Klinke)

Die Gemeinde Wallgau hat am 27.05.1999 ein Gutachten zur Neugestaltung beauftragt, das am 29.03.2000 übergeben wurde. Wesentlicher Grund für die Erstellung dieses Gutachtens waren die im Zuge der umfangreichen Tiefbauarbeiten im Ortskern von Wallgau anstehenden Änderungen. Dabei sind allen Beteiligten die städtebaulich-gestalterischen Defizite vor allem der Freiräume im Ortskern bewusst geworden. Zudem verlangt die wirtschaftliche Grundlage des Fremdenverkehrs Umfeldqualitäten, die den Aufenthalt zu einem positiven Erlebnis werden lassen. Das Konfliktpotential mit den Anforderungen an den fließenden Verkehr liegt auf der Hand. Der Auftrag beinhaltet eine gutachterliche Stellungnahme, die Grundlage für die weitere Diskussion mit Bürgern und Fachstellen sein soll.

3.0 Bestandsaufnahme

3.1 Dachlandschaft und Grünstruktur, Siedlungsstruktur



Der Ortskern von Wallgau liegt am Hangfuß des Estergebirges in klimatisch günstiger Zone auf der ersten Höhenterrasse nach Südosten. Die Ebene öffnet sich nach Süden in Richtung Mittenwald, nach Südwesten Richtung Barmsee.

Die historische Dachlandschaft Wallgau ist durch die kleinbäuerliche Struktur typisch landwirtschaftlich geprägt im Wechsel mit giebelständigen und traufständigen, langgestreckten Einfirstgebäuden. Hinzu kommen die im Laufe des letzten Jahrhunderts errichteten Gebäude für den Fremdenverkehr, insbesondere solche der Hotellerie. Es existiert eine geschlossene Dachlandschaft noch weitgehend ohne Dachaufbauten; hier ragen nur die Dächer der Pfarrkirche und die traditionellen Legschindeldächer des Denkmals am Dorfplatz 5 und 6 (Fl.Nr. 23, 24) heraus. Die Dacheindeckung im Ort zeigt unter der Einheit der flachen Dächer mit großen, klimatisch bedingten Dachüberständen eine Vielfalt hinsichtlich der Dachdeckung: rote Dacheindeckung mit steileren Dachneigungen bei der Pfarrkirche, ansonsten Ziegel in roten und braunen Tönen bis hin zu gestrichenen roten Blechdächern und auch Pappdächern. Teilweise sind die großen Dächer mit aufgesetzten großformatigen Gauben zusätzlich genutzt.

Der Dorfplatz ist die gewachsene historische Ortsmitte, geprägt durch die ihn begrenzenden Gebäude wie Gasthaus Post und die anderen Gebäude.

3.2 Art der baulichen Nutzung und die Erschließung der Gebäude

Die Siedlungsstruktur ist locker bebaut in Form eines ursprünglichen Straßendorfes; im Bereich des Dorfplatzes ist eine deutliche Verdichtung der Nutzungen festzustellen. Die Landwirtschaft besitzt im Bereich des Planungsumgriffs nur noch wenig Bedeutung. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Im Bereich des Dorfplatzes hat in den letzten 100 Jahren eine Verdichtung durch Fremdenverkehrsnutzungen wie Gastronomie und Hotellerie, aber auch mit Läden und Dienstleistungen stattgefunden. Teilweise stehen als Folge des tief greifenden Strukturwandels in der Landwirtschaft Gebäude bzw. Gebäudeteile im Gebiet leer oder sind nur wenig genutzt (Fl.Nr. 126, 125).

Der Zustand der Gebäude ist insgesamt gut, soweit die Gebäude eine zweckmäßige Nutzung aufweisen. Im Bereich der leer stehenden bzw. wenig genutzten ehem. landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und bei Garagen bestehen Mängel im Bauzustand.

Nutzungen im Erdgeschoss

Für die Nutzungen der Gebäude im Erdgeschoss überwiegen Dienstleistungen und Hotellerie. Die Gebäudeeingänge sind im Bereich des Dorfplatzes auf den Platzraum orientiert. Eine Besonderheit ist, dass diese Hauptnutzungen umgeben sind von einem Kranz an Wirtschafts- bzw. Lagergebäuden und Garagen. Nach Osten hin folgt ein Wohn- und Geschäftsgebäude und zurückliegend die Pfarrkirche mit umgebendem Friedhof.

Nutzungen im Obergeschoss

In den Obergeschossen überwiegen die gegen Störungen empfindlicheren Nutzungen Fremdenzimmer und Wohnen. Für die Planung bedeutet dies, dass bei Neu-

gestaltungen z.B. der Oberfläche der Bundesstraße hinsichtlich des Immissions-schutzes auf den Effekt einer "Beruhigung" besonders Rücksicht zu nehmen ist.

Erschließung der Gebäude

Die Erschließung der älteren Gebäude erfolgt im Bereich des Dorfplatzes vom Platz her, während der Zugang zu den neueren Häusern immer unmittelbar an der Straße liegt. Die privaten Stellplätze sind wegen der beengten Lage der Grundstücke oft auf benachbarten Grundstücken in Form von asphaltierten Flächen gelegen. Auffällig ist auch, dass gerade im Bereich des sensiblen Dorfplatzes zahlreiche Grundstücke doppelt erschlossen sind, also sowohl vom Platz aus als auch von den rückwärtigen Wegen her.

3.3 Verkehrsstruktur

Die mit ca. 6.000 bis 7.000 Kfz/24 Stunden belastete Walchenseestraße führt als Bundesstraße 11 über den Dorfplatz. Die B 11 als großräumige Verbindung zwischen Benediktbeuern und Mittenwald, hat allerdings ihre Bedeutung durch den Ausbau der B 2 von Garmisch verbunden mit der A 95 teilweise verloren. Die Verkehrsbelastung hat aber deutliche Spitzen in der Hauptsaison, was nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Fremdenverkehrsnutzung im Ortskern entlang der Straße hat.

Das Parkplatzangebot im Ortskern ist teilweise unzureichend bzw. unzureichend gestaltet. Die Buslinie führt über den Dorfplatz und hat hier 2 Haltestellen; ebenso kann der Bus am Dorfplatz wenden. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen und zentralörtlichen Entwicklung des Ortes muss im Ortskern nach günstig gelegenen Parkflächen gesucht werden, ohne dass dadurch Beeinträchtigungen des hochwertigen Orts- und Landschaftsbildes entstehen.

3.4 Grünstrukturen und Freiflächen, Topographie

Topographie

Der Ortskern wird im Nordwesten von einer steilen Hangkante der Ausläufer des 1160 m hohen Krepelschroffens gerahmt. Nach Süden und Osten fällt das Gelände flach ab und umfasst Teile der Talsenke des Finzbaches (Trockenbett). Die potentiell-natürliche Vegetation im Bereich des Dorfkernes ist der Erlen – Eschen – Auwald mit Fichten – Auwald (vgl. Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, S. 17 f., Ziffer 2). Geologisch besteht das Planungsgebiet aus spät- bis postglazialen Schotter (FNP, S.9 ff.).

Grünstrukturen

Im Bereich des Dorfplatzes besteht lediglich ein ortsbildprägender Großbaum beim Gasthof Post. Außerhalb des Umgriffs Bebauungsplan bestehen nur noch wenige Großbäume; im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 122 wurde ein umfangreicher Gehölzbestand erst kürzlich fast vollständig beseitigt.

Für das Ortsbild prägend in engem Zusammenhang mit der Topographie sind die Obstwiesen und Obstwiesenreste nordwestlich der Walchenseestraße auf Hangkanten, Gehölzhecken und Einzelbäumen auf steilen Terrassenstufen, sowie Flächen die aufgrund ihrer mangelnden landwirtschaftlichen Nutzungseignung (zu steil, zu trocken oder nass) der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben oder extensiv bewirtschaftet werden. Sie stellen die wesentlichen innerörtlichen Grünstrukturen dar.

Freiflächen

Bedeutsam für die Identität des Ortes und des Orts- und Landschaftsbildes ist die enge Verzahnung von Landschaft und Siedlungsstruktur im Bereich der frei gestellten Kirche durch die großen innerörtlichen Freiflächen.

Die übrigen Freiflächen als Straßenflächen und Hofflächen sind fast vollständig asphaltiert; einige Gebäudevorfelder sind mit Naturstein belegt; an den Randbereichen deutet sich mit Kiesflächen und Grünstrukturen der Übergang in die lockere Bebauung an. Der sehr prägnant und dicht bebaute Dorfplatz ist vollständig "zugegossen" und bietet ein desolates Bild. Der einzige Wirtsgarten Hotel Post ist daher folgerichtig durch Mauer und Glasaufbau vom öffentlichen Raum abgeschnitten.

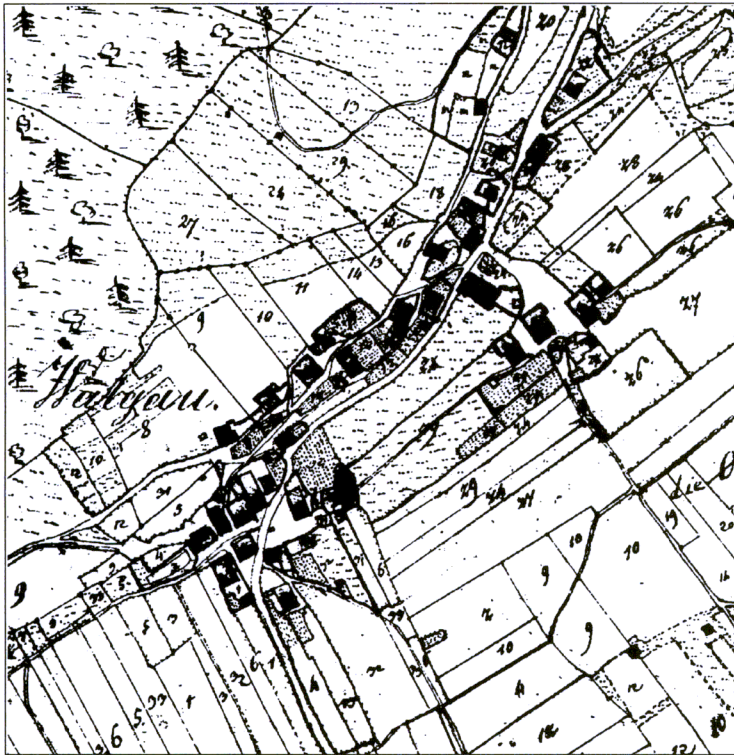
Weitere Charakteristik des Ortes

Folgende Strukturen bestimmen darüber hinaus das heutige Erscheinungsbild des Planungsbereiches:

- Asphaltierte Freiflächen des heutigen Dorfplatzes einschließlich Umfeld
- Asphaltierte Flächen der Parkplätze zwischen der Walchenseestraße und der Pfarrkirche
- Versiegelte Flächen im Bereich der B 11 einschließlich der Gehwege

3.5 Ortsbildwerte und Denkmalschutz

Die Ortsstruktur im Bereich des Dorfplatzes ist seit Erstellung des Urkatasters von 1816 strukturell weitgehend unverändert geblieben.



Ausschnitt Urkataster 1816



Ausschnitt Kataster heute

Direkt im Planungsgebiet sind mehrere Denkmäler enthalten. Weitere Baudenkmäler grenzen teilweise unmittelbar an. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. In der Denkmalliste ist folgender Text verzeichnet:

Dorfplatz 5. Stattliches ehem. Bauernhaus Legschindeldach (erneuert), reich bemaltem Zierbund (bez. 1783) und Fresken von Franz Karner, um 1765. [FI.Nr. 23]

Dorfplatz 6. Ehem. Gasthaus zur Post; kraftvoller Zierbund (bez. 1681) und Fresken von Franz Karner, 1763. [FI.Nr. 24]

Dorfplatz 6. Gasthof Alte Post; stattlicher Bau mit Zierbund und Wandmalereien, errichtet im Heimatstil von Architekten Franz Zell und Huf. 1906. [FI.Nr. 24]

Dorfplatz 8. Kath. Pfarrkirche St. Jakob, spätgotisch, Langhaus um 1680 barockisiert; mit Ausstattung. [FI.Nr. 121]

Außerhalb Geltungsbereich, aber optisch benachbart zum Geltungsbereich:

Sonnleiten 1. Ehem. Benefiziatenhaus mit scharschindelgedecktem Walmdach, 1795. [FI.Nr. 60]

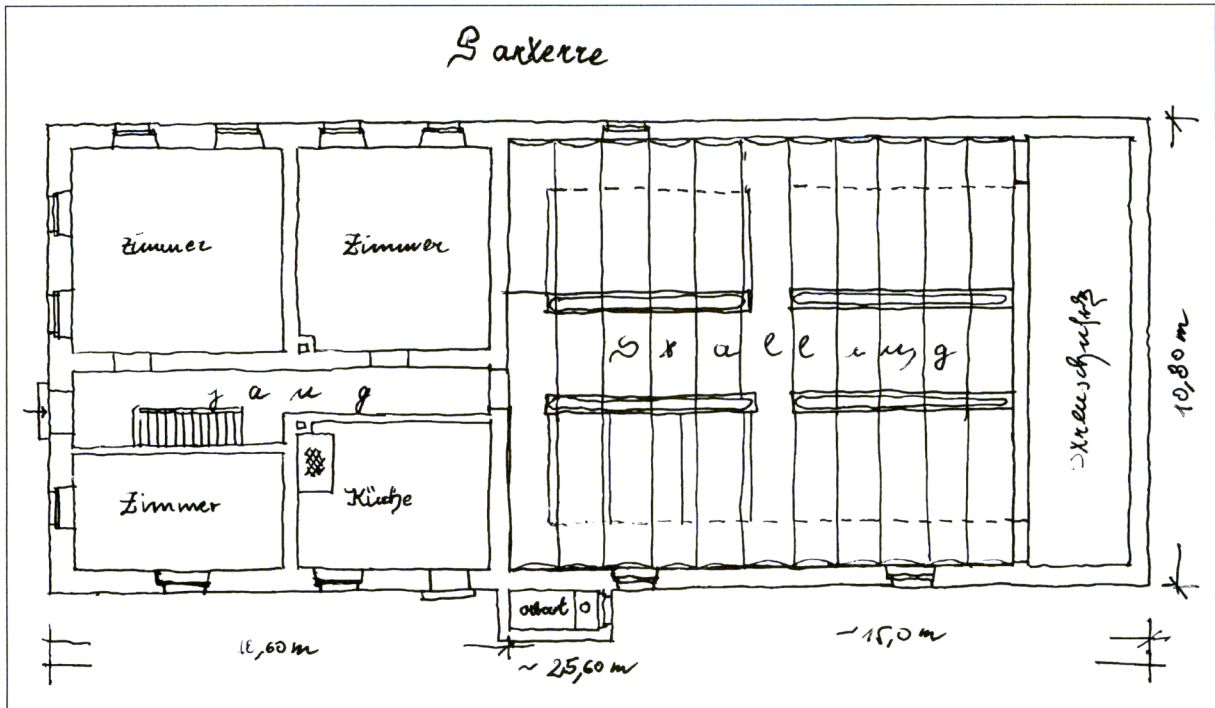
Sonnleiten 7. Ehem. Schulhaus mit Preisdach, restauriert, im Kern 2.Viertel 19.Jh. [FI.Nr. 55]

Sonnleiten 8. Bauernhaus; z.T. verputzter Blockbau, im Kern 17./19.Jh., Lauben 19.Jh. [FI.Nr. 41]

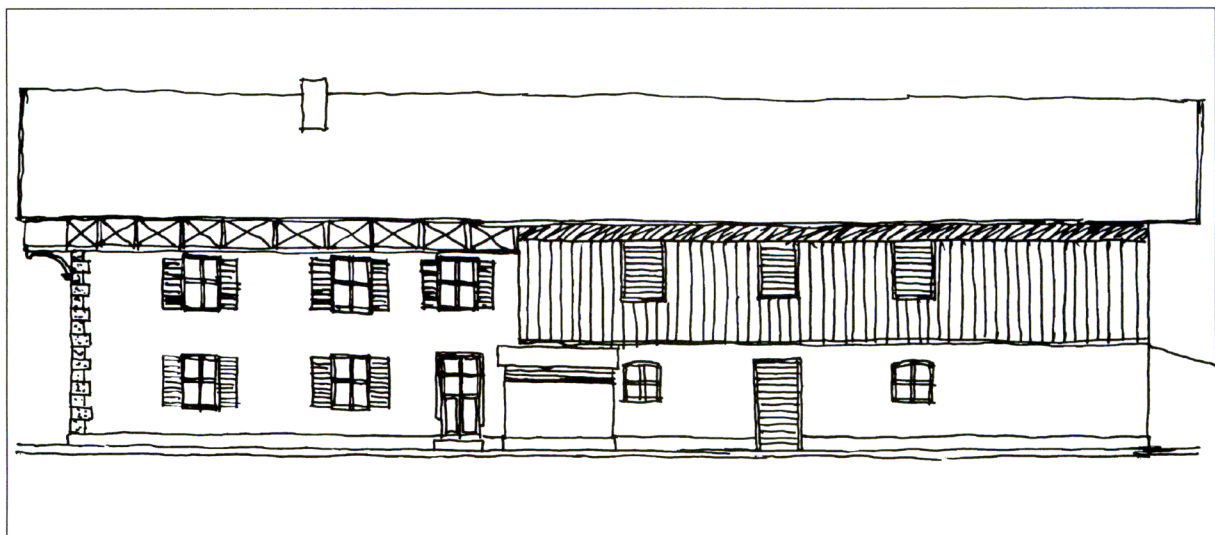
Sonnleiten 12. Fresko von Franz Karner, bez. 1768. [FI.Nr. 32]

Dokumentation Dorfstraße 9 (errichtet 1896; Nachzeichnung Eingabeplan)

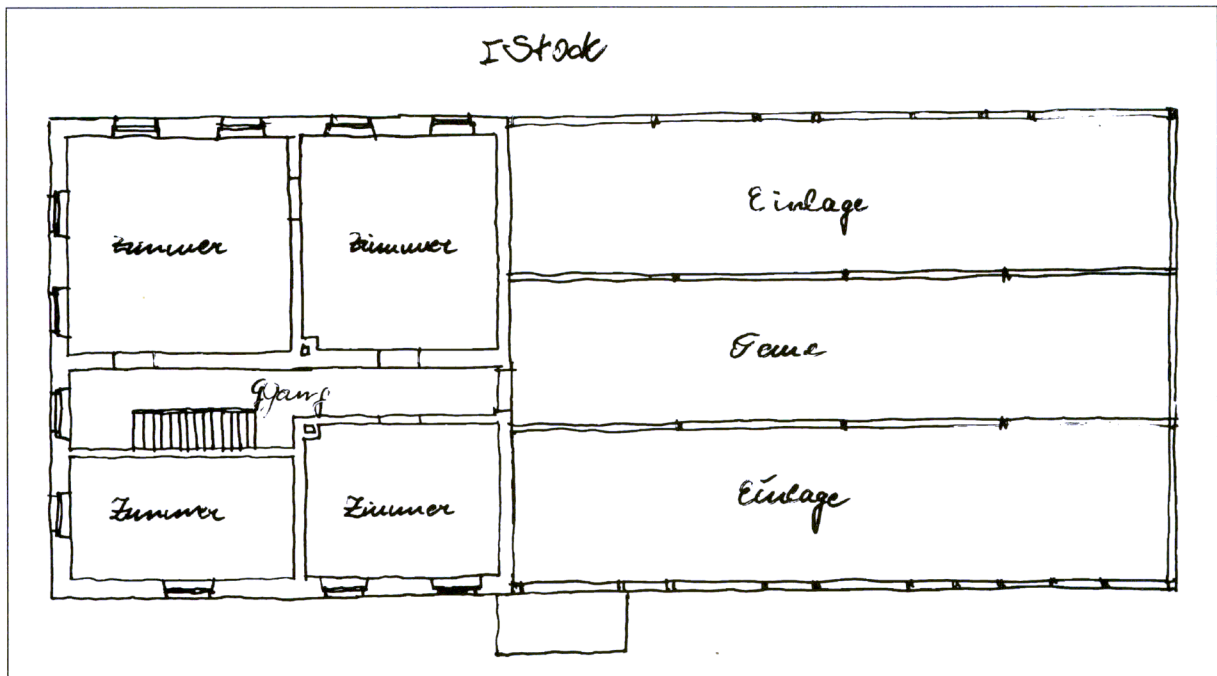
Im Ensemble besonders wertvoll ist das Wohnstallhaus Dorfplatz 9, das als maßstäblicher Mittler zwischen Pfarrkirche und dicht umschlossenen Dorfplatzraum unersetzlich ist. Die Gebäudeabmessungen sind etwa 25,60 m x 10,80 m.



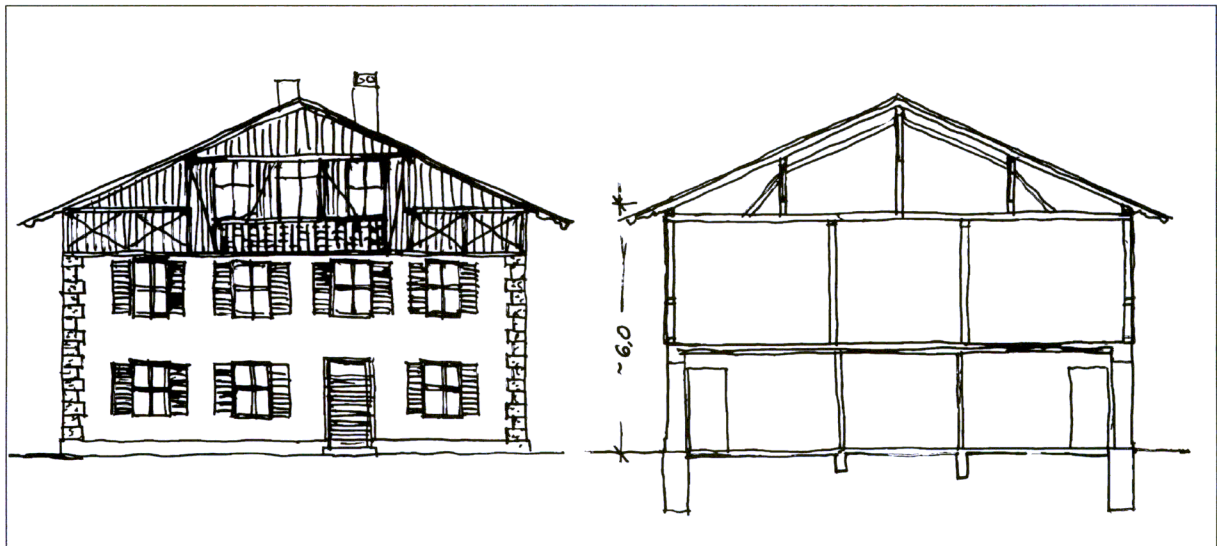
Grundriss Erdgeschoss



Ansicht von Norden (Kirchenseite)



Grundriss Obergeschoss



Ansicht von Osten

Querschnitt

3.6 Alte Photos vom Dorfplatz



Dorfplatz in Wallgau: „Altes Gasthaus“ zur Post und Kriegerdenkmal



Dorfplatz 9 gegenüber Gasthaus Post; maßstäbliche Bebauung mit Übergang zur Kirche

4.0 Analyse und Ziele

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung zu diesem Bebauungsplan wurden auch die nachfolgend kurz wiedergegebenen Planungsgrundlagen erarbeitet. Sie waren gedacht als Grundlage für eine eventuelle Aufnahme in ein staatliches Förderprogramm, z.B. das Bayer. Städtebauförderungsprogramm. Leider war dort die Resonanz negativ.

4.1 Städtebauliche Qualitäten und Werte

In dieser Karte sind alle Qualitäten dargestellt, die sich aus der Orts- und Grünstruktur ergeben. Im Text werden nur die wesentlichen Merkmale genannt.

Der Ortskern von Wallgau besitzt eine Vielzahl von städtebaulichen Qualitäten, die im Bereich des historischen Dorfplatzes verstärkt zum Ausdruck kommen. Direkt am Dorfplatz stehen 2 hochwertige Denkmäler, und etwas zurückgesetzt mit dem Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Erweiterungsbau ein bedeutsames Ensemble. Teil dieses Ensemble ist auch das bauhistorisch wertvolle Gebäude zwischen Platz und Kirche, und die zurückgesetzte spätgotische, barockisierte Pfarrkirche, die ebenfalls in der Denkmalliste verzeichnet ist.

Auch die anderen, ortsbildprägenden Gebäude, von denen die meisten im Kataster von 1816 erscheinen, geben dem Dorfplatz und den angrenzenden Straßenräumen ihre Einmaligkeit und Unverwechselbarkeit. Zu diesen städtebaulich wertvollen Straßenzügen zählt insbesondere auch das Umfeld des Dorfplatzes mit den abgehenden Straßen und Wegen.

Diese Straßen werden oftmals schon durch die charakteristische Stellung der Gebäude geprägt, ohne dass die einzelnen Häuser über hohe gestalterische Qualitäten verfügen. Für die hohe räumliche Qualität ist die Beibehaltung der raumbestimmenden Baukanten in Länge und Höhe auch bei notwendigen Veränderungen an der Bausubstanz zu bewahren.

Wallgau verfügt auch über große innerörtliche Grünstrukturen, zum Teil mit alten ortsbildprägenden (Obst-) Gärten. Dadurch werden wichtige Blickbeziehungen z.B. zur Kirche und in die reizvolle Gebirgslandschaft frei geben. Besonders erhaltenswert ist der „innere“ Ortsrand zur Walchenseestraße und zur Pfarrkirche hin.

Eine bisher noch versteckte Qualität bildet die einfließende Freifläche von Nordosten her, die im Bereich um die Pfarrkirche gedankenlos leider völlig asphaltiert wurde. Hier könnte für einen bedeutenden Fremdenverkehrsort wie Wallgau deutlich mehr Naturnähe erwartet werden. Ansätze zu einem Fuß- und Radwegenetz, das nicht nur den Ort, sondern auch die Umgebung erschließt, bestehen bereits, erfordern aber noch Verbesserungen.

4.2 Städtebauliche und strukturelle Mängel

In dieser Karte sind die Mängel, die z. T. bereits in der Bestandsaufnahme angesprochen wurden, zusammenfassend dargestellt.

Ein wesentlicher Mangel in Wallgau besteht im Fehlen eines benutzbaren, attraktiv gestalteten Dorfplatzes, der den Mittelpunkt der Gemeinde bildet und ein gemeinsames aktives Leben im Ort ermöglicht. Dieser gravierende Mangel wird besonders augenfällig im Hinblick auf die überaus wichtige Funktion der Gemeinde als Fremdenverkehrsort. Das Rathaus, die Gaststätte Post und die anderen Gebäude mit ihrem jeweiligen Umfeld sind hinsichtlich ihrer Lage im Ortsgefüge, ihrer Nutzung und Gestaltung nicht in der Lage, diese Funktion angemessen zu erfüllen.

Gravierend sind die gestalterischen Mängel im Bereich des zugeteerten Dorfplatzes und der angrenzenden Straßen- und Platzflächen, die allesamt viel zu wenig zum Verweilen einladen. Anlass für diese rigorose Versiegelungsmanie ist wie so oft die vermeintliche „Pflegeleichtigkeit“ und die zu hoch bewerteten Belange des fließenden und ruhenden Autoverkehrs.

Ein weiterer städtebaulicher Mangel besteht im Bereich des Dorfplatzes durch leer stehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Hier fehlen die richtigen Nutzungen, um den Dorfplatz mit Leben zu erfüllen. Wenn darüber hinaus das ehem. landwirtschaftlich genutzte Anwesen zwischen Straße und Pfarrkirche aus dem Ortsbild verschwände, würde Wallgau sein charakteristisches Ortsbild und wohl auch seine gewachsene Maßstäblichkeit verlieren.

Zahlreiche Gestaltungsmängel häufen sich im Umfeld des Dorfplatzes: Sie liegen sowohl in der Gestaltung der Freiflächen, teilweise zu hohen Gebäuden (Fl.Nr. 4), im Fehlen von Stellplätzen und Garagen auf den knappen Baugrundstücken aufgrund der hohen Nutzungsdichten, der fehlenden Durchgängigkeit für Fußgänger im unmittelbaren Umfeld der Kirche, in Fehlnutzungen ebenfalls im direkten Anschluss an den Friedhof (Fl.Nr. 122) und in Gestaltungsmängeln durch untypischen Ausbau der Dächer mit störenden Dachgauben.

Auch die Frei- und Grünflächen und die Ausstattung mit ortsbildprägenden, richtig situierten großkronigen heimischen Laubbäumen ist sehr verbesserungsbedürftig. Allerdings fehlt bei manchen Grundeigentümern offensichtlich auch das Verständnis für derartige Maßnahmen; anders ist nicht zu erklären, dass für das Orts- und Landschaftsbild wichtiger Gehölzbestand einfach umgesägt wird (Ahorne am Dorfplatz, Baumstümpfe auf Fl.Nr. 122). Hier ist zweifellos mehr Aufklärungsarbeit und ein partnerschaftliches Mitwirken eines Verschönerungsvereins / Gartenbauvereins zusammen mit den Grundeigentümern unbedingte Voraussetzung für Verbesserungen.

Im privaten Bereich sind die Hofflächen und Stellplatzflächen viel zu umfangreich geteert. In eine Umgestaltung sind daher unbedingt die privaten Flächen vor den Häusern miteinzubeziehen, um ein qualitätvolles Ortsbild zu schaffen. Hierfür ist ein gemeinsames Konzept für den Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich zu finden.

Auch die Versiegelung der öffentlichen Flächen, insbesondere der Flächenanteil des Asphalts ist für einen hochwertigen Fremdenverkehrsort viel zu hoch und daher wenig

ansprechend. Straßen und Gehwege, Einmündungsbereiche von untergeordneten Straßen und Bushaltestellen mit Buswende (!) auf dem ohnehin kleinmaßstäblichen Dorfplatz sind ein einziger „Asphaltsee“.

Für den ruhenden Verkehr sind die Flächen insgesamt ökologischer, d.h. naturnäher zu gestalten. Um die Grundeigentümer zur Mitwirkung zu gewinnen, wäre die Aufstellung eines kommunalen Programms zur „Entsiegelung“ wohl unverzichtbar. Die Fußwegsituation ist an manchen Stellen unzureichend und teilweise auch gefährlich; genannt seien die Engstellen im Bereich des Dorfplatzes oder bei der Raiffeisenbank (Gehwegbreite weniger als 1 m). Das Fuß- und Radwegenetz ist nur ansatzweise vorhanden. Wichtige Verbindungen fehlen, z.B. im Umfeld der Kirche.

Das erst kürzlich aufgestellte Kriegerdenkmal sollte trotzdem nochmals an einen günstigeren und ruhigen Standort, z.B. in Richtung Kirche verlegt werden. Bei der Umsetzung sind dabei erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu stellen.

Der Ortsrand zur Walchenseestraße hin ist positiv hervorzuheben, könnte aber z.B. durch Obstwiesen noch verbessert werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche gestalterische und funktionelle Mängel im öffentlichen wie im privaten Bereich bestehen. Während für eine durchschnittliche Gemeinde insbesondere die Mängel des Ortsbildes z.B. durch die zugeteerten Flächen meist nur „Schönheitsaspekte“ ausmachen, tangieren sie in Wallgau durchaus existentielle Belange; heute nämlich erwartet man von einem qualitätvollen Fremdenverkehrsort eben doch deutlich mehr an Gestaltungsqualität.

Im Interesse des Ortes und seiner Entwicklung auch als Fremdenverkehrsgemeinde sollte der Dorfplatz als „gute Stube“ von Wallgau zügig in Angriff genommen werden.

4.3 Städtebauliche Ziele für die Neugestaltung

Wichtigstes Ziel ist die Schaffung eines „gemeindlichen Mittelpunktes“, der in Funktion und Gestaltung der Gemeinde Wallgau entspricht, die Bedürfnisse der verschiedenen Altersstufen sowie des Fremdenverkehrs berücksichtigt, ohne die ländlich geprägte Ortsstruktur und Bauweise aufzugeben.

Ziele und Maßnahmen der Orts- und Nutzungsstruktur

- Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Dorfplatzes als autoarme oder autofreie Fußgängerfläche mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsvielfalt; die Flächen beidseits der Straße sollen dabei als planerische Einheit behandelt werden.
- Ausbau der bestehenden Nutzungsstruktur (Geschäfte, Büro, Wohnungen) zur besseren Funktionsfähigkeit des Ortskerns
- Erhaltung ortsbildprägender Bausubstanz und der ortstypischen Siedlungsstruktur mit Haupt- und Nebengebäuden; Nutzung leer stehender Gebäude
- Verbesserung des Ortsbildes durch gestalterische Maßnahmen im Detail: Hof- und Freiflächen, Fassaden, Dächer, Grünordnung

- Gestalterische und räumliche Verbesserung des Bereiches der Stellplatzflächen Fl.Nrn. 120/3 und 120 unter dem Blickwinkel Ortsgestaltung und Freiflächenqualität; Beseitigung des störenden Garagengebäudes; Überstellung der Flächen mit Gehölzen oder als „Obstwiese“
- Erhaltung zumindest des Wohnteils Fl.Nr. 125, Ersatzbau für einen evtl. abzubrechenden Wirtschaftsteil; Übernahme der Wandhöhe und der Dachneigung; Ansiedlung von den Dorfplatz aktivierenden Nutzungen (Eis-) Cafe, Bistro, Enoteca, Geschäfte, ...
- Erhaltung und Sicherung der für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch für den Naturhaushalt überaus wertvollen Freifläche östlich der Kirche; Verbesserung der Grünausstattung insbesondere entlang des Gehweges
- Beseitigung des störenden Nebengebäudes und der Garagen auf der Fl.Nr. 122 im Umfeld der Mariengrotte; Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten durch angemessene neue Gebäude; Verbesserung der Grünordnung in direktem Umfeld des Friedhofes (Ersatzpflanzungen)
- Vermeidung von lärmintensiven Oberflächenbefestigungen im Bereich der Bundesstraße; fußgängerfreundliche, aber kleinformatige, naturnahe Materialien im Bereich der Gehwege, mit Einschränkungen auch des Dorfplatzes

Ziele und Maßnahmen zum Verkehr

- Verlangsamung des Autoverkehrs und Verbesserung der Verkehrssicherheit
- Reduzierung der Asphaltflächen und übergroßen Fahrbahnbreiten im Bereich Dorfplatz
- Auslagerung der Bushaltestellen aus dem Dorfplatz in Richtung Rathaus, und auf Fl.Nrn. 120 und 120/3
- Verbesserung bzw. Neuanlage von zusammenhängenden und sicheren Fußwegen im Bereich um die Pfarrkirche
- Schaffung von kleinmaßstäblichen Parkplätzen/ Stellplätzen im engeren Umfeld des Dorfplatzes

Ziele und Maßnahmen zur Grünstruktur / Freiflächen

- Sicherung, Erhalt, Neugestaltung und Verbesserung des „inneren Ortsrandes“ durch Anlage von auflockernden Grünstrukturen oder Obstwiesen
- Sicherung, Erhalt und Neugestaltung der ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen:
 - Fl.Nr. 120 und 120/3: Anlage einer Obstwiese und Sicherung durch langfristige Pflege (einschließlich Stellplätze); Anlage innerörtlicher Wegeverbindungen
 - Fl.Nr. 122: Abbruch Nebengebäude und Garagen; Entsiegelung und Neugestaltung, Verbesserung der raumwirksamen Grünstrukturen

- Fl.Nr. 140: Verbesserung der Grünausstattung
- Fl.Nr. 1 und 2: Entsiegelung und Verbesserung der Grünausstattung
- Beseitigung von ortsbildstörenden Nadelgehölzen, Pflanzung heimischer Gehölze
- Soweit sinnvoll möglich, auch Einplanung von versickerungsfreundlichen Oberflächenbefestigungen

5.0 Einzelheiten des Planungskonzeptes

5.1 Rahmenpläne

Für das Planungskonzept wurden 3 Varianten ausgearbeitet:

- Rahmenplan 1: Dorfplatz 9 (= Sanierung Wohnteil + Ersatzbau + Erweiterung)
- Rahmenplan 2: Dorfplatz 9 (= Sanierung Wohnteil + Ersatzbau)
- Rahmenplan 3: Dorfplatz 9 (= Abbruch und Ersatzbau)

Nach Diskussion im Gemeinderat und mit den Grundeigentümern hat sich der Rat für den Rahmenplan 3 entschieden, der einen Ersatzbau zwischen Dorfplatz und Kirche vorsieht. Der Rahmenplan 3 wurde daraufhin an die Gegebenheiten noch angepasst, z.B. da eine gemeinsame Tiefgarage derzeit von einem Grundeigentümer nicht gewünscht wird. Hier musste deshalb eine unabhängige, realisierbare Lösung erarbeitet werden.

Nachfolgend sind nur die wesentlichen Grundzüge der Planung ausgeführt, insbesondere im Bereich Dorfstraße mit Fl.Nrn. 125, 120 und 120/3.

5.2 Rahmenplan 3-Variante / Bebauungsplan:

Bereich Dorfplatz 9 (= Abbruch und Ersatzbau)

Das Anwesen Dorfplatz 9 wird insgesamt abgebrochen und ein Ersatzbau realisiert.

- Grundfläche Ersatzbau: 25m x 12,50m = ca. 312,50 qm
- Für die beiden Vollgeschosse ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von ca. 625 qm. Die Fläche im Dachgeschoss ergibt sich in Abhängigkeit von der Kniestockhöhe.

Für den Ortskern muss unbedingt ein maßstäbliches Raumgefüge angestrebt werden, das die historisch gewachsenen Besonderheiten und Platzverhältnisse berücksichtigt. Der Ersatzbau des Anwesens Dorfplatz 9 muss deshalb in hochwertiger Ausführung erstellt werden.

Die hier geforderte Qualität kann aber durch den Bebauungsplan nicht ausreichend gesichert werden. Daher kommt der nachfolgenden Hochbauplanung die größte Bedeutung zu.

Aus Sicht des Städtebaus wäre hier ein Wettbewerb oder zumindest alternative Planentwürfe angemessen, um ein optimales Ergebnis zu erreichen.

Obergeschoss und Dachgeschoss sollen für Wohnnutzung dienen. An der Westseite zur Bundesstraße hin ist das Gebäude geringfügig gekürzt, damit der Gehweg Platz hat. An der Nordseite ist zur gestalterischen Einbindung der notwendigen Tiefgaragenabfahrt eine leichte Überdachung eingeplant. In der weiteren Planung sollte beachtet werden, dass dazwischen noch ein schmaler Durchgang zur Kirche verbleibt. Mit der Planung kann ein interessantes Raum- und Platzgefüge im engeren Umfeld der Pfarrkirche geschaffen werden. Die Wandhöhen und Dachneigungen werden vom Baubestand übernommen.

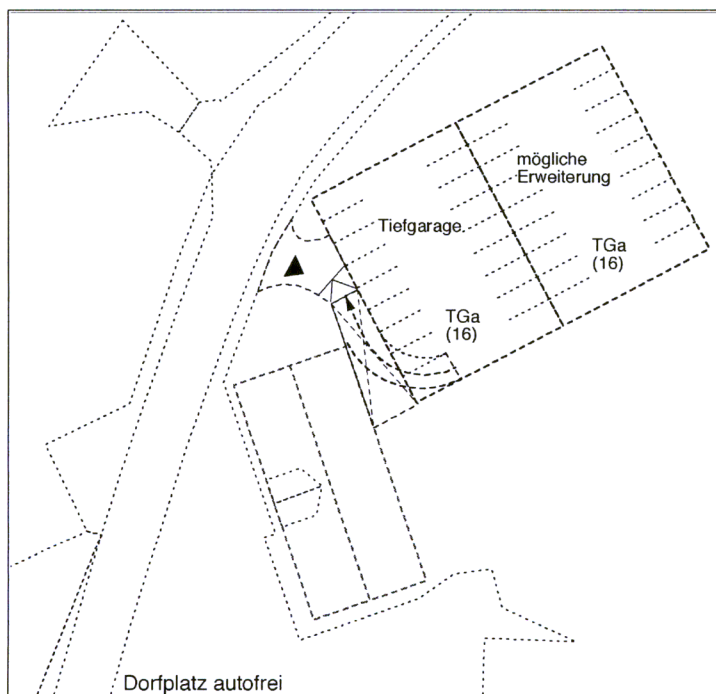
Rahmenplan 3 – Variante



Im Bereich der angrenzenden Grundstücke 120 und 120/3 wird eine aufeinander abgestimmte Lösung geplant, die aber in wesentlichen Teilen individuell realisiert werden kann. Dabei ist eine größere Tiefgarage mit 2 mal ca. 16 Plätzen, also insgesamt ca. 32 Plätzen möglich, ebenerdig werden zusätzlich insgesamt 36 Parkplätze eingeplant. Insgesamt könnten damit ca. 68 Parkplätze im Ortskern errichtet werden. Eine Bepflanzung zur Einbindung der Parkplätze ist besonders wichtig. Auch bei der Detailplanung der Tiefgarage ist der erforderliche Bodenstandraum der geplanten Bäume unbedingt zu berücksichtigen.

Zur angemessenen Berücksichtigung des Denkmals Pfarrkirche wurden die Stellplatzflächen vom Ensemble Kirche mit Friedhofsmauer etwas abgerückt. Hier sollen Grünflächen mit Verweilzonen und ein wassergebundener Fußweg die notwendige Distanz schaffen.

Wegen des besonders sensibeln Kirchenumfeldes besteht die Überlegung, unter Ausnutzung der leicht fallenden Topographie die Zufahrt nach Osten hin zu rücken (-1/2), und das Niveau dieses Gebäudes der Topographie folgend auszunutzen, was zu einer kürzeren Abfahrtsrampe führt. Damit könnte eine frei liegende störende Tiefgaragenabfahrt im sensiblen Umfeld der Pfarrkirche vermieden werden. Die neuen Gebäude sollen durch kleinteilige hochwertige Läden und gewerbliche Nutzungen, aber auch durch Wohnungen mit Leben gefüllt werden. Wichtigstes Ziel für Wallgau ist dabei eine Aktivierung und Belebung des autofreien Dorfplatzes.



Mögliche Tiefgarage

Dorfplatz und Verkehr:

Die Bushaltestellen sollen als Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens im Ortskern auf der Fahrbahn als Halt nur noch zum Ein- und Aussteigen angeordnet werden. Das Kriegerdenkmal soll angemessen zwischen Kirche und Dorfplatz an der Stelle der bestehenden Ortstafel platziert werden. Die "Platzflächen" könnten entweder insgesamt von den rückwärtigen Wegen her erschlossen werden, oder aber im Einzelfall teilweise auch über die Platzfläche. Entscheidend hierbei ist Schrittgeschwin-

digkeit und der (weitgehende) Ausschluss von Stellplatzflächen (= „Halteverbotszone“).

Der Dorfplatz soll als einheitlich gestaltete Fläche ohne wesentliche Höhenunterschiede gestaltet werden. Offen kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bleiben, ob eine Mischfläche oder ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich eingerichtet wird, oder aber gar eine Fußgängerzone, was allerdings eher unüblich auf dem Dorf wäre. Die Bundesstraße 11 soll deshalb in der Fahrbahnbreite auf ein Minimum reduziert werden, wobei die Begrenzungen entweder nur als Pflasterzeilen, oder aber dem Bedarf entsprechend mit Niederborden je nach Situation und Sicherheitsbedürfnis ausgeführt werden können. Dies kann der Detailplanung vorbehalten bleiben, wobei selbstverständlich eine enge Kooperation mit dem zuständigen Straßenbauamt Weilheim geboten ist.

Auf dem knappen Dorfplatz sollen möglichst keine Parkplätze mehr angelegt werden. Der knappe, überaus wertvolle Raum muss den Bürgern und den Gästen zur Benutzung und als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Neben einer Dorflinde im Bereich eines neu aufzustellenden Dorfbrunnens sollen nur wenige kleinkronige „Architekturbäume“ bezogen auf bestimmte Gebäude gepflanzt werden. Die Zufahrt zum Parkhotel soll an der Südseite des Gasthofes Isartal vorbei erfolgen. Im Bereich der Gebäude soll das vorhandene Traufpflaster erhalten und ergänzt werden. Hier ist die nachfolgende Detailplanung entscheidend.

Stellplätze / Parkplätze

Für eine durchgreifende Sanierung des Dorfkernes bzw. Dorfplatzes ist eine Einbeziehung der angrenzenden Flächen unbedingt notwendig. Die Stellplätze sollen dabei neu geordnet, wo möglich entsiegelt und dörflich gestaltet werden. Die Begrünung mit standortgerechten Gehölzen ist auch unter dem Blickwinkel „Erholungsort“ und „Dorfökologie“ notwendig.

Kommunales Programm „Entsiegelung“ /Tiefgarage

Zweckmäßig ist hier ein kommunales Programm „Entsiegelung“, mit dem innerhalb eines noch klar abzugrenzenden Bereiches überschaubare Zuschüsse helfen sollen, die Gestaltungsabsichten der Gemeinde umzusetzen. Dies könnte ggf. auch das Thema „Tiefgarage“ umfassen. Die Kosten hierfür erscheinen vertretbar. Bei Rahmenplan 3 - Variante können insgesamt dann im Bereich nördlich des Dorfplatzes 75 Stellplätze, teils in Tiefgarage, errichtet werden. Erst damit wird die Voraussetzung für einen weitgehend autofreien „Dorfplatz“ geschaffen.

Gehwege

Der historisch interessante Bereich Kirche mit Umfeld ist für den Fußgänger und Gäste zu wenig attraktiv und nicht durchgängig. Bei einer Neugestaltung ist dies deutlich zu verbessern. Vorschläge sind im Rahmenplan 3-Variante und auch im vorliegenden Bebauungsplan enthalten. Das Planungskonzept kann in weiten Bereichen

allerdings nur unter aktiver Mitwirkung der privaten Grundeigentümer umgesetzt werden.

Umsetzung der Festsetzungen

Aufgrund der privaten Einwendungen im Bebauungsplanverfahren insbesondere hinsichtlich der als Planungsziel angedachten Gehwege und der Verlegung des Kriegerdenkmals hat der Gemeinderat folgendes beschlussmäßig festgehalten:

„Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Planungsziele/ Festsetzungen auf freiwilliger Basis auf dem Verhandlungsweg umgesetzt werden sollen. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, so wird die Realisierung hinter den Festsetzungen zurückbleiben.“

5.3 Anwendung der Eingriffsregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz bzw. des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 8a Bundesnaturschutzgesetz bzw. des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch wurde eine bewertende Bestandsaufnahme durchgeführt. Im Rahmen der Planung hat sich ergeben, dass den Anforderungen der Grünordnung durch die grünordnerischen Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Die grünordnerischen Belange gem. §1 Abs. 5 und 6 BauGB sind durch umfangreiche und greifende grünordnerische Festsetzungen, insbesondere durch die festgesetzte Grünordnung, berücksichtigt.

Im übrigen dient dieser Bebauungsplan nicht der Neuschaffung von Baurecht, sondern lediglich der geordneten städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne der Konkretisierung des § 34 BauGB.

5.4 Grünordnung

Eine wesentliche Aufgabe der Grünordnung für die Überplanung des Gebietes „Dorfplatz mit Umgriff“ ist die Erhaltung der vorhandenen Grünausstattung und deren Verbesserung bzw. Neuschaffung auch durch zusätzliche Pflanzgebote zur Begrünung der privaten Grundstücke.

Für die Durchgrünung des Baugebietes und den Anschluss an den Ort sollen die folgenden Strukturen sorgen:

- Die Freiräume zwischen den Baufenstern bzw. Stellplatzflächen,
- Anlage eines Trenngrüns zwischen Stellplätzen und Friedhofsbereich
- Anlage einzelner standortgemäßer Großbäume im Planungsbereich / Dorfplatz
- Festsetzung privater Grünflächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die festgesetzten Pflanzgebote auf Privatgrundstücken
- ökologisch verträglichere Bodenbeläge im Bereich der Stellplätze / Fußwege

Der erhaltenswerte Großbaumbestand ist im Plan aufgenommen und entsprechend als zu erhalten festgesetzt.

5.5 Altlasten

Der Gemeinde Wallgau sind im überplanten Bereich keine Altlasten bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine Flächen mit Altlastenverdacht dargestellt. Vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim und vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen wurden ebenfalls keine Anregungen hierzu vorgebracht.

5.6 Gestaltung der Bebauung

Es ist ein besonderes Anliegen des Bebauungsplanes, durch örtliche Bauvorschriften (Art. 91 BayBO) typisch oberbayerische Bauformen aus der traditionellen Hauslandschaft des südlichen Oberbayern zu verwirklichen. Hierzu tragen die traditionell flachen Satteldächer mit ruhiger Dachlandschaft in der Regel ohne Gauben entscheidend bei. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die angemessene Ausbildung von Traufe und Ortgang durch entsprechende Überstände.

In den Bereichen, wo Einfriedungen zulässig sind, dürfen diese nur in der traditionellen Form als senkrechte Holzzäune und ohne störende Sockelmauern ausgeführt werden. Ortsplanerisch ist gerade die Nahtstelle und der Übergang des öffentlichen Straßenraumes in die privaten Wohngärten gestalterisch wichtig.

Im Bereich des neu zu gestaltenden Dorfplatzes sind Einfriedungen ausgeschlossen.

6.0 Erschließung

Das geplante Baugebiet kann an die bestehenden Einrichtungen des Abwasserzweckverbandes „Krün / Wallgau“ angeschlossen werden.

Eine Ableitung des Regenwassers in Form der Versickerung muss bei unverschmutztem Regenwasser auf dem Baugrundstück selbst erfolgen (Dach- und unverschmutztes Oberflächenwasser).

Die Wasserversorgung ist über die Gemeinde Wallgau durch einen Tiefbrunnen gesichert.

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird durch die Isar-Amper-Werke durchgeführt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Garmisch-Partenkirchen. Wertstoffe werden gesammelt und getrennt dem Rohstoffkreislauf zugeführt. Eine entsprechende Einrichtung ist in Wallgau bereits vorhanden.

Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besteht nur über die Buslinie Kochel – Mittenwald – Garmisch-Partenkirchen der RVO.

Bei der Neuplanung der Busbuchtenlänge soll der Dorfplatz aus städtebaulichen Gründen lediglich als Haltepunkt dienen, nicht jedoch als „Busbahnhof“. Eine ausreichende Länge für zwei Busse hintereinander wäre wegen der engeräumigen, städte-

baulich empfindlichen Ortsstruktur problematisch; die flächenaufwändige Umsteigebeziehung soll deshalb außerhalb des Ortskernes z.B. im Ortsteil Bichl untersucht und ggf. errichtet werden.

Die Gemeinde ist bemüht, außerhalb des Bebauungsplanbereiches einen Ersatz für die am Dorfplatz entfallende Buswendemöglichkeit zu schaffen. Vorgespräche hierzu haben bereits stattgefunden.

Ver- und Entsorgung der Grundstücke

Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (Festsetzung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Begründung:

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird die oberirdische Verlegung (z.B. als Freileitungen) ausgeschlossen. Die Ausführung von Freileitungen würde zu einem unansehnlichen und verunstaltenden Gesamtbild im Ortskern von Wallgau führen, was auch wegen des Charakters als Erholungsort auf keinen Fall hingenommen werden kann. Der Geltungsbereich liegt in zentraler Ortskernlage, wo eine qualitative Entwicklung sichergestellt werden soll. Oberleitungen wären einer Ortsbildverbesserung in einem derart sensiblen Bereich abträglich und werden daher ausgeschlossen. Bestehende Oberleitungen wurden in der Vergangenheit deshalb Zug um Zug abgebaut.

Freileitungen stellen auch einen erheblichen Behinderungsfaktor bei der Ausführung der Bauvorhaben dar, insbesondere für die Errichtung und das Arbeiten mit Kränen oder Kranfahrzeugen, für den Busverkehr auch wegen der ohnehin sehr engen Gehwege und Straßenbreiten. Auch deshalb muss bereits aus Sicherheitsgründen auf die Errichtung von Freileitungen verzichtet werden.

Oberleitungen würden darüber hinaus zu Kollisionen mit der zu errichtenden Straßenbeleuchtung führen. Der Brennstellenbereich liegt meist genau im Trassenbereich der oberirdischen Versorgungsleitungen. Die Versorgungsleitungen müssten in den öffentlichen Straßenraum ausweichen, was zu ungewollten Sondernutzungen an Straßen führen kann.

7.0 Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 27.07.2001 wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung eingeführt. Nachdem dieses Verfahren nach dem Stichtag der EU-Richtlinie vom 14.03.1999 förmlich eingeleitet wurde, ist es nach dem ab 27.07.2001 geltenden Baugesetzbuch durchzuführen.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, durch geeignete Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Dorfkern sicherzustellen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Dorfplatz mit Umgriff“ ist festzuhalten, dass es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt, nicht um die Überplanung im bisherigen Außenbereich. Im Hinblick auf die Regelungen zur Änderung des Gesetzes über

die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27. Juli 2001, Anlage 1, Nr. 18.7 ist damit festzuhalten, dass weder eine Vorprüfung durchzuführen ist, noch ist der Bebauungsplan insgesamt UVP-pflichtig.

8.0 Flächenbilanz

Bruttobauland	8.548 qm
Nettobauland	4.561 qm
davon	
Flächen mit Gehrecht:	71 qm
Stellplatzflächen	486 qm
Grünflächen+Gehwege darin	588 qm
Straßenflächen	2.913 qm
davon	
Platzflächen+Gehwege:	2.011 qm
Fahrbahn:	902 qm

Umgriff gesamt: **8.548 qm**

9.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Im Rahmen der Gestaltungsmaßnahme „Dorfplatz mit Umgriff“ ergeben sich voraussichtlich folgende Kosten überschlägig:

Grünflächen+Gehwege darin	
92 qm x 75.- EUR =	6.900.- EUR
389 qm x 30.- EUR =	11.700.- EUR

Straßen- und Platzflächen	
davon	
Platzflächen+Gehwege (Pflaster):	
2.011 qm x ca. 90.- EUR =	180.000.- EUR
Fahrbahn (Asphalt/ Anpassungen):	
902 qm x ca. 35.- EUR	31.500.- EUR
Bepflanzung und Ausstattung pauschal	20.000.- EUR

Summe Gestaltungsmaßnahmen überschlägig	250.000.- EUR
zuzügl. 10 % Baunebenkosten	25.000.- EUR

Summe Gestaltungsmaßnahmen netto überschlägig	275.000.- EUR
zuzügl. 16 % Mehrwertsteuer	44.000.- EUR

Summe Gestaltungsmaßnahmen brutto überschlägig (gerundet)	320.000.- EUR
---	----------------------

10.0 Anregungen und Hinweise aus dem Bebauungsplanverfahren

10.1 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 25.11.2002

Grundwasser:

Dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine amtlichen Messungen über Grundwasserstände vor.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Wird bei Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen, so dass es abgeleitet werden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Sollten sich bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich Altablagerungen oder sonstige Untergrundverunreinigungen ergeben, ist der Aushub z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen und das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sind unverzüglich zu benachrichtigen.

Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentralen Wasserversorgungsanlagen anzuschließen, die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung:

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41 c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht. Die Zustimmung hierfür ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Wallgau) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41 c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Gemeinde Wallgau 28. Mai 2003

Wallgau, den2003

(Jennwein, Erster Bürgermeister)

Stand: 20.10.2002/ 12.11.2002
geändert: 27.01.2003
Geändert: 27.03.2003

