

Gemeinde Wallgau
BEBAUUNGSPLAN VORDERBERGLEITEN II

BEGRÜNDUNG

Anlaß der Bebauungsplanaufstellung / planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Wallgau verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Genehmigungsdatum vom 10.1.1996 .

Mit der zur Zeit im Genehmigungsverfahren befindlichen 1. Flächennutzungsplanänderung sollen für den bislang im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich Vorderberggleiten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

Mit dieser Planung beabsichtigt die Gemeinde das Wohnbauland-Angebot in Wallgau zu erweitern und damit der bestehenden Baulandnachfrage der einheimischen Bevölkerung nachzukommen.

Nach dem Willen der Gemeinde soll hier Wohnungsbau im Einheimischen-Modell realisiert werden. Es handelt sich hierbei um die einzige Fläche im Gemeindegebiet, die der Gemeinde als Baugebiet zur Verfügung steht.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat von Wallgau hat auf der Gemeinderatssitzung vom 8.8. 1996 die erste Änderung des Flächennutzungsplans u. a. für die von der Planung betroffenen Grundstücke Fl.Nr. 447 und Fl.Nr. 448 beschlossen.

Mit Gemeinderatsbeschluß vom 5.9.1996 wurde das Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung OPLA, Arch. Dipl.Ing. W.Grabner in Starnberg mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung beauftragt. Nach Billigung der vorliegenden Planfassung durch den Gemeinderat auf seiner Sitzung vom 21.11.1996 und wiederholter öffentlicher Auslegung vom 15.5. bis 16.6.1997 hat die Flächennutzungsplanänderung Planreife erlangt.

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Vorderberggleiten II und die Vergabe der Planung an das Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung OPLA, Starnberg erfolgte mit Gemeinderatsbeschluß vom 18.9.1997.

Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das geplante Baugebiet liegt am nördlichen Ortseingang in Hanglage östlich der Bundesstraße B 11.

Längs zur B 11 steigt es steil an, um dann in ein relativ ebenes Plateau überzugehen, auf dem auch die Wohnbebauung geplant ist.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Hangbereich als Wald dargestellt. Es ist auch Bestandteil des Biotops B 56 entsprechend Art. 6d Bayerisches Naturschutz Gesetz (BayNatSchG).

Gegen Norden besteht auf Dauer keine weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeit. Hier sollte ein attraktiver Ortsrand mit entsprechender Ortsrandeingrünung verwirklicht werden. Der bewaldete östliche Hangbereich soll der geplanten Wohnbebauung weichen, wobei seitens des Forstamtes der Aufbau einer ca. 8 bis 10 m breiten

Traufe durch sukzessive Entnahme der stärksten Bäume sichergestellt werden sollte. Das Sturmwurfrisiko wird als relativ gering eingeschätzt. Gemäß Art.3 Abs. 1 BayBO wird seitens des Forstamtes ein Mindestabstand geplanter Gebäude von 25 m gemäß Struktur und Einzelbaumstabilität als ausreichend erachtet.

Auf den felsigen Untergrund, der bei der Errichtung von Kellern, aber auch im Tiefbaubereich zu erheblichen Problemen führen könnte, wird hingewiesen.

Planungskonzept mit Begründung der Festsetzungen

Das Planungskonzept sieht eine flächensparende, verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern und einigen freistehenden Einzelhäusern auf dem höhergelegenen, relativ ebenen Geländeteil vor. Gegen Norden wird ein neuer Ortsrand entstehen, im Osten soll der Hangbereich zwischen der Bundesstraße und der geplanten Bebauung naturbelassen bleiben, und als solcher in das Bebauungskonzept integriert werden.

Es ist geplant, diesen Bereich teilweise in öffentlicher Hand zu halten und als Grünfläche mit Erholungsfunktion zu nutzen.

Das Planungsgebiet ist ca. 1.3 ha groß, wobei aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten nur knapp die Hälfte als Baufläche zur Verfügung steht. Es ist die Errichtung von 14 Einzelhäusern bzw. als Doppelhäuser in verdichteter Flachbauweise geplant.

Das Baugebiet kann direkt über die B 11 erschlossen werden, wobei sich die Trasse des bestehenden Feldweges anbietet, der in einem Geländeeinschnitt hangaufwärts in das Gelände führt. Die innere Erschließung erfolgt über einen Straßenring mit Fußweganbindungen gegen Norden, Osten und Süden, wobei es wünschenswert wäre, den hier befindlichen Privatweg für den Fußgänger- und Radlverkehr der Allgemeinheit öffnen zu können.

Die durchgängige Breite der Verkehrsflächen beträgt 6,00 m, wobei die befestigte Fahrbahnbreite selbst mit 3,00 m bis 4,75 m ausreichend bemessen sein dürfte. Die Restflächen sollen der Eingrünung und ggf. als Stellplätze dienen. Im Winter werden sie für den Winterdienst benötigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Das Bebauungskonzept sieht eine flächensparende Bebauung überwiegend mit Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise vor.

Die Gebäude sollen sich in Dachneigung, Dachüberstand und Gebäudeproportion (rechteckige Baukörper) der umgebenden Bebauung anpassen. Bei erdgeschossigen Wintergärten wird zugelassen, daß diese bis zu 2,50 m aus dem Baufenster herausragen dürfen.

Aufgrund der herausgehobenen Lage des Siedlungsgebietes wird die Gebäudehöhe auf max. 6,00 m begrenzt. Die ortsüblichen Kniestockregelungen gelten ansonsten auch für dieses Siedlungsgebiet mit 0,60 m bei Gebäuden über 10 m und 0,40 m bei darunterliegenden Gebäudeabmessungen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Siedlungsgebietes im Nahbereich der B 11 wurde ein schalltechnische Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplans bei der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg in Auftrag gegeben.

Die Untersuchungen haben gezeigt, daß durch die Emissionen der angrenzenden Bundesstraße B 11 die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, tagsüber um bis zu 3,4 dB(A) und nachts um bis zu 5,6 dB(A) an dem direkt neben der Bundesstraße geplanten Wohngebäude überschritten werden. Die Berechnung der Lärmemissionen der Bundesstraße B 11 wurde unter Berücksichtigung einer zukünftigen Steigerung des Verkehrsaufkommens von heute 3.826 DTV um 30 % vorgenommen.

Die Planung wurde auf die notwendigen Erfordernisse hin überprüft und mit der Firma BEKON abgestimmt. So wird gefordert, die Grundrißplanung bzw. technische Ausstattung bei dem betroffenen Gebäude so vorzunehmen, daß in Aufenthalts- und Schlafräumen die maßgeblichen Orientierungswerte für den Schallschutz eingehalten werden können. Die Errichtung von Lärmschutzwänden längs der Straße oder auch der Bau von lärmabschirmenden Zubauten auf dem fraglichen Grundstück selbst ist nicht erforderlich.

Grünordnung

Die besondere - aus naturschutzfachlicher Sicht als schützenswert zu beurteilende Fläche am nördlichen Ortsausgang der Gemeinde mit seinem landschaftlich empfindlichen, buckelwiesenähnlichen Hochtal und Hanglagen erfordert eine erhöhte Rücksichtnahme auf die landschaftsplanerischen Gegebenheiten. Da ein Teilbereich heute Waldfläche ist, und Teile des Gebietes auch Bestandteil des Biotops B 56 entsprechend Art. 13a Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind, sieht die Gemeinde in gegenüberliegender Hanglage Ausgleichsflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 593, Gemarkung Wallgau vor. Die angebotene Pflege des Grundstückes wurde von der Unteren Naturschutzbehörde als Ersatzmaßnahme unter der Auflage akzeptiert, diese Maßnahme vertraglich fortzuschreiben.

Zur B 11 hin bewirkt die 20 m breite Anbauverbotszone bereits einen Grünpuffer, zudem ist die Gemeinde bereit, den gesamten Hangbereich in öffentlicher Hand zu behalten, und wie bislang auch naturnah zu erhalten. Gleiches gilt für den heute noch bewaldeten Bereich in östlicher Hanglage.

Ein 8 m bis 10 m breiter Waldsaum soll hier längerfristig aufgebaut werden, wobei der zwischen dem Wald und den Grundstücken befindliche Bereich ebenfalls in öffentlicher Hand verbleiben soll, und ggf. von den Anliegern als Spielfläche Verwendung finden könnte.

Im Bereich der Wohnerschließung sind einzelne Baumpflanzungen auf öffentlichem Grund zum Aufbau einer Großgrünstruktur geplant. Diese Bepflanzungen sollen auch dazu dienen, den Straßenverlauf als Wohn- und Spielstraße attraktiv zu machen. So ist im Süden der Bebauung ein kleiner Platz vorgesehen, der ggf. auch als Stellplatzfläche Verwendung finden könnte.

Flächenstatistik

| | | |
|-------------------------|-----------|-------|
| Gesamtfläche: | 13.080 qm | 100 % |
| öffentliche Grünflächen | 5.255 qm | 37 % |
| Verkehrsflächen | 1.800 qm | 17 % |
| Nettobauland | 6.025 qm | 46 % |

Baustatistik

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Anzahl Wohngebäude | 14 Wohngebäude |
| davon Doppelhaushälften | 12 DHH |
| Einzelhäuser | 2 EH |
| durchschnittl. Grundstücksgröße | 430 qm |
| Überbaubare Grundfläche | DH 80 qm |
| | EH 100 qm |
| Geschoßfläche (ohne Dachausbau) | EH 200 qm |
| Geschoßfläche (ohne Dachausbau) | DH 160 qm |


W. Gräber
Starnberg, den 15. Juli 1999

Gemeinde Wallgau

Wallgau 12. Aug. 1999


Hirtreiter
1. Bürgermeister

