

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

**„Beiderseits der Waxensteinstraße“**

DER GEMEINDE OHLSTADT  
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Datum: 16.03.2017

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Ohlstadt ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und liegt am Rande des Naturschutzgebietes „Murnauer Moos“. Quelle: [www.ohlstadt.de](http://www.ohlstadt.de)

### 1.2 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Kinder von Ohlstadt besuchen den vorortigen Kindergarten und die in Ohlstadt befindliche Grundschule. Die Gemeinde schafft derzeit – in fußläufiger Entfernung zu dem neuen Baugebiet – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Einzelhandelsbetrieb.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen in dem geplanten Gebiet werden neu verlegt.

Die Kapazität der Kläranlage wurde durch das Sachverständigenbüro Alfons Semmelmann geprüft. Die Bemessungsgröße von 6000 Einwohnern (aktuell etwa 3.500 EW bis 4.500 EW) wird durch das geplante Baugebiet nicht erreicht.

### 1.3 Anbindung

Ohlstadt liegt an der Bundesstraße B2 (Starnberg-Garmisch). Die Staatsstrasse ST2562 (Partenkirchner/Schwaiganger Straße) stellt die Verbindung zur B2 dar und zu den nördlich gelegenen Orten.

### 1.4 Aussage des LEP 2013

#### *Siedlungsstruktur*

*1. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich.*

*Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.*

*1.1 Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.*

Quelle: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

### 1.5 Aussagen des Regionalplanes

*Eine nachhaltige Raumentwicklung erfordert sowohl die Erhaltung des natürlichen Kapitals als auch die Sicherung der dauerhaften wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit und der sozialen Stabilität der Region. Die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Dabei sind anzustreben*

*- die Verminderung der Flächeninanspruchnahme, die Sicherung zusammenhängender Freiräume und des Ressourcenbestandes,*

*- die Sicherung attraktiver regionaler und wirtschaftsnaher Infrastruktur sowie*

*- die Bewahrung regionaler Identität und die Sicherung regionaler Potenziale.*

*Eine geordnete räumliche Entwicklung ist auf ein stabiles Verhältnis von Siedlungsfläche zu Freiraum angewiesen. Flächensparendes Bauen soll die Landschaftszersiedelung eindämmen.*

Quelle: [http://www.region-oberland.bayern.de/files/RP17\\_Text\\_PDF/RP17\\_Text\\_B\\_II\\_Begründung.pdf](http://www.region-oberland.bayern.de/files/RP17_Text_PDF/RP17_Text_B_II_Begründung.pdf)

## **2. Örtliche Planungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplans rechtswirksam seit 12.07.2000.

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Änderung des FNP's erfolgt parallel.

### **2.2 Ortskernuntersuchung**

Im Rahmen einer Untersuchung der noch nicht um- oder ausgebauten, bzw. umgenutzten ehem. landwirtschaftlichen Gebäude im Altort – hinsichtlich eines möglichen Ausbaus und den daraus resultierenden Bevölkerungszuwachs, beschloss der Gemeinderat die Ziele für die Entwicklung von Ohlstadt.

### **2.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Fachplanung gebilligt. In diesem Landschaftsplan sind die Flächen im Planungsumgriff als Außenbereichsflächen – Landwirtschaft - ausgewiesen. Am Westrand des geplanten Wohngebietes ist ein Kreuz mit 2 Bäumen vorhanden, das ggf. versetzt wird und es sind Neupflanzungen vorgesehen. Südlich ist eine Grünfläche als Ortsrand vorgesehen.

### **2.4 Planungsalternativen**

Da die Gemeinde nicht im Besitz von geeigneten Flächen (Bauland) an anderer Stelle ist und auch im Innenbereich derzeit keine Verdichtungsflächen zur Verfügung stehen, kann dem Bedarf für Einheimische nur insofern nachgekommen werden, die im Süden liegende Fläche zwischen dem Bahnhofsweg im Westen und der Breitenstraße im Osten einer Bauleitplanung zuzuführen.

## **3. Angaben zum Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet mit den Flurnummer 665 liegt zwischen dem Bahnhofsweg im Westen und dem Breitenweg im Osten von welchen das Planungsgebiet auch erschlossen wird. Das Gebiet schließt eine Fläche von ca. 2 ha ein.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fl. Nrn. 662/5, 662, 662/10, 662/2, 663, 663/2.
- Im Osten durch den Breitenweg Fl. Nr. 694
- Im Süden durch die landwirtschaftliche Fläche Fl. Nr. 671
- Im Westen durch den Bahnhofsweg Fl. Nr. 661

### 3.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über den Breitenweg im Osten und den Bahnhofsweg im Westen, der bis zur Einmündung in die neue geplante Waxensteinstraße ab der Loisachstraße ausgebaut wird und weiter in Richtung Süden nur als Fuß- / Radweg dient, erschlossen.

Straßenplanungskonzept vom 17.11.2016 wurde erstellt vom Ing. Büro Kokai GmbH, Herrn Loy, St.-Jakob-Str. 20, 82398 Polling

Alternativ kann das Baugebiet auch über den Bahnhofsweg zur Dreitorspitzstraße hin, bei deren Ausbau, nach Westen verkehrstechnisch angebunden werden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden diese Varianten kostentechnisch und in erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht geprüft.

### 3.2 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Elektrizitätsgenossenschaft Ohlstadt eG. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt.

Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, sollen die Schränke so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzungen der genauen Standorte ergeben sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

### 3.3 Wasserversorgung

Die Bauvorhaben werden an die **zentrale gemeindliche Wasserversorgung** angeschlossen. Die rechtliche und technische Einzelheiten zum Bau und Betrieb der Einrichtungen, müssen mittels einer Vereinbarung zwischen dem Antragsteller (Grundeigentümer) und der Gemeinde erfolgen. Zuständige ist das WWA Weilheim.

### 3.4 Oberflächenwasser / Schmutzwasser

Siehe hierzu das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 27.04.2016 vom Ing. Büro Kokai GmbH, St.-Jakob-Str. 20, 82398 Polling. Die Bodenuntersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde vom Ing. Büro Blasy + Mader GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching a. A. 15.03.2016 erstellt.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das gemeindliche Kanalsystem.

### 3.5 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen.

### 3.6 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich des historischen Altortes von Ohlstadt, gem. bayerischer Denkmaltatlas, sind keine Denkmäler berührt.

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Ohlstadt hat sich entschlossen einen Bebauungsplan für das Gebiet „Beiderseits der Waxensteinstraße“ im Südwesten des Ortskerns von Ohlstadt gelegen aufzustellen.

Im Rahmen der Voruntersuchungen hat der Gemeinderat in verschiedenen Erschließungs- und Verdichtungsalternativen sich mit dem Baugebiet beschäftigt. Grundlage dafür bildeten die Ziele für die Entwicklung von Ohlstadt, welchen eine umfangreiche Bestandsaufnahme – als Grundlage für die Erarbeitung eines Bevölkerungsentwicklungsrahmens für die bislang noch nicht Umgenutzten, ehem. landwirtschaftlichen Gebäude im Ortskern von Ohlstadt – vorausgingen.

Das Erhaltungsgebot für das dörfliche Leben steht in enger Verbindung mit der Identität der Bewohner mit ihrem Lebensraum. Dieses Ziel wird im Rahmen der genauen Definition der Haustypen angestrebt die in ihrer Proportion und Homogenität dem Bestand entlehnt sind.

Der Grundgedanke der Planung beruht auf der Schaffung von familiengerechten Wohnungen in überwiegend Einzel- und einigen Doppelhäusern. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten versucht die Gemeinde familiengerechte Wohnungen zu forcieren und die verkehrliche Situation nicht zu verschärfen. Aufgrund dessen sind auch öffentliche Stellplätze vorgesehen sowie der Schlüssel: 2 Stellplätze pro Wohnung, unabhängig von der Größe der Wohnungen und somit abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ohlstadt, festgelegt.

#### 5. Entwurf

##### 5.1 Städtebau

Der städtebauliche Entwurf geht von einer harmonischen Entwicklung der Wohnnutzung in Richtung Südwesten aus. Die geplanten Wohnhäuser schmiegen sich an die bereits bestehende Bebauung an und bilden einen neuen Ortsrand.

Der Haustyp A entlang des Breitenweges bildet die Einbindung und Abgrenzung zum Breitenweg. Der im Gebiet liegende Haustyp B mit einer Wandhöhe von max. 6,00m ohne Dachaufbauten schafft hier eine harmonische Einbindung in die umgebende Bebauung und stellt eine dorfverträgliche Entwicklung für das geplante Einheimischen-Wohngebiet dar.

##### 5.2 Grünstruktur

Um die Gebäude in die Landschaft zu integrieren müssen je angefangene 300qm (Rest-) Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gepflanzt werden. Zusätzlich ist entlang der Südgrenze des Planungsgebietes, wo auch die Entwässerungsmulde verläuft drei heimische Sträucher je 10m Grundstückslänge als Ortsrandeingrünung zu pflanzen.

Die aufgrund der Bebauung evtl. zu entfernenden Bäume im Bereich des Kreuzes am Bahnhofsweg werden falls erforderlich durch eine Neupflanzung ersetzt. Diese sind jedoch nur im Zusammenhang mit der direkten Baumaßnahme in diesem Bereich zu betrachten, abhängig davon zu entfernen und an anderer Stelle zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen innerhalb und entlang der Erschließungsstraße, hier insbesondere im Bereich der Stellplätze erfolgt mit Bäumen 2. Wuchsordnung.

## 6. Verkehrskonzept

Die Erschließung erfolgt über den im Osten verlaufenden Breitenweg und über den im Westen verlaufenden Bahnhofsweg in Richtung Norden oder Süden (siehe hierzu auch die vorausgegangene Ziffer 3.1). Die von Ost nach West verlaufende Erschließungsstraße „Waxensteinstraße“ ist mit einer Straßenraumbreite von 6,00 m und einer Aufweitung im Bereich der öffentlichen Stellplätze, sowie einer Breite von 4,50m im Bereich der Erschließungsstiche die nach Nord und Süd verlaufen, ausreichend bemessen. Die Müllabfuhr fährt nicht in die Erschließungsstiche, d.h. die Mülltonnen sind an den jeweiligen Leerungstagen an die Waxensteinstraße zu bringen und danach wieder auf die Grundstücke zurück zu fahren. Die Mülltonnenbereitstellplätze befinden sich im öffentlichen Bereich.

## 7. Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Bereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet definiert. Die großen Gebäude (Haustyp A), entlang des Breitenweges, liefern aufgrund der Situierung einen passiven Lärmschutz gegen den Verkehr am Breitenweg.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche (GR) und der Angabe der maximalen Wandhöhe festgelegt.

Aufgrund der überwiegenden Einzelhausbebauung ist eine GR Grundfläche von 110 qm je Geschoss, bei einer zweigeschossigen Bauweise, ausreichend. Die Doppel- bzw. Einzelhausbebauung im Nordosten und Norden ist gemäß der Lage im Planungsgebiet und der angestrebten Nutzung mit einer GR von 200 qm definiert. Die Wandhöhe ist mit mind. 4,80 m festgeschrieben. Der Haustyp A entlang des Breitenweges ist nur für die Doppel- bzw. Einzelhäuser zulässig, dies entspricht den Gebäuden im weiteren Verlauf Richtung Norden sowie den innerörtlichen Gebäuden die auch hier den Breitenweg markieren und fassen. Die Wandhöhe ist mit 5,50 bis max. 6,20m definiert.

Alle übrigen Gebäude müssen dem Haustyp B entsprechen mit einer Wandhöhe von 4,80m bis max. 6,00m. Hier ist nach wie vor ein zweigeschossiges Gebäude möglich und somit ein energetisch günstiger Gebäudetypus zu erreichen, ohne Dachaufbauten, die nur die Dachhaut vergrößern würden.

Die Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 1,2,3 für Garagen, Carports sowie deren Zufahrten, offene Stellplätze und Tiefgaragenzu- und Abfahrten um insgesamt 75% überschritten werden.

Für Balkone und Terrassen ist eine Überschreitung der zulässigen GR von 30 % zulässig, Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen, da die Baufenster sehr eng gegriffen sind. Unbenommen davon ist die Einhaltung der Abstandsflächen sicher zustellen.

Diese Überschreitung wurde anhand der örtlichen Gegebenheiten und festgesetzten GR-Werte so festgelegt, dass die notwendigen Verkehrsflächen, Stellplätze (GA, Ca, St) zu realisieren sind, eine unverhältnismäßige Versiegelung jedoch nicht entstehen kann.

### 7.3 Anzahl der Wohnungen (Wohneinheiten)

Die Anzahl der Wohnungen wurde je Gebäude ausgehend von der Gesamtsituation mit max. 2 Wohnungen festgesetzt. Das heißt je Einzelhaus und je Doppelhaus sind 2 Wohnungen zulässig. Für 2 Doppelhaushälften ergibt dies dann insgesamt 4 WO.

#### 7.4 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen und Nebengebäude.

Es sind je Wohnung 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Die Situierung der Garage ist verbindlich definiert um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Die Lage der Stellplätze kann frei gewählt werden. Die Flächen zwischen der privaten Erschließungsfläche und den Gebäuden (z.B. Zufahrten zu Garagen, offene Stellplätze, Terrassen) sind wassergebunden auszuführen.

Die Garagen und Carports können ausnahmsweise mit den geplanten Hauptgebäuden verbunden oder ggf. auch gedreht werden, dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, dass sich jedoch im Bebauungsplan nicht für jede Parzelle individuell festlegen lässt, da die Grundstücksgrenzen nicht alle im rechten Winkel verlaufen.

Wenn Garagen parallel zur Erschließungsstraße angeordnet sind, dann müssen diese 50cm von der Straßenfläche entfernt errichtet werden, damit der Dachübertrag noch auf dem eigenen Grundstück liegt und nicht in den öffentlichen Straßenraum, insbesondere in den Erschließungsstichen, die nach Nord und Süd – von der Waxensteinstraße aus verlaufen, ragen.

#### 7.5 Bauliche Gestalt

Um den regionaltypischen Gebäudetyp in Ohlstadt weiterzuentwickeln und weiterzuführen, ist hier der Haustyp B und Haustyp A ohne Dachaufbauten zulässig. Der Haustyp B ist in der Ortsgestaltungssatzung mit einem Kniestock 1,50 m zulässig, beim Haustyp B liegt dieser bei mind. 1,60m. Jeder Haustyp – Hauptgebäude – ist nur mit einem Satteldach zulässig. Aufgrund des flach geneigten Daches und der möglichen Wandhöhe Beim Haustyp A von 6,20m und beim Haustyp B von 6,00m sind 2 Vollgeschosse möglich, die eine Belichtung über die Traufseiten und die Giebel zulassen und somit keinerlei Dachaufbauten, wie Widerkehren, Standgiebel, Zwerchhäuser oder Gauben erfordern. Lediglich Dachflächenfenster sind zulässig.

#### 7.6 Nebengebäude/ Nebenanlagen

Verfahrensfreie Anlagen gem. Art. 57 Abs.1 Satz 1a und 1b BayBO sind nur innerhalb der Baugrenzen der Garagen und der Hauptgebäude zulässig.

Die Regelung von oben genannten Gebäuden ist städtebaulich notwendig, damit die noch unbebauten (Rest-)Grundstücksflächen frei von Gartenhütten, Pavillons oder sonstige verfahrensfreien Nebengebäuden bleiben und keine zusätzliche Riegelwirkung durch die Bebauung entsteht, da die Grundstücke teilweise nicht sehr groß sind. Auch sind Mobilfunkanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig um eine Fernwirkung zu verhindern.

#### 7.7 Abgrabungen/Aufschüttungen/Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind über die erforderliche Anpassung des Geländes zum Erreichen der angegebenen Höhenlagen nicht zulässig.

Stützmauern sind nur zwischen den Zufahrten und der Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) zulässig, die max. erforderliche Höhe beträgt 50cm, um hier die Zufahrten, die aneinander grenzen sicher herstellen zu können.

7.8 Im Bereich der Parzellen 1, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13 wird entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen (zu den bestehenden Gebäuden im Nordwesten) vom Erschließungsträger ein L-Stein gesetzt. Die Einfriedung darf hier nur auf dem L-Stein befestigt werden, um die innerhalb der Parzellen liegende Drainage nicht zu beschädigen.

7.9 Im Bereich der geplanten Sickermulde, zum Außenbereich auf den Parzellen 16, 18, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 wird eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde Ohlstadt eingetragen, um die Funktionsfähigkeit der Sickermulde durch Überprüfung zu gewährleisten.

In diesem Bereich, sowie zwischen den Grundstücken darf kein Maschendraht und auch kein Sockel errichtet werden, um ein Aufstauen des Oberflächenwassers zu verhindern, hier sind nur Lattenzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Die Bepflanzung darf nur gem. der Anlage vom Ing. Büro Kokai vom 16.01.2017 aus geführt werden.

#### 8. Immissionsschutz

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Süden ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Entlang des Breitenweges würde für das nordöstliche Gebäude sowie für die beiden südlichen Gebäude, die direkt an den Breitenweg anliegen der Haustyp A zugelassen, da diese Gebäude auch einen gewissen Lärmschutz in Richtung Mischgebiet und Erschließungstrasse darstellen.

#### 9. UB, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 24.11.2016 wurde vom Landschaftsarchitekt Florian Breinl, Simbacher Straße 60 b, 94419 Reisbach erstellt.

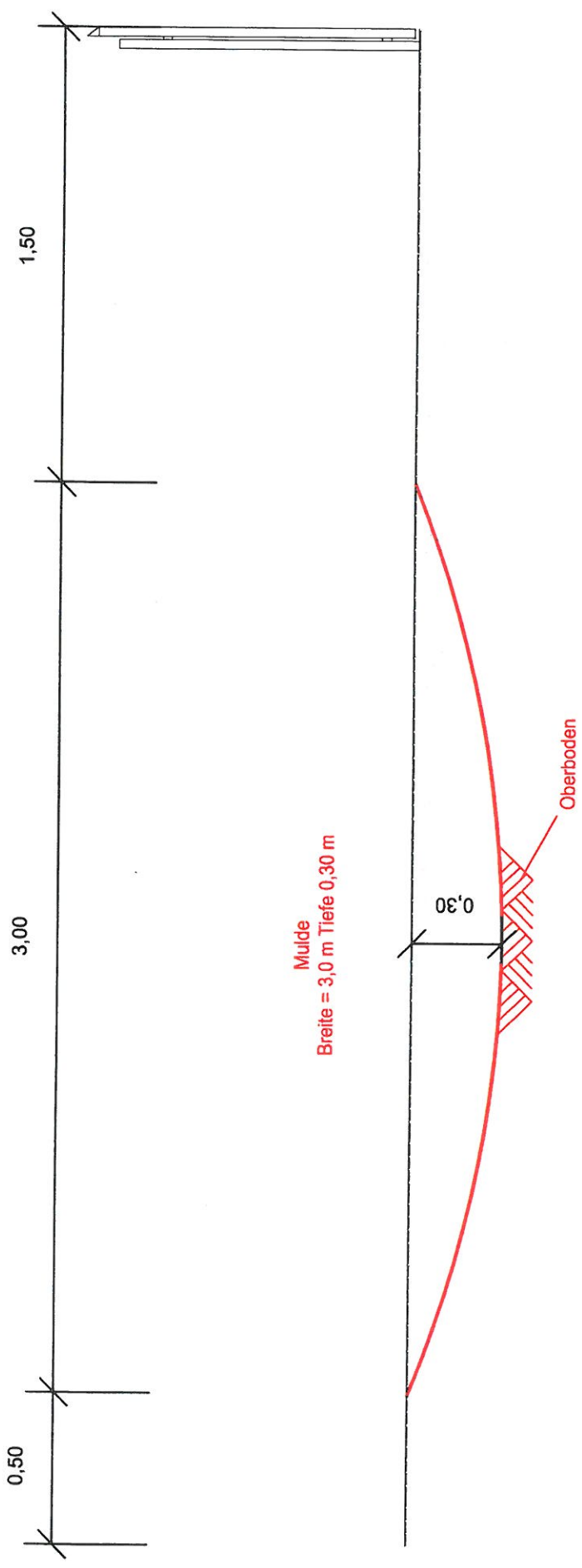
10. Die Erschließungs- und Herstellungskosten des neuen Baugebietes, werden auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt (Kaufpreis, Herstellungs- und Erschließungsbeiträge)



.....  
1. Bürgermeister Christian Scheuerer



.....  
Architektin



Mulde  
Breite = 3,0 m Tiefe 0,30 m

Oberboden

Anlage-Nr.:	Plan-Nr.:	Größe.: DIN-A4	Artikel-Nr./Ref.:	
Entw.: Loy	Gez.: Loy	Gepr.: Kokal	Datum: 16.01.2017	Maßstab 1:20
Verfasser: Ingenieurbüro Kokal GmbH St.-Jakob-Str. 20 82383 Polling		Inhalt: Querschnitt Bebauungsplan Waxensteinstraße Ohlstadt Mulde südlich der Waxensteinstraße		



