Bebauungsplan

„Gewerbegebiet II",

Gemeinde Wallgau

- Begründung -



Stand: 16.04.2026

Gemeinde Wallgau		Planungsbüro Kurz GbR u. Uwe Schmidt
		Büro für Stadtplanung / Landschaftsarchitektur
Mittenwalderstr. 8, 82499 Wallgau		Kirchenstr. 54c, 81675 München
		Tel.: 089 / 48 950 315 Mail: mailbox@planung-kurz.de

Inhaltsverzeichnis

- Begründung –

1. Planungsanlass und Planungsziele 3
2. Lage und Größe des Plangebietes 5
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 6
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept 16
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung 18
6. Artenschutz 22
7. Erschließung 23
8. Bodenordnende Maßnahmen 23

- Umweltbericht –

1. Einleitung 25
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 26
3. Eingriffsregelung 33
4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten 35
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 35
6. Zusätzliche Angaben 36
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 36
8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts 37
9. Referenzliste 37
10. Anlagen 38

Anlagen:
- Plan 1: Bestand und Bewertung
- Plan 2: Eingriff
- Kompensationstabellen

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Planung hat den Anlass und das Ziel die Erweiterung und Ansiedelung örtlicher Betriebe zu ermöglichen. Die nachhaltige Sicherung und vorausschauende Diversifizierung der vorhandenen gewerblich-handwerklichen Struktur ist der Gemeinde Wallgau ein wichtiges Anliegen. Es sollen geeignete Flächen v.a. für örtliche Betriebe geschaffen werden und damit ein Beitrag zur Wirtschaftskraft und zum Arbeitsplatzangebot erbracht werden. Aus diesem Grund wird das bestehende Gebiet nach Osten erweitert.

Es bestehen mehr als 20 Anfragen von lokalen und regionalen Betrieben für eine Fläche im beplanten Gebiet.

Im Nordosten besteht der Wertstoffhof, der mit dem B-Plan Nr. 7 planungsrechtlich gesichert ist. Im Rahmen des aktuellen Verfahrens zum Gewerbegebiet wird der B-Plan Nr. 7 aufgehoben, da die Fläche komplett in der aktuellen Planung beinhaltet ist.

Der vorliegende Bauleitplan soll die Realisierung der Anfragen lokaler Gewerbetreibender dienen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen. Die Erschließung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden bzw. können an die bestehenden Netze der Gemeinde angeschlossen werden.

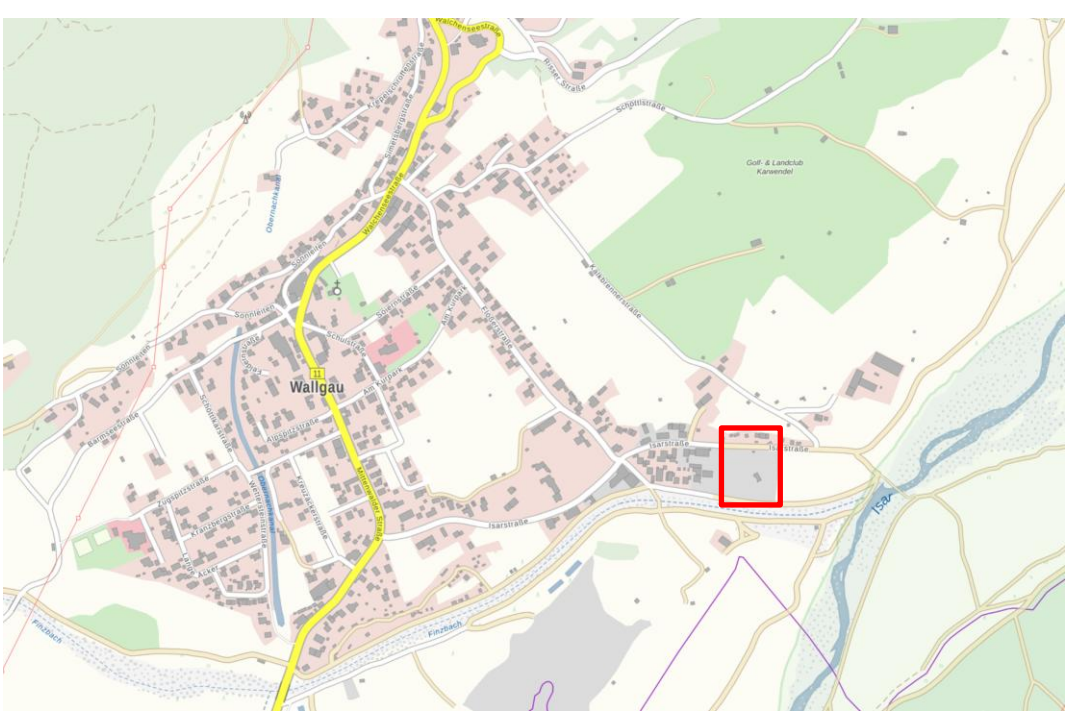


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (eigene Darstellung nach bayernatlas)

Planungsumgriff - Lage im Ortszusammenhang

1.1 Planungsanlass - **Bedarf für gewerbliche Entwicklung** in der Gemeinde Wallgau

Die Gemeinde Wallgau hat seit Beginn der ersten Planungen zur Erweiterung des Gewerbegebiets in regelmäßigen Abständen den Bedarf der ortsansässigen und in Wallgau tätigen Firmen abgefragt und dokumentiert.

Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens 2022 lag der Bedarf zw. 29.000 und 39.000 m². Seither sind weitere Firmen hinzugekommen. Es handelt sich um die Branchen Baufachgewerbe, sonstiges Handwerk und Betriebe aus dem Maschinenbau. Weiterhin hat eine ortsansässige Firma Bedarf, die Motorradbekleidung verkauft. Aktuell gibt es in etwa doppelt so viele Interessenten wie Grundstücke.

Der Bedarf der ortsansässigen Betriebe kann mit dem vorliegenden GE nicht gedeckt werden; durch eine Optimierung der Baufelder nach der 1. Auslegung können zwei weitere Parzellen, also insgesamt 14 angeboten werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes

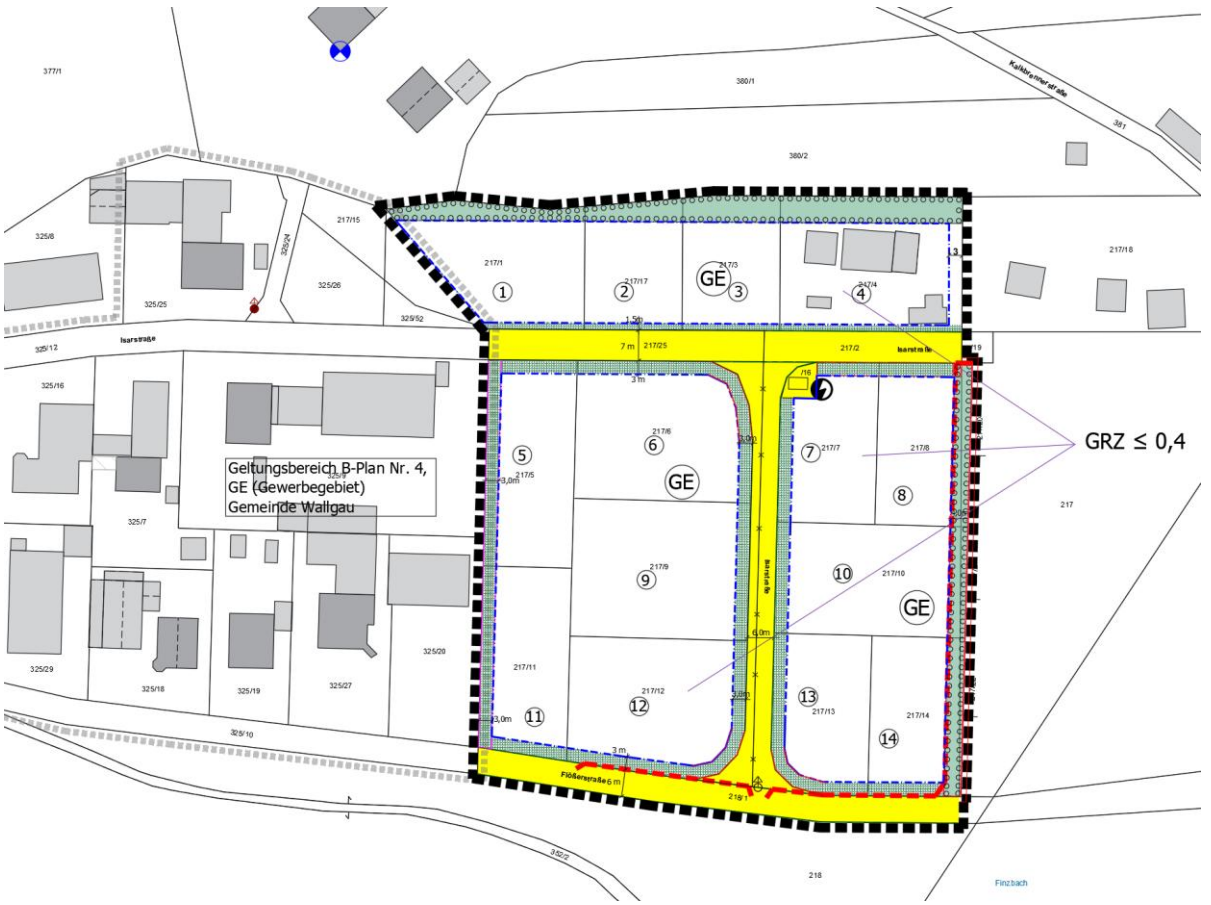


Abbildung 2: Lage und Größe des Plangebiets (eigene Darstellung)

Das Gebiet ist ca. 15.150 m² groß. Es liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Wallgau an der Isartalstraße, die zur B 11 führt.

Westlich des Gebiets besteht bereits ein Gewerbegebiet, das vollständig bebaut ist. Es ist mit dem B-Plan Nr. 4/6 planungsrechtlich gesichert.

Der Geltungsbereich erweitert das bestehende Gewerbegebiet nach Osten.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Gemeindegebiet Wallgau ist der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zugeordnet. Es liegt in der Kreisregion GAP, einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

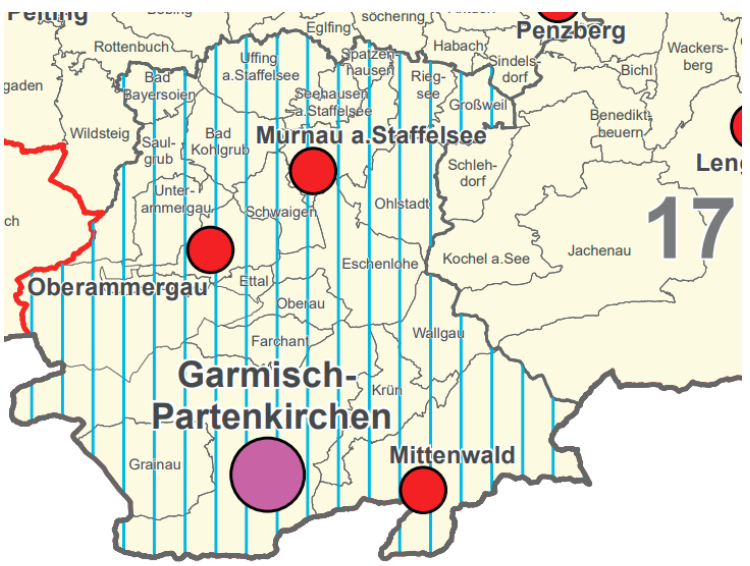
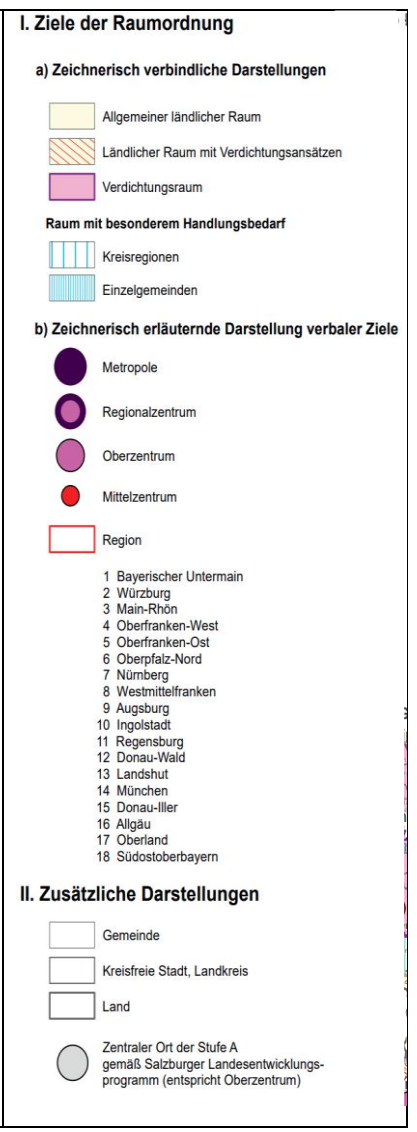


Abbildung 3: Karte 1 Raumstruktur LEP

Der Bereich Wallgau liegt in der Zone A des Alpenplans.



3.2 Regionalplan Oberland

Im Regionalplan Oberland ist Wallgau gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün als Grundzentrum (zentraler Doppelort) gekennzeichnet. Die Gemeinde liegt in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

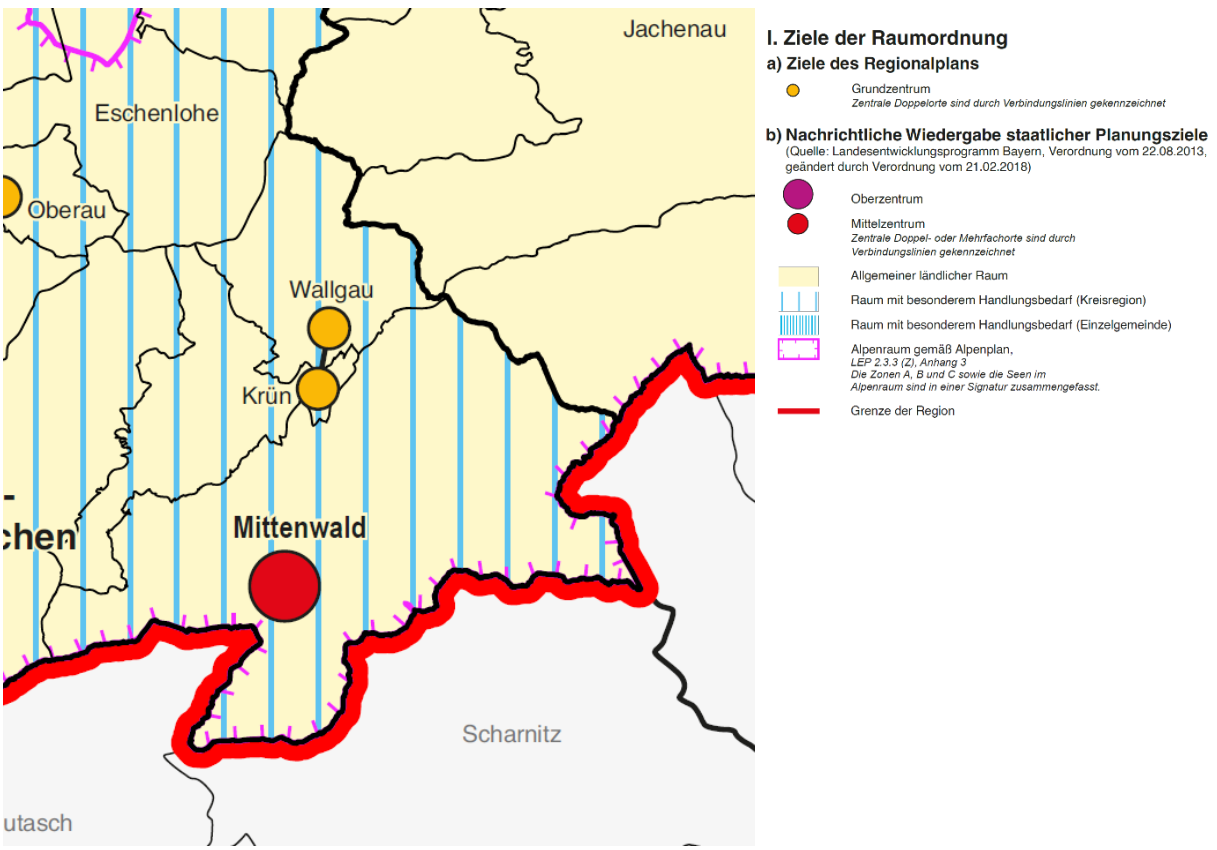


Abbildung 4: Karte 1 Raumstruktur Regional Plan

Auszüge aus dem Regionalplan Oberland

Wallgau bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün ein Grundzentrum.

„1.2 Sicherung und Entwicklung der Grundzentren

G In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

G Die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr soll sichergestellt werden.

G Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden.

G In den Doppelgrundzentren der Region soll zur Wahrnehmung des gemeinsamen Versorgungsauftrags eine leistungsfähige Verknüpfung der Teilorte mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt werden.“

Grundsätzliche Leitlinien für die Region aus dem Regionalplan nehmen Bezug zu den Themen Siedlung, Verkehr und Erholung, hier soll auf eine flächenschonende, nachhaltige, klimagerechte und kompakte Entwicklung geachtet werden:

2 Leitlinien für die Region

2.3 G Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden.

2.4 G Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs sollen unter Nutzung der Chancen der Digitalisierung zukunftsfähig ausgebaut und die Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen soll durch integrierte Planung der Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung verbessert werden.

2.5 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels für künftige Generationen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.

2.6 G Die Natur- und Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Zum Erhalt der Kulturlandschaften sollen eine bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft, eine vielfältig strukturierte Forstwirtschaft sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung beitragen

2.7 G Die regionale Energieversorgung soll weiterhin sichergestellt werden. Dabei sind die Potenziale der erneuerbaren Energien, der Energieeinsparung und der Effizienzsteigerung zu nutzen.

2.8 G Tourismus und Freizeitaktivitäten sollen an den Klimawandel angepasst und so gesteuert werden, dass Überbeanspruchungen vermieden werden. Im Freizeit- und Tourismusverkehr sollen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gestärkt und die Erreichbarkeit stark frequentierter Destinationen mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.

Weiter soll zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen der Bodenschutz auch im Sinne einer möglichst geringen Inanspruchnahme berücksichtigt werden:

„2.1 Boden und Geologie

2.1.1 G Es ist von besonderer Bedeutung, die Böden der Region Oberland in ihren natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Kreislauffunktion), als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (ökologische Regelungsfunktion) sowie in ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu erhalten und zu pflegen.

2.1.2 Z Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen • die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden“

Zur Schonung und zum Erhalt der einzigartigen Landschaft sollen Bautätigkeiten auf bereits besiedelte Gebiete konzentriert werden. Weiler und Einzelhöfe sollen erhalten bleiben. Gewerbliche Entwicklung soll der Verbesserung der Standortbedingungen und Entwicklungsfähigkeit der örtlichen Betriebe dienen

„2.7 Siedlungsgebiete

2.7.1 Z Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

1 Siedlungsleitbild

1.4 Z Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des

Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden. (…)
1.5 Z Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.
Gewerbliche Siedlungstätigkeit
3.1 Z Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.
3.2 Z Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

1 Wirtschaftliches Leitbild
1.1 G Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen.
2 Gewerbliche Entwicklung
2.1 Z Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen.
2.3 Z Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.
2.4 G Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

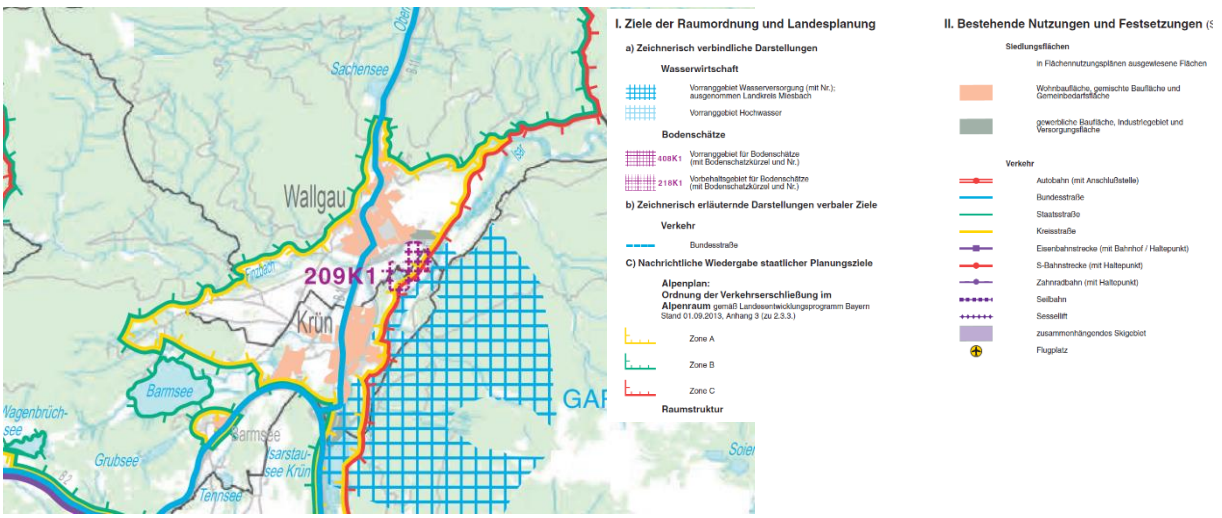


Abbildung 5:Karte 2 Siedlung und Versorgung Regional Plan

Vorbehaltsgebiete:

„5.2.2 Z In den Vorbehaltsgebieten kommt der Gewinnung der genannten Bodenschätze bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu. Als Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen: Vorbehaltsgebiete für Kies und Sand:

209K1 Gemeinden Krün, Wallgau“

Ver- und Entsorgung:

X Energieversorgung

1 Leitbild

1.1 Z Eine ausreichende Energieversorgung der Region soll flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig gesichert werden. Die Möglichkeiten der Energieeinsparung sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt und gefördert werden.

1.3 Z Beim Bau von Leitungen soll auf eine Bündelung von Trassen unter größtmöglicher Schonung der Landschaft hingewirkt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden.

3.4 Z Die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden.

GAP-VR-03 Krün, Wallgau Krün, Wallgau, Mittenwald

5 G Abwasserbehandlung

Noch anstehende Maßnahmen der abwassertechnischen Ersterschließung im ländlichen Raum sollen überwiegend mit mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen erfolgen. Bereits bestehende private Kleinkläranlagen müssen mit biologischen Reinigungsstufen nachgerüstet werden. Die mit vertretbarem Aufwand noch an Sammelkanalisationen und kommunale Kläranlagen anschließbaren Ortsteile sollen angeschlossen werden. Soweit wasserwirtschaftlich möglich und wirtschaftlich vorteilhaft, sollen ortsnahe Lösungen realisiert werden.

6 Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung

6.2 Z Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden

Der vorbeugende Hochwasserschutz wird durch Rückhalt des Wassers in der Fläche gewährleistet. Rückhalteflächen sollen hierfür so weit wie möglich reaktiviert oder neu geschaffen oder vergrößert werden.“

3 Lärmschutz

3.3 Z Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmemissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten in Wohngebiete und Erholungseinrichtungen der Region möglichst gering gehalten werden. Um Immissionsbelästigungen vorzubeugen, ist bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht an störende Gewerbe- und Industriebetriebe heranwachsen und umgekehrt.

Abgleich der übergeordneten Ziele mit der vorliegenden Planung:

- zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen / Bodenschutz auch im Sinne einer möglichst geringen Inanspruchnahme / Schonung der Landschaft / Abstand zu Wohngebieten

  >> Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an ein Gewerbegebiet, das derzeit schon vorbelastet ist, da es bereits als ungeordnete Gewerbefläche oder Lagerfläche genutzt wird
- Gewerbliche Entwicklung soll der Verbesserung der Standortbedingungen und Entwicklungsfähigkeit der örtlichen Betriebe dienen

  >> Schaffung von Erweiterungsflächen für örtliche Betriebe zur Sicherung der Versorgung und Arbeitsplätze
- Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben

  >> Schaffung von Erweiterungsflächen v.a. für örtliche Betriebe

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im aktuellen FNP der Gemeinde Wallgau ist der Bereich als Erweiterungsfläche für ein Gewerbegebiet dargestellt.

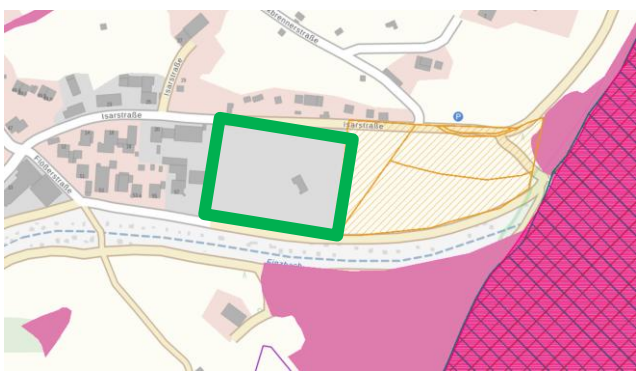
Die Entwicklung des Gebiets entspricht demnach den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

Darstellung des rechtkräftigen FNP



Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Wallgau

3.4 **Schutzgebiete und amtliche Biotopkartierung** (Ausschnitte aus dem Bayern-Atlas)

Bau – und Bodendenkmäler	keine im Geltungsbereich
Schutzgebiete Naturschutz und Biotope	
 *Abbildung 7: Schutzgebiete nach Bayernatlas (Mai 2023)*	Biotopkartierung (Alpen) FFH-Gebiete Vogelschutzgebiete Naturschutzgebiete Ökoflächenkataster (Ökokonto) Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete verzeichnet. Östlich des Geltungsbereichs sind Flächen des Ökokontos eingetragen. Weitere geschützte Flächen sind, mit deutlichem Abstand zum Planungsgebiet, im Osten vorzufinden.
Naturgefahren durch Hochwasser	
 *Abbildung 8: Hochwasser nach Bayernatlas (Stand Mai 2023)*	Hochwassergefahrenfl. HQ 100 Hochwassergefahrenfl. HQ häuf. Hochwassergefahrenfl. HQ extrem festg. Überschwemmungsgebiete Im Plangebiet gibt es keine offenen Gewässer. Der Finzbach und die Isar verlaufen südlich bzw. südöstlich des Plangebiets.
Allgemein ist aber festzustellen, dass Extremwetterereignisse – auch mit Starkniederschlägen – an Intensität und Häufigkeit zunehmen. Durch angepasste Bauweisen können die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut verringert und größtenteils beherrscht werden.	

3.5 Würdigung der Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Wallgau hat sich mit den Zielen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplanung umfassend auseinandergesetzt.
Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets als konsequente Entwicklung der Flächen aus dem FNP unterstützt die Gemeinde Wallgau die Standortsicherung der lokalen Betriebe und ermöglicht die Sicherung, Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Handwerk zur Versorgung des örtlichen (u. regionalen) Bedarfs.

Da es sich bei der gewerblichen Entwicklung, die die Gemeinde hier anstrebt, um eine kleinteilige Struktur, die auf die örtlichen Handwerker abgestimmt ist, handelt; kann/soll die betriebliche Wohnnutzung hier nicht ausgeschlossen werden. Allerdings wird diese betriebliche Wohnnutzung in den Baukörper integriert und darf nicht im Erdgeschoss ausgebildet werden. Damit will die Gemeinde sicherstellen, dass bei etwaigen Betriebsweitergaben o.ä. die Wohnhäuser nicht herausgeteilt werden können und sich das Gebiet langfristig in eine andere Nutzungskategorie verändert.

Das Gebiet ist im FNP bereits als Gewerbefläche dargestellt und schließt unmittelbar als Erweiterung an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Isarstraße“, die direkt auf die die Bundesstraße 11 führt.

<u>Alternativprüfung:</u>
Alternativ wurde die mögliche Ein- und Durchgrünung des Gebietes diskutiert.
Der nördliche Ortsrand stand hier nicht zur Diskussion.

Erste Variante i.R. des Vorentwurfs: Straßenbegleitende Begrünung und mittige Grünfläche



Abbildung 9: Alternative Variante – Begrünung entlang der Straße / öffentl. Raum

Der erste Vorschlag sah vor, die Betriebsgrundstücke entlang der Erschließungsstraße mit einer begleitenden Begrünung zu versehen. Zusätzlich war eine zusammenhängende Grünfläche mittig im Gebiet geplant. Die blau markierten Flächen wären somit uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden.
Allerdings erwies sich dieser Ansatz als problematisch: Die dauerhafte Sicherung der straßenbegleitenden Begrünung mit Baumstandorten nach Abschluss der Baugenehmigung sich in der Praxis kaum durchsetzen lässt. Darüber hinaus ist die Umsetzung einer solchen Begrünung bei einer kleinteiligen Gewerbestruktur, wie sie in Wallgau vorherrscht, kaum realisierbar.

Zweite Variante i.R. des Vorentwurfs: mittige Grünzäsur mit zusätzlicher Begrünung auf dem Grundstück

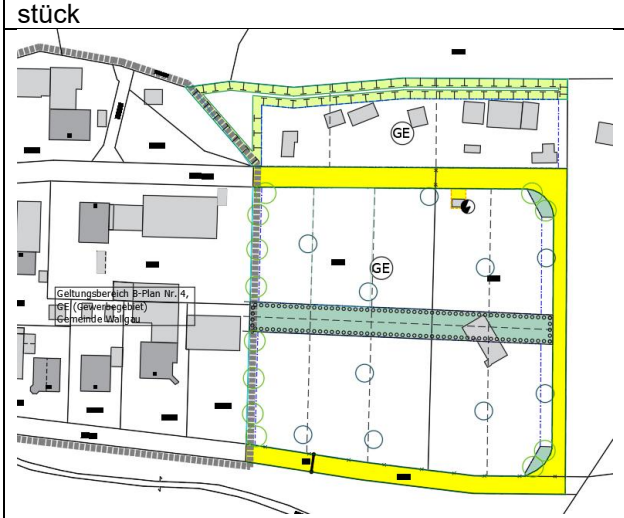


Abbildung 10: Alternative Variante – mittige Grünzäzur & zusätzl. Begrünung a.d. Grundstück

Der ursprünglich vom Gemeinderat favorisierte Ansatz ermöglicht eine Grundstücksnutzung bis an die Erschließungsstraße, so dass hier – wie im westlich anschließenden Gebiet - im Übergangsbereich zur Erschließung Hochregale und Stellplätze (mit entsprechend festgesetzter Baumüberstellung) angeordnet werden können. Dies bedingt, dass zusätzliche unversiegelte Flächen zum mittigen Grünstreifen auf den Parzellen nachgewiesen werden müssen.

Aufgrund der vielen Anfragen von Gewerbetreibenden und der in der Gemeinde Wallgau sehr eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und den dadurch verbundenen hohen Grundstückspreisen, sah sich die Gemeinde verpflichtet nochmal flächeneffizienter zu planen und geht mit der 2. Auslegungsphase mit diesem Entwurf in die weitere Beteiligung:

Variante im Rahmen der Entwurfsplanung mit einer Optimierung der Erschließung und Grünflächen

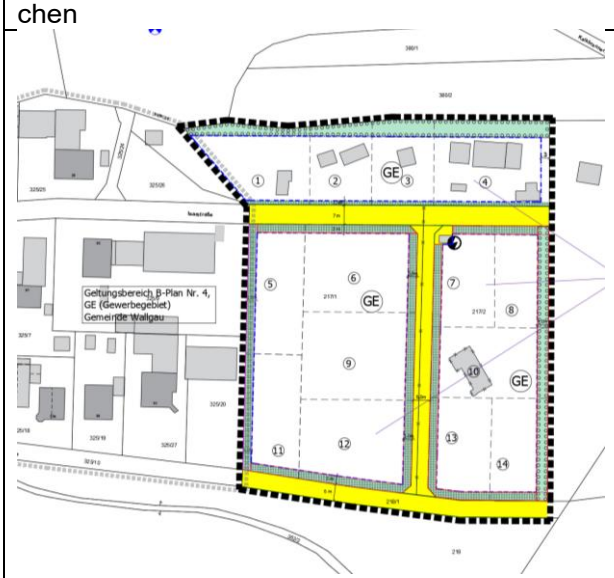


Abbildung 11: Entwurf 2025 – Begrünung entlang der Ortsränder sowie durchgrünte, gewerbliche „Vorgartenzone“ entlang der Erschließung

Mit der neuen Nord-Süd-Erschließung im Planungsgebiet wird der Gemeinde Wallgau die Möglichkeit eröffnet, Einzelparzellen differenzierter auszuweisen. Diese Planung basiert auf einer engen Abstimmung mit den künftigen Bauwerbern hinsichtlich ihres jeweiligen Flächenbedarfs.

Durch die veränderte Erschließungsführung entstehen im Vergleich zu bisherigen Konzepten zwei zusätzliche Parzellen. Gleichzeitig wird die Forderung des Landratsamtes GAP nach einer Eingrünung und der Schaffung einer „Vorgartenzone“ berücksichtigt und umgesetzt. Entlang des nördlichen und östlichen Ortsrandes wird ein gliedernder Grünbereich vorgesehen, der eine klare Abgrenzung und Durchgrünung zum angrenzenden Landschaftsraum sicherstellt.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan regelt die Art der baulichen Nutzung detailliert. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Gebäude sind zulässig. Ebenso Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke: Hier wird für den Standort, nach der frühzeitigen Beteiligung, eine Modifizierung vorgenommen:

Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen:

- Tankstellen sollen nur ausnahmsweise als Eigenverbrauchstankstellen möglich sein;
- zum Schutz von ansässigen Versorgungsbetrieben werden Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen; zulässig sein soll aber weiterhin eine Verkaufsfläche (kleiner 250 m²) für die ansässigen Betriebe, z.B. im Sinne eines „Showrooms“ für Handwerker anbieten zu können oder auch um einen Spezialhandel hier weiterhin vor Ort halten zu können.

Abweichend von den Regelungen des § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig, da die in Wallgau nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehenden Flächen, dem örtlichen Handwerk vorbehalten sein sollen, das zu seiner langfristigen Sicherung und Entwicklung dringend auf Erweiterungsflächen angewiesen ist.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Pro eigenständigem Grundstück kann ausnahmsweise maximal eine Wohnung zugelassen werden. Diese muss dem Betrieb und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und muss in das 1. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss integriert sein.

Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde Wallgau erreichen, dass es sich um ein „*ehrliches*“ Gewerbegebiet handelt, in dem die Hauptnutzungen aus dem Bereich Handwerk und Gewerbe stammen. Dadurch, dass das Wohnen nur „untergeordnet“ und nicht als Einzelhaus zulässig ist, entsteht nur der Anreiz für Betriebszugehörige / -leiter die dem Betrieb zugeordneten Wohnräume zu nutzen. Eine Weitergabe bzw. Teilveräußerung dieser Wohnnutzung – auch durch die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße - ist damit ausgeschlossen und die Aufrechterhaltung des Gebietes langfristig gesichert.

Das Gebiet ist als „Handwerkerhof“ angelegt - dies spiegelt den örtlichen Bedarf in der Gemeinde Wallgau wider – das Wohnen soll betriebszugehörig ermöglicht werden. Die Gemeinde schließt mit mehreren verbindlichen Regelungen ein „Verselbständigen“ der Wohnnutzung bzw. ein Herauslösen der Wohnbereiche bei Betriebsweitergabe aus.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² fest. Dadurch soll einer „Zerstückelung“ des Gebiets vorgebeugt werden ebenso wie einem etwaigen Herauslösen von Wohnbereichen.

Die GRZ von 0,4 und die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (mit Nebenanlagen nach § 19 BauNVO) von 0,8, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, tragen der gewerblichen Nutzung Rechnung. Dies soll ausreichend große Betriebsgebäude und, wo (zwingend) erforderlich, auch Betriebs-/Lagerflächen und -höfe zulassen, die eine gewerbliche Nutzung des Gebiets benötigt. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird eingehalten, so dass keine vollflächige Versiegelung möglich ist und ein Mindestmaß an Durchgrünung und Versickerungsflächen offengehalten wird. Ebenfalls wird nach der frühzeitigen Beteiligung eine Festsetzung ergänzt, die für die Versiegelungsflächen (Zufahrten, Stellplätze, etc.) Materialien vorsieht, die einen Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 aufweisen. Damit ist eine flächige Versickerungsfähigkeit - abseits der Hochbauten mit einem Versiegelungsgrad von max. 40 % der Grundstücksfläche – gewährleistet.

Die Wandhöhe (max. 7,4 m) und Anzahl der Vollgeschosse mit II + D (wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet sein darf) sind so festgesetzt, dass die gewerblich-handwerkliche Nutzung der Gebäude gewährleistet ist und v.a. auch höhere Erdgeschosszonen erreicht werden können.

Die Festsetzungen sind vergleichbar mit den Standards aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet, so dass eine Kontinuität gewährleistet ist.

4.3 Grünordnung

Im Norden sind Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen dienen der Entwicklung eines geschlossenen Grünzugs, die das Gewebegebiet im Norden, d.h. im Übergangsbereich zur freien Landschaft einbinden. Im Gebiet selbst sind gliedernde Grünbereiche an den Ortsrändern sowie zu begrünende Bereiche vorgesehen, die von Bebauung freizuhalten sind. Sie gewährleisten die Einbindung und die Übergänge in die Landschaft sowie eine Mindest-Durchgrünung des Gebiets.

Für die Pflanzungen in den festgesetzten Grünzügen sind ausschließlich heimische Laubgehölze vorgesehen. Darüberhinausgehende Pflanzungen auf den Privatgrundstücken können bis zu 20 % Ziergehölze enthalten. Auch hier gilt allerdings, dass landschaftsfremd wirkende Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- u. Kugelformen); insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer und Wacholder nicht zulässig sind.

4.4 Lärmschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Osten von Wallgau zwischen der Isarstraße und der Flößerstraße geschaffen. Das Plangebiet ist in drei Baufelder mit 14 Parzellen gegliedert und wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Auf Parzelle 4 ist der gemeindliche Wertstoffhof ansässig, der erhalten bleiben soll. Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird ausnahmsweise zugelassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen wie z.B. Bauflächen, Baugebiete, oder sonstige Flächen ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/ der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungsbereich	**Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)**		**Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)**	
Vorschrift	**DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 7/2023**		**TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)**	
Nutzung	**Orientierungswert**		**Immissionsrichtwert**	
	Tag	**Nacht***	**Tag**	**Nacht**
Gewerbegebiete	65	55 (50)	65	50

*:Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 26.08.2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-Nr.: 3105-2025 / SU V01). Darin wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet berechnet und die auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastung aus den ansässigen Betrieben erfasst und beurteilt. Außerdem wurde geprüft, ob das als zulässig ermittelte Emissionskontingent für den Betrieb des Wertstoffhofs ausreicht. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Geräuschkontingentierung mit Prüfung Wertstoffhof

Für die 14 Teilflächen des Gewerbegebiets wurden maximal zulässige Emissionskontingente gemäß den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die alleine von seinen Anlagen einschließlich dem Verkehr auf dem Betriebsgelände in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel hervorrufen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Dieser Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet und unter Freihaltung angemessener Pegelreserven für eine eventuell langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten richtungsabhängig für zwei verschiedene Schallabstrahlungsrichtungen (AR Nordwest: Wohnhaus „Isarstraße 29“, AR Nordost: Wohnhaus „Kalkbrennerstraße 7“) ermittelt. Die Planwerte werden durchgängig eingehalten. Am IO 2 in der AR Nordost wurde von einer Anhebung der Emissionskontingente bis zur zulässigen Ausschöpfung der Planwerte bewusst abgesehen, weil die Emissionskontingente tagsüber durchgängig höher sind, als der in der DIN 18005 für „lautere“ Industriegebiete genannte Anhaltswert von 65 dB(A)/m². Zudem benötigen übliche Handwerksbetriebe keine derart hohen Kontingente.

Die parallel zur Kontingentierung durchgeführte Prüfung für den Betrieb des Wertstoffhofs hat ergeben, dass die als maximal zulässig berechneten Emissionskontingente zur Abdeckung der betrieblichen Erfordernisse ausreichen.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden Emissionsverhalten dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halb-satz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im vorliegenden Fall wird das "Gewerbegebiet II“ im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Wallgau und damit baugebietsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan sind keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel / Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Im Gemeindegebiet von Wallgau gibt es mit dem bestehenden Gewerbegebiet zwischen der Isarstraße und der Flößerstraße ein Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem "Gewerbegebiet II" ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten – zumindest in der AR Nordwest zur Nachtzeit - beschränkt ist. Deshalb kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet

Bei einer vollständigen Ausschöpfung der als zulässig ermittelten Emissionskontingente auf den umliegenden Betriebsgrundstücken im bestehenden Gewerbegebiet sind an den nächstgelegenen Baugrenzen Immissionsbelastungen von maximal 63/48 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte von 65/50 dB(A) tags/nachts werden durchgängig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten bzw. unterschritten. Somit sind keine Maßnahmen zum Schutz der künftig möglichen Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen, Büroräume, sonstige schutzbedürftigen Arbeitsräume) vor dem Anlagenlärm der umliegenden Betriebe erforderlich.

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan wurde durchgeführt. Hier wurden die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB wurde zeitgleich angewendet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen insbesondere durch ermöglichte Neubebauung im Gebiet. Das Gebiet ist derzeit schon vorbelastet, da es bereits als ungeordnete Gewerbefläche oder Lagerfläche genutzt ist, den Recyclinghof beherbergt bzw. z.T. mit „Hütten“ überstellt ist.



Abbildung 12: Bestandsaufnahmen aus dem Plangebiet

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zu Baustruktur, Versiegelung und Grünordnung vor, die einer Minimierung von Umweltauswirkungen dienen. Es bleiben dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Das Ausgleichserfordernis, welches der Bebauungsplan „Gewerbegebiet" auslöst, wird durch eine Abbuchung vom privaten Ökokonto Mangold in Uffing am Staffelsee vollständig kompensiert.

6. Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die Planung auf Bereiche konzentriert, welche bereits im FNP für eine Bebauung vorgesehen, bereits jetzt mit einer Lagernutzung vorbelastet und somit überwiegend von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Grünordnerische Maßnahmen (Übergangszonen zur Landschaft im Norden und Osten mit zu pflanzenden Baumhecken, Neupflanzung von Bäumen und die von Bebauung freizuhaltenden, zu begrünenden Bereiche) minimieren den Eingriff zusätzlich.

Floristisch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht absehbar.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Die Ergebnisse der Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung v. 25.08.2025) für den Bebauungsplan Gewerbegebiet II Gemeinde liegen mittlerweile vor:

GUTACHTERLICHES FAZIT

In der vorliegenden saP wurden alle geschützten Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie auf ihr potentielles Vorkommen im Untersuchungsraum geprüft. Als Grundlage wurden die Kartierungen von Dr. Hans Utschick (13.05.2025 und 18.06.2025), sowie weitere Ortsbegänge durch AGL herangezogen.
*Für **Fledermäuse** ist das Außengelände mit den Freiflächen und nur noch teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen allenfalls als Nahrungsgebiet und Jagdraum geeignet. Sommer- und Zugquartiere fehlen aufgrund geeigneter Strukturen (keine geeigneten Gebäude, keine Baumhöhlen, Spalten oder andere fledermausrelevante Kleinstrukturen). Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.*
*Lediglich ein junges Exemplar (6 cm) einer schwanzlosen Zauneidechse konnte am 18.06.25 bei einer der drei Ortsbegehungen im südlichen Geltungsbereich nachgewiesen werden. Ein potentielles Vorkommen der **Zauneidechse** ist demnach nicht auszuschließen. Daher werden Vermeidungs- und Vergrämungsmaßnahmen getroffen.*
Die übrigen prüfungsrelevanten Tiergruppen der Fische, Käfer, Libellen und Falter sind entweder im Untersuchungsgebiet nicht verbreitet oder aufgrund des Fehlens ihrer artspezifischen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.
*Im großräumigen Untersuchungsgebiet wurden nur Allerwelts- **Brutvogelarten** nachgewiesen, von denen, keine artenschutzrechtlich relevant sind. Die Überprüfung der direkten und indirekten Wirkungen des Projektes ergab keine direkte Betroffenheit von bekannten Fortpflanzungsstätten. Die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung sind unabdingbare Voraussetzung dafür, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden kann.*

(Auszug S. 25 der „Naturschutzfachl. Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (saP) zum GE II, AGL, Gehmweg 1, 82433 Bad Kohlgrub)

Diese werden im Umweltbericht unter Punkt 2.1 zusammengefasst und sind in den Bebauungsplan in die textl. Festsetzungen Nr. 11 eingeflossen. Der notwendige Vergrämungszaun (Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse) ist als Planzeichen in den Plan eingeflossen.

7. Erschließung

Das beplante Gebiet ist im Bestand über die öffentliche Straße „Isarstraße“ angebunden. Diese führt direkt auf die übergeordnete Verkehrsanbindung, die Bundesstraße 11. Aktuell ist die Straßenführung im Bestand bereits als „Schotterweg“ gegeben. (Dieser Schotterweg verläuft weiter nach Osten über das Planungsgebiet hinaus.)

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb des Baugrundstückes und das über die Dachfläche anfallende Niederschlagswasser soll durch Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, ggf. nach Vorreinigung (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) auf dem Grundstück selbst versickert werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende System der Gemeinde Wallgau.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Wallgau.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II" ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Wallgau, den _____ _____

Bastian Eiter
1. Bürgermeister (Siegel)

Bebauungsplan ,,Gewerbegebiet II", Gemeinde Wallgau

- Umweltbericht -

Büro für Orts- und Landschaftsplanung
Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Am Sandhügel 4
94526 Metten

info@planung-uwe-schmidt.de

Tel. 0991-320966-3
Fax 0991-320966-4

- Inhaltsverzeichnis –

1. Einleitung 25
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 26
3. Eingriffsregelung 33
4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten 35
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 35
6. Zusätzliche Angaben 36
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 36
8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts 37
9. Referenzliste 37
10. Anlagen 38

Anlagen:
- Plan1: Bestand und Bewertung
- Plan 2: Eingriff
- Kompensationstabellen

Büro für Orts- und Landschaftsplanung Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Am Sandhügel 4
94526 Metten
info@planung-uwe-schmidt.de
Tel. 0991-320966-3
Fax 0991-320966-4

1. Einleitung

Der Gemeinderat Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II" im Südosten von Wallgau beschlossen, um derzeitige ungeordnete Gewerbenutzung zu ordnen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 existiert bisher nur für den nordöstlichen Bereich (Wertstoffhof, Bebauungsplan Nr. 7).

Zu dem Bauleitplanverfahren ist gemäß §§ 2 und 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der die Behandlung der Eingriffsregelung nach BNatSchG einschließt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Geltungsbereich hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine ungeordnete Gewerbenutzung entwickelt, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan (Gewerbegebiet II) in geordnete Bahnen gelenkt werden soll. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 7, Wertstoffhof aus dem Jahr 1996 soll seine Rechtskraft verlieren und in das geplante Gewerbegebiet II integriert werden. Der Wertstoffhof mit seinen Nutzungen soll dabei am selben Standort bestehen bleiben.

Im Einzelnen beinhaltet das Konzept des Bebauungsplanes folgendes:

- Festsetzung als Gewerbegebiet,
- Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen,
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich über eine Abbuchung vom privaten Ökokonto Mangold in Uffing am Staffelsee.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die einschlägigen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplans Oberland werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten der §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie von Natura 2000-Flächen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandserfassung und Bewertung

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Das Plangebiet am südöstlichen Ortsrand von Wallgau umfasst i. W. ungeordnet genutzte Gewerbeflächen, die von einigen Gehölzstrukturen gegliedert werden.
Bei den Gehölzstrukturen handelt es sich um junge bis mittelalte laubbaumbetonte Hecken und Feldgehölze. Die Betriebsflächen sind geschottert, Gebäude und Lagerhallen sind überwiegend einstöckig, teilweise in Form von Containern oder Hallenzelten.

Weniger frequentierte Bereiche der geschotterten Betriebsflächen, insbesondere mit Rückzugsgebieten in angrenzenden Feldgehölzen haben das Potential als Lebensraum für z.B. Zauneidechsen. Ein tatsächliches Vorkommen lässt sich gesichert nur mit einer Begehung durch ein Fachbüro klären. Ebenfalls zu klären wäre die Bedeutung der Gehölze sowie der abzureißenden Gebäude als Lebensraum für insbesondere Höhlenbrüter und Fledermäuse. Die Naturschutzbehörde schreibt dazu, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen und Fledermäusen nicht per se auszuschließen sei.

Die Gemeinde Wallgau hat im Februar 2025 das Büro AGL aus Kohlgrub beauftragt, naturschutzfachliche Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet II vorzunehmen. Das Fachbüro legte im August 2025 einen Bericht mit folgendem Fazit vor:
„In der vorliegenden saP wurden alle geschützten Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie auf ihr potentielles Vorkommen im Untersuchungsraum geprüft. Als Grundlage wurden die Kartierungen von Dr. Hans Utschick (13.05.2025 und 18.06.2025), sowie weitere Ortsbegänge durch AGL herangezogen.
Für Fledermäuse ist das Außengelände mit den Freiflächen und nur noch teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen allenfalls als Nahrungsgebiet und Jagdraum geeignet. Sommer- und Zugquartiere fehlen aufgrund geeigneter Strukturen (keine geeigneten Gebäude, keine Baumhöhlen, Spalten oder andere fledermausrelevante Kleinstrukturen). Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.
Lediglich ein junges Exemplar (6 cm) einer schwanzlosen Zauneidechse konnte am 18.06.25 bei einer der drei Ortsbegehungen nachgewiesen werden. Ein potentielles Vorkommen der Zauneidechse ist demnach nicht auszuschließen. Daher werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen.
Die übrigen prüfungsrelevanten Tiergruppen der Fische, Käfer, Libellen und Falter sind entweder im Untersuchungsgebiet nicht verbreitet oder aufgrund des Fehlens ihrer artspezifischen Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.
Im großräumigen Untersuchungsgebiet wurden nur Allerwelts-Brutvogelarten nachgewiesen, von denen keine artenschutzrechtlich relevant sind. Die Überprüfung der direkten und indirekten Wirkungen des Projektes ergab keine direkte Betroffenheit von bekannten Fortpflanzungsstätten.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung sind unabdingbare Voraussetzung dafür, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich verträglich umgesetzt werden kann.“
Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen aufgeführt:
(Details sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen)

Fledermäuse:
- Gehölzentnahmen und kleinflächige Fällungen in den Wintermonaten
- Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen

Zauneidechse:
(Das Fachgutachten weist explizit darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches das Vorkommen einer lokalen Zauneidechsen-Population auszuschließen sei, auch wenn Kurzzeitbesuche einzelner wandernder Exemplare möglich seien.)
- Vergrämungsmaßnahmen
- Reptilienzaun

Vögel
- Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiträume
- Großflächige Glasflächen sind zu vermeiden. An allen größeren Glasflächen sollten Maßnahmen vorgesehen werden, um Glasflächen vor Vogelschlag zu sichern

Floristisch gesehen lässt das Areal des geplanten Gewerbegebietes keine Besonderheiten erwarten.

Bewertung:
Zur Einstufung der Flächen wurde die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung zugrunde gelegt, die dann Eingang in den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der ergänzten Fassung von 2021 (BayStMLU) fand. Die vorgenommene Einstufung lässt sich aus dem Plan 1 Bestand und Bewertung entnehmen. Abweichend vom genannten Leitfaden für die Bauleitplanung wurde mit der Naturschutzbehörde speziell für den vorliegenden Fall vereinbart, dass der Bilanzierung die tatsächlichen, in der Biotopwertliste zur Bauleitplanung genannten Werte zugrunde gelegt werden und nicht, wie im Leitfaden vorgesehen, die jeweiligen Mittelwerte.

Boden und Geologie:
Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen eingestuft:
Code 81: Fast ausschließlich Rambla aus Carbonatsand bis -kiesgeröll (Auensediment). Der Bodentyp ist in den Oberläufen von Flüssen verbreitet, ist innerhalb des Geltungsbereiches jedoch infolge der überwiegend gewerblichen Nutzung allenfalls noch im Bereich der Gehölze und im Norden anzutreffen.

Der vorhandene Boden überschreitet an den Bohrpunkten S13 und S19 kleinflächig die Grenzwerte für PAK. Das Gutachten der A+H Tec v. 03.12.2019 kommt zu folgendem Fazit: Auf Basis der vorliegenden Auswertungen zur Prüfung der Verhältnismäßigkeit unter Berücksichtigung der lokalen Begrenztheit und der geringen Schadstofffrachten ergibt sich u.E. kein unmittelbarer Sanierungsbedarf. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass sich zunächst mittelfristig der Sachverhalt nicht nachteilig ändern wird.
Gemäß Geologischer Karte handelt es sich um alt- bis mittelholozäne Schotter, Bodenart Kies, sandig (Code qhG).
Der kiesige Untergrund ermöglicht eine Versickerung des Oberflächenwassers.

Bewertung:
Infolge der weitgehend gewerblichen Nutzung haben die Böden im Plangebiet nurmehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Wasser:
Das Plangebiet liegt innerhalb wassersensibler und ggf. überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen. Infolge der Nähe zum südlich verlaufenden Finzbach (nahe seiner Mündung in die Isar) dürfte der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet nur etwa 3 bis 5 m unter Flur liegen. Vor dem Hintergrund der geplanten Versickerung von Oberflächenwasser ist eine Verschmutzung des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen. Das oben zitierte Gutachten der Fa. A+H Tec hält die insgesamt zu erwartende Belastung des Grundwassers für nicht erheblich, selbst wenn die kleinflächigen Belastungen in den Bereichen S13 und S19 im Boden verbleiben. Dabei müsse aber gewährleistet werden, dass der belastete Boden nicht seitlich verschleppt werde und dass nicht aktiv im Bereich der Belastungen Oberflächenwasser gezielt versickert werde. Da sich beide Belastungen in Bereichen befinden, auf denen im Zuge der Geländeegalisierung keine Abgrabungen, sondern allenfalls Auffüllungen vorgesehen sind, ist eine Beeinträchtigung der Belastungen und eine damit verbundene Mobilisierung nicht zu erwarten.

Bewertung:
mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Klima und Luft: Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in besiedelte Gebiete ist dem Gebiet nicht beizumessen.

Bewertung:
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung:
Das bereits aktuell überwiegend gewerblich genutzte Areal erfährt durch die geplante Ausweisung eine Neuordnung. Dabei gehen kulissenbildende Gehölzstrukturen teilweise verloren. Diese werden jedoch durch Grünstrukturen ersetzt, die eine Randeingrünung und eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Insbesondere nach Norden und Osten wird die landschaftliche Einbindung mit der Pflanzung von durchgehenden Gehölzstrukturen aufgewertet.

Bewertung:
mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Gesamtbewertung des Bestandes

Schutzgut	**Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft**
Arten- und Lebensräume	geringe bis mittlere Bedeutung
Boden	geringe Bedeutung
Wasser	mittlere bis hohe Bedeutung
Klima und Luft	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	mittlere Bedeutung
Gesamtbeurteilung	**geringe bis mittlere Bedeutung**

Nachfolgend werden die weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter: Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler in der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst.

Mensch: Die Flächen werden überwiegend als Gewerbefläche genutzt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung Zusammenfassung		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere/ Pflanzen / Lebensräume	2.2.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	mittel	mittel	mittel
Fläche/ Boden	2.2.2	Verlust von Boden durch Überbauung	gering	gering	0
Wasser	2.2.3	Beeinflussung der Grundwasserneubildung und durch Bodenversiegelung	0	gering	gering
Klima/Luft	2.2.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion	0	gering	gering
Landschaftsbild/ Erholung	2.2.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	0	mittel	0
Kultur- und Sachgüter	2.2.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	0	0	0
Mensch	2.2.7	Energiestandard, Energieversorgung	0	0	0
	2.2.8	Abfall- und Abwasserentsorgung	0	0	0
	2.2.9	Erhöhung der Schallimmissionen /Lärm	mittel	0	mittel
	2.2.10	Erhöhung der Unfallgefahr	mittel	0	0
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.2.11	keine Wechselwirkungen			
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	2.2.12	keine Kumulierung			

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.2.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen Feldgehölze mittleren Alters teilweise verloren. Diese dienen einer entsprechenden Fauna als Lebensraum, der allerdings durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits Störungen ausgesetzt ist.
Zu den Ergebnissen der mittlerweile durchgeführten Untersuchung zur saP siehe Punkt 2.1.

Ein Vorkommen geschützter Pflanzen kann ausgeschlossen werden.

In der Gesamtschau dürften die Auswirkungen für Arten und Lebensräume von mittlerer Erheblichkeit sein.

2.2.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (bau- und anlagebedingt)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind verglichen zum derzeitigen Zustand, Nutzungsintensivierungen zu erwarten. Der gewachsene Boden ist allenfalls noch in den Gehölzbereichen und im Norden vorhanden. Diese Flächen gehen teilweise verloren.
Insbesondere aufgrund der bereits aktuell geringen Fläche der verbliebenen gewachsenen Böden kann insgesamt von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden.

2.2.3 Verminderung der Grundwasserneubildung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung (anlage- und betriebsbedingt)

Die Grundwasserneubildung wird durch eine höhere Versiegelung beeinflusst. Minimiert wird dieser Eingriff durch die Anlage von Versickerungseinrichtungen, die auf jedem Grundstück vorgeschrieben sind und damit die Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigen.
Die örtliche Versickerung vermeidet eine Beschleunigung des Oberflächenabflusses.
Da sich die Parzellen 5 - 14 im Bereich einer ehemaligen Altlastenverdachtsfläche befinden, müssen die betroffenen Grundstückseigentümer in der Baueingabe die ordnungsgemäße und schadstofffreie Versickerung des Oberflächenwassers darlegen. Dazu ist am geplaten Standort der Versickerungsanlage der Nachweis eines Fachgutachtens über die Schadstofffreiheit erforderlich. Damit wird die aktive Mobilisierung von Schadstoffen und der Eintrag in das Grundwasser wirksam verhindert.
Beim Bau von Kellern ist im Zuge des Bauantrags eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

Darüber hinaus gewährleisten gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Behandlung von Oberflächenwasser vor oder im Rahmen der Versickerung eine Reinhaltung des Grundwassers.

2.2.4 Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion (anlage und betriebsbedingt)

Die geplante Ausweisung führt voraussichtlich zwar zu einer Nutzungsintensivierung, diese hat jedoch, wenn überhaupt, nur geringe Auswirkungen auf klimatische Bedingungen, da die Fläche nicht innerhalb kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen liegt und die Fläche keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in besiedelte Gebiete aufweist.

2.2.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Durch die Ausweisung entsteht eine neu geordnete Gewerbenutzung. Eine Veränderung erfährt der Bereich hauptsächlich durch den teilweisen Verlust mittelalter Feldgehölze. An ihre Stelle treten jedoch neue Gehölzstrukturen, die der Eingrünung und Durchgrünung dienen. Insbesondere nach Norden und Osten sorgen durchgehende Gehölzriegel für eine landschaftliche Einbindung.

Insgesamt kann von einer mittleren Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden.

2.2.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (baubedingt)

Im Planbereich selbst sind weder denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, noch liegen Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand führt die Planung somit zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.2.7 Energiestandard, Energieversorgung

Durch die Ordnung des Gewerbegebietes und die Neuansiedlung von Betrieben ist davon auszugehen, dass die jetzige ungeordnete Nutzung hinsichtlich des Energiestandards und der Energieversorgung Verbesserungen erfährt, sodass eine Nutzungsintensivierung nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation führt.

2.2.8 Abfall- und Abwasserentsorgung

Duch die Ordnung des Gewerbegebietes und die Neuansiedlung von Betrieben ist davon auszugehen, dass die jetzige ungeordnete Nutzung hinsichtlich der Abfall- und Abwasserversorgung Verbesserungen erfährt, sodass eine Nutzungsintensivierung nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation führt.

2.2.9 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- anlage- und betriebsbedingt)

Baubedingt werden Schallimmissionen entstehen, die jedoch nur zeitlich begrenzt sind. In Verbindung mit den anlage – und betriebsbedingten Auswirkungen können die Schallimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung in die mittlere Kategorie eingestuft werden.

2.2.10 Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)

Während der Bauphase erhöht sich die Unfallgefahr.
Danach ist mit der Neuordnung in Verbindung mit heutigen technischen Standards eine Erhöhung der Unfallgefahr selbst bei einer Nutzungsintensivierung unwahrscheinlich.

2.2.11 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

3. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem überarbeiteten Leitfaden von 2021 für die Bauleitplanung.
Die der Bilanzierung zugrunde gelegte Eingriffsfläche spart Flächen (schmaler Streifen im Norden) aus dem Geltungsbereich aus, auf denen keine Maßnahmen außer der Neupflanzung einer Baumhecke vorgesehen werden. Ein Sonderfall ist das bestehende Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 7, Wertstoffhof im Nordosten des Geltungsbereiches. In Anlehnung an den Leitfaden greift hier die Regel, dass der Bilanzierung hinsichtlich der GRZ nur die Änderung (Erhöhung) zugrunde zu legen ist. Da im Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahr 1996 keine GRZ genannt wird, wird im vorliegenden Fall die tatsächliche Nutzung angesetzt, die ebenso wie die GRZ für das geplante Gewerbegebiet mit 0,8 angesetzt wird. Daraus resultiert, dass der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7, der innerhalb der Eingriffsfläche liegt, mit einer GRZ von 0 (=GRZ-neu minus GRZ-alt) bilanziert wird.
Darüber hinaus wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass abweichend vom Leitfaden die tatsächlichen Bewertungen der Biotop- und Nutzungstypen (gem. Biotopwertliste) und nicht die Mittelwerte zur Anwendung kommen sollen.

Für das neue Gewerbegebiet wird eine GRZ(2) von 0,8 festgesetzt. Diese liegt der

Bilanzierung gem. Leitfaden für die Bauleitplanung zugrunde.

Die Herleitung des Ausgleichsbedarfes kann in der Tabelle 1 im Anhang nachvollzogen werden. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 28980 Wertpunkten. (siehe hierzu auch Plan 2, Eingriff)
In Ansatz gebracht wird dabei ein Planungsfaktor von 15 % (Höchstwert), weil folgende umfangreiche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung in Ansatz gebracht werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume
• Pflanzung von Grünstrukturen als Randeingrünung und Durchgrünung über festgesetzte Bäume und Baumhecken
• Verwendung von gebietseigenen Pflanzen.
• Förderung der Wuchsbedingungen zu pflanzender Bäume durch Festsetzung eines Wurzelraumes von 3 x 5 m.
• Gehölzbeseitigung nur zwischen 01.10. und 28.02, d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit
• Gebäudeabriss im Winter
• Berücksichtigung von Vergrämungs- und Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen
• Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
• Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag
Schutzgut Boden
• Erhalt des Bodens im Norden des Geltungsbereiches
Schutzgut Wasser
• Versickerung von Oberflächenwasser seitlich in Grünflächen oder in örtlichen Versickerungs-einrichtungen, d.h. **keine Ableitung** von Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken, das zu einer Verschärfung der Hochwassersituation beiträgt
• Verbesserung der bestehenden Situation für das Grundwasser durch Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen beim Bau von Versickerungseinrichtungen
• Festsetzung einer GRZ.
• keine Konzentration von Versickerung in belasteten Bodenbereichen (notwendige Versickerungsanlagen müssen bis zu einer Tiefe von 849,5 mNN wasserdicht ausgebildet werden)
Schutzgut Klima/ Luft
• Ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen
Schutzgut Landschaftsbild
• Pflanzung ergänzender Grünstrukturen
• Einhaltung baugestalterischer Vorgaben

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind.

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Der gesamte Ausgleich erfolgt über eine Abbuchung vom privaten Ökokonto Mangold in Uffing am Staffelsee.

Mit Durchführung dieser Abbuchung ist der Eingriff ausgeglichen.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten

Der Standort ist letztlich alternativlos, weil der Bereich bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbe dargestellt und die tatsächliche Nutzung bereits jetzt eine gewerbliche ist. Um zu verhindern, dass bald schon weitere Gewerbeflächen benötigt werden, soll eine möglichst optimale Ausnutzung der Bauflächen erfolgen, ohne dabei Aspekte einer randlichen Eingrünung und einer Durchgrünung außen vor zu lassen.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die ungeordnete Situation weiterhin Bestand haben. Die Ordnung des Areals mittels eines Bebauungsplans bietet die Möglichkeit,

- Maßnahmen für den Schutz des Grundwassers festzusetzen
- den Verlust von Gehölzen nach einem anerkannten System zu bilanzieren und dafür Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.
- einer Nutzungsverdichtung, die eine Neuausweisung von weiteren Gewerbegebieten verzögert.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der ergänzten Fassung von 2021 (BayStMLU) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Der Gemeinderat von Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II” beschlossen, um das bereits überwiegend gewerblich genutzte Areal neu zu ordnen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist die teilweise Beseitigung bestehender Feldgehölze zu werten. Dadurch gehen Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird beeinträchtigt. Zugleich wird durch Neubauten das Landschaftsbild verändert.

Demgegenüber stehen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie Baum- und Strauchpflanzungen oder die Versickerung von Oberflächenwasser.

Trotz der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs verbleiben durch den Bebauungsplan ausgelöste Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 28980 Wertpunkten wird mit einer Abbuchung vom privaten Ökokonto Mangold in Uffing am Staffelsee vollständig kompensiert.

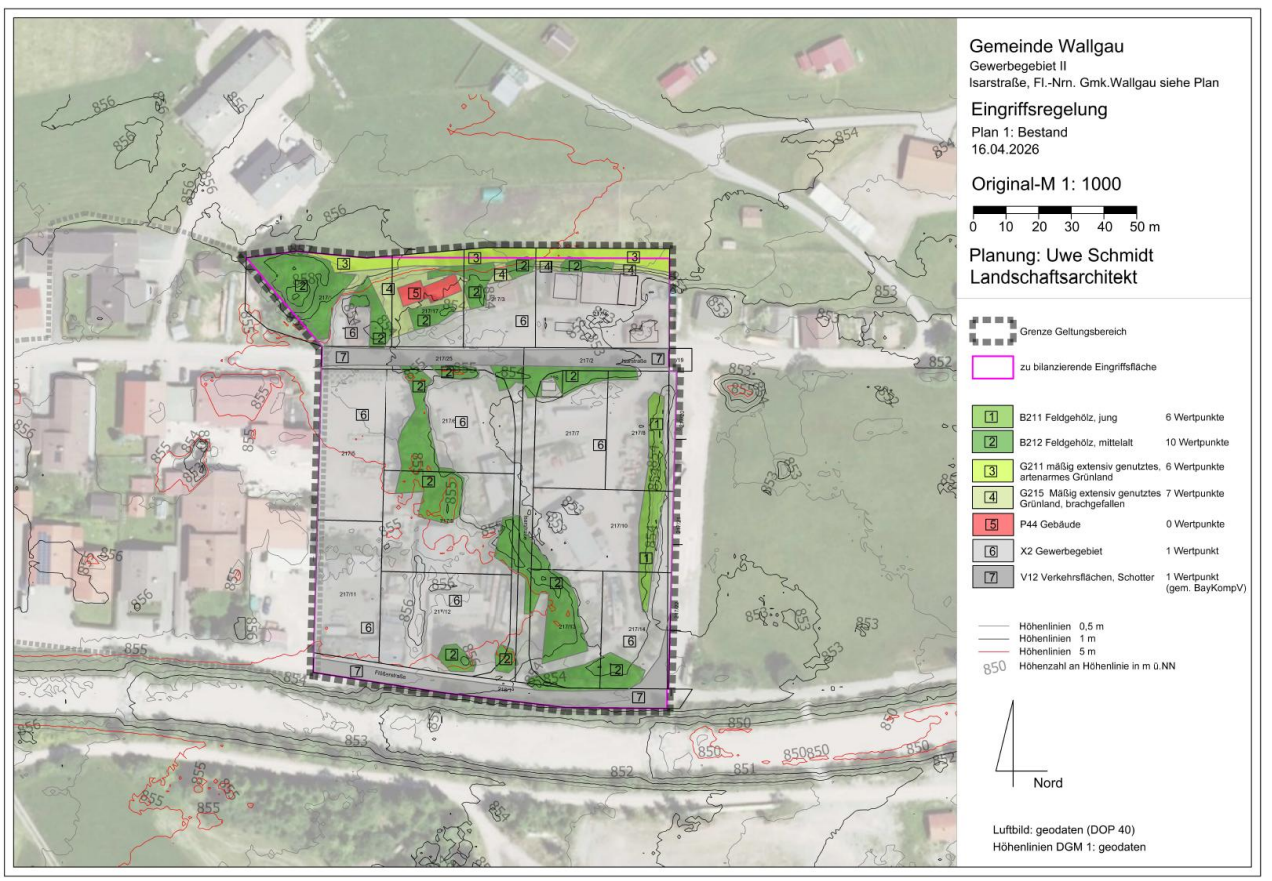
9. Referenzliste

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

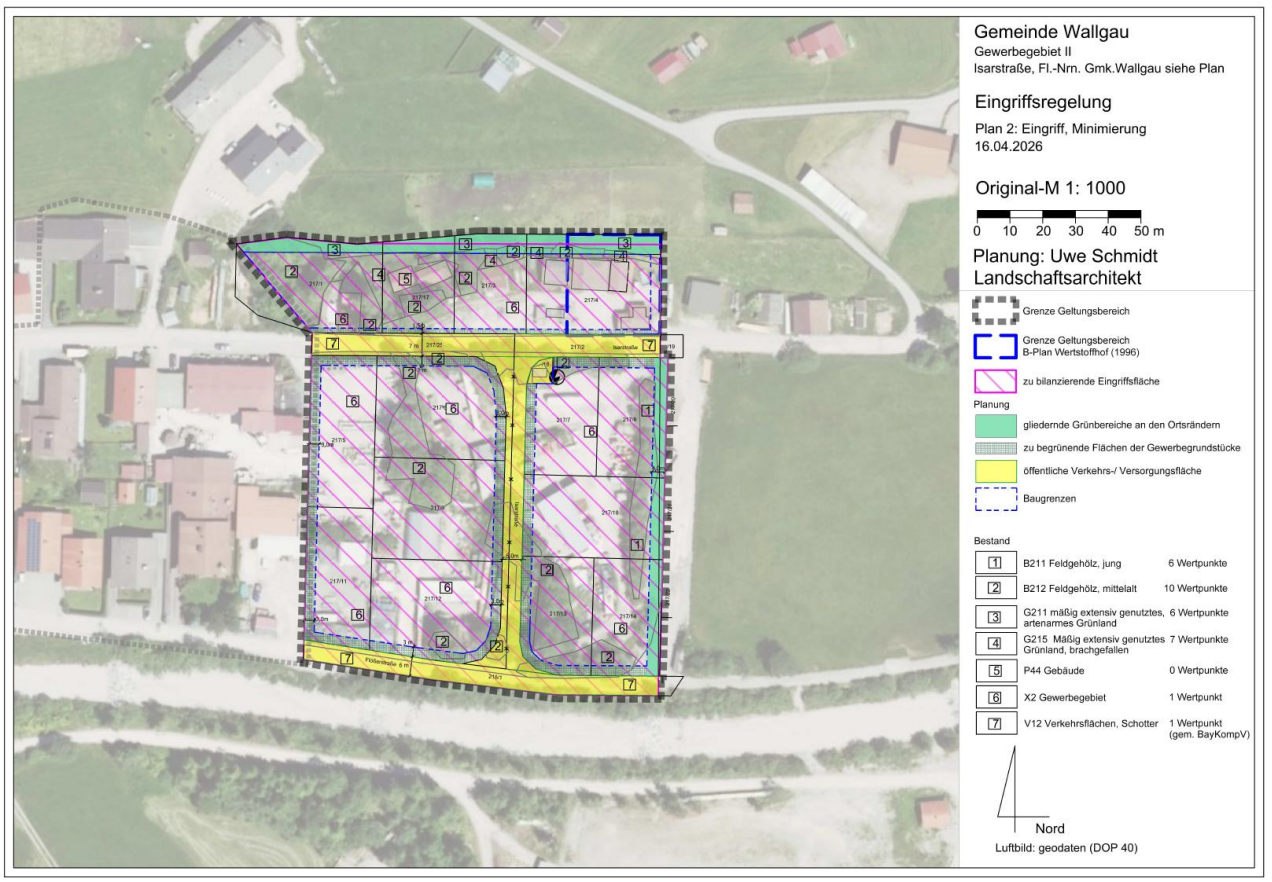
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (http://www.umweltatlas.bayern.de)
Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (http://fisnat.bayern.de/finweb/) sowie weitere onlinedienste für GIS-Anwendungen
Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/info_uegef_gebiete_uab/index.htm)

10. Anlagen (verkleinert)

10.1 Bestandserhebung



10.2 Eingriff



10.3 Kompensationsbedarf

Wallgau
Gewerbegebiet II
Isarstraße, Gmk. Wallgau

Kompensationsbedarf
nach Leitfaden Bauleitplanung, Bewertung gem. BayKompV
16.04.2026
Tabelle 1

Büro für Orts- und Landschaftsplanung Uwe Schmidt
Am Sandhügel 4, 94526 Metten

1 Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten nach Biotopwertliste		Betroffene Fläche (m^2)	Beeinträchtigungsfaktor (= GRZ)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung[1)]					
B211	Feldhgehölz, jung	6		321	0,8	1.541
B212	Feldhgehölz, mittelalt	10		2532	0,8	20.256
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6		249	0,8	1.195
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7		484	0,8	2.710
P44	Gebäude	0		102	0,8	0
X2	Gewerbegebiet	1		9340	0,8	7.472
X2	Gewerbegebiet in Gebiet mit bestehendem Baurecht (Wertstoffhof)	1		701	0	0
V12	Verkehrsflächen, Schotter	1		1150	0,8	920
		Fläche gesamt		14879	Zwischensumme	34.094
				abzüglich Planungsfaktor 15 %		5.114

Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten	**28.980**

Wallgau
Gewerbegebiet II
Isarstraße, Gmk. Wallgau

Ausgleichsmaßnahmen extern
nach BayKompV
16.04.26
Tabelle 2

Büro für Orts- und Landschaftsplanung Uwe Schmidt
Am Sandhügel 4, 94526 Metten

2 Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m^2)	Aufwertung[2)]	Kompensationsumfang in WP
Abbuchung vom privaten Ökokonto Mangold, Uffing am Staffelsee, Gemarkung Schöffau										28980

Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten	**28.980**

1) Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt.
Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit „+“ gekennzeichnet.

2) Die Berücksichtigung der Vorbelastung straßennaher Kompensationsflächen entspr. der Vollzugshinweise Straßenbau, zu § 8 Abs. 1, ist mit „-“ gekennzeichnet