

**Bebauungsplan Nr. 27**  
**„Am Kurpark“**  
**Gemeinde Wallgau**

**Begründung**  
zum Planstand: 17.10.2024



Abbildung 1: Luftbildausschnitt d. Gem. Wallgau – Umgriff Kurpark: bayernatlas

Gemeinde Wallgau

Mittenwalderstraße 8  
82499 Wallgau

Planungsbüro Kurz GbR und  
Uwe Schmidt  
Büro für Stadtplanung /  
Orts- u. Landschaftsarchitektur

Kirchenstraße 54 c  
81765 München  
098 / 48 950 315  
mailbox@planung-kurz.de

**Inhalt**

<b>1. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Größe des Planungsgebiets.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	4
3.2 Regionalplan Oberland.....	4
3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	6
3.4 Schutzgebiete und amtliche Biotopkartierung .....	6
3.5 Würdigung der Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen und Alternativenprüfung.....	7
<b>4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....</b>	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen .....	9
4.3 Bauliche Gestaltung .....	9
4.4 Grünordnung .....	10
<b>5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Artenschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Erschließung.....</b>	<b>10</b>
<b>8. Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>11</b>

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

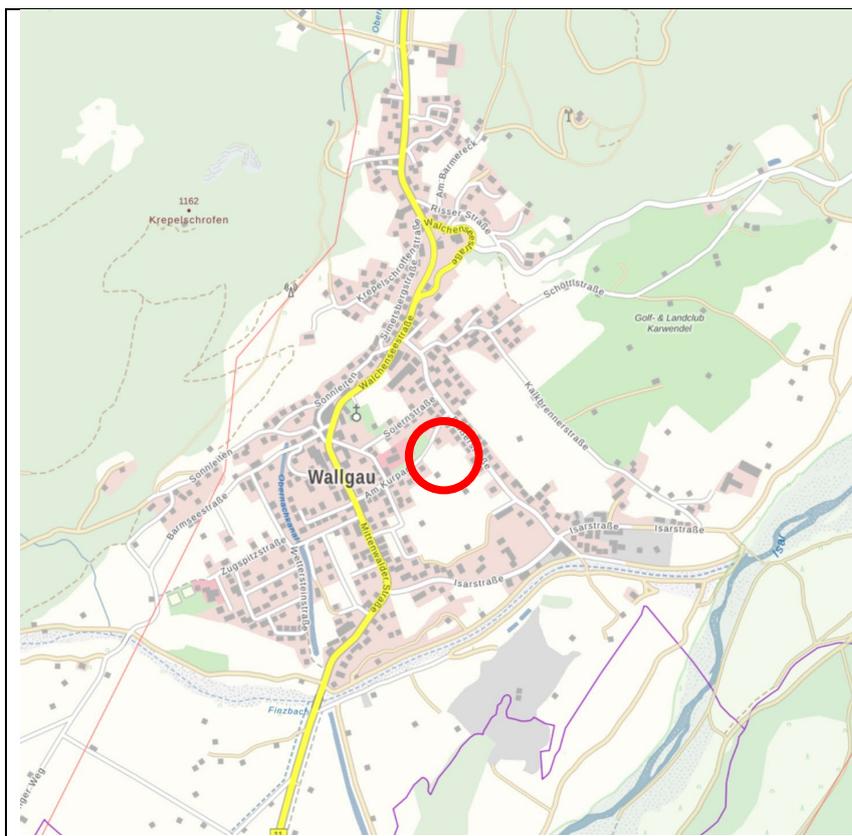


Abbildung 2: Lage im Gemeindegebiet (bayernatlas)

Die Gemeinde Wallgau möchte für Einheimische Baurecht schaffen.

In einem ersten Schritt wird Baurecht für vorliegende Bauwünsche umgesetzt.

Im Vorfeld ging ein Umlegungsverfahren einher, dass auch die zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten dieses Innerortsbereichs mitdenkt und eine ausreichende Erschließung in das Gebiet sichert.

## 2. Lage und Größe des Planungsgebiets

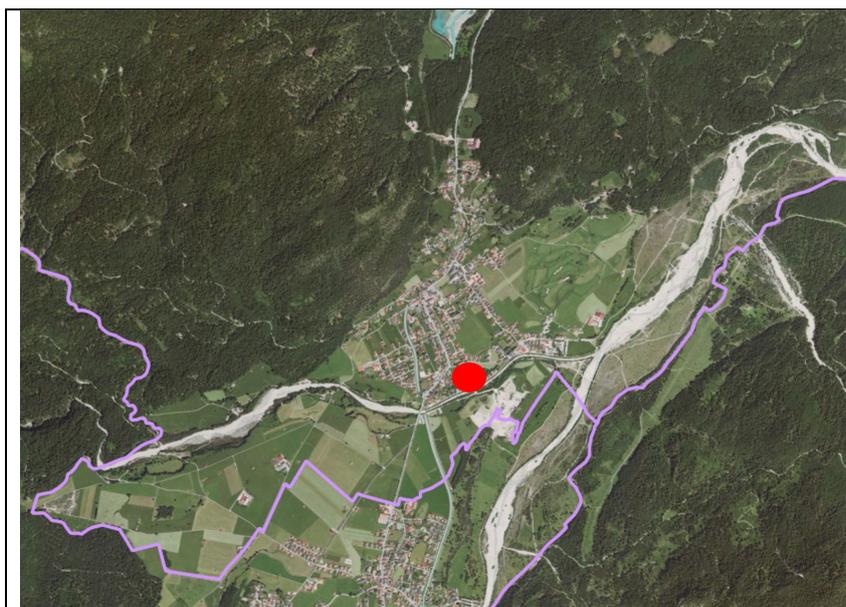


Abbildung 3: Lage im Gemeindegebiet (bayernatlas)

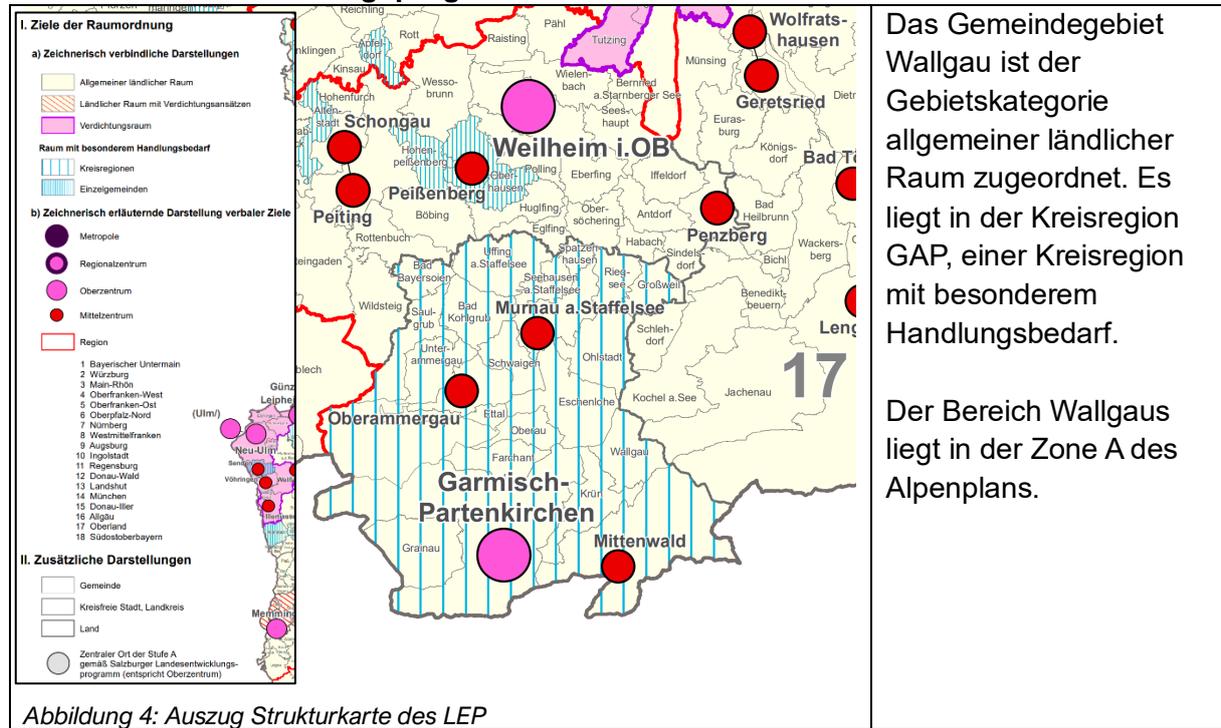
Fläche: 4.150 m<sup>2</sup>

Das Areal befindet sich in zentraler Lage im Bereich der Erschließungen von „Am Kurpark“ und der „Flöbnerstraße“.

Es handelt sich hierbei um eine Außenbereichslage (im Innenbereich) die von Bebauung umgeben ist.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm



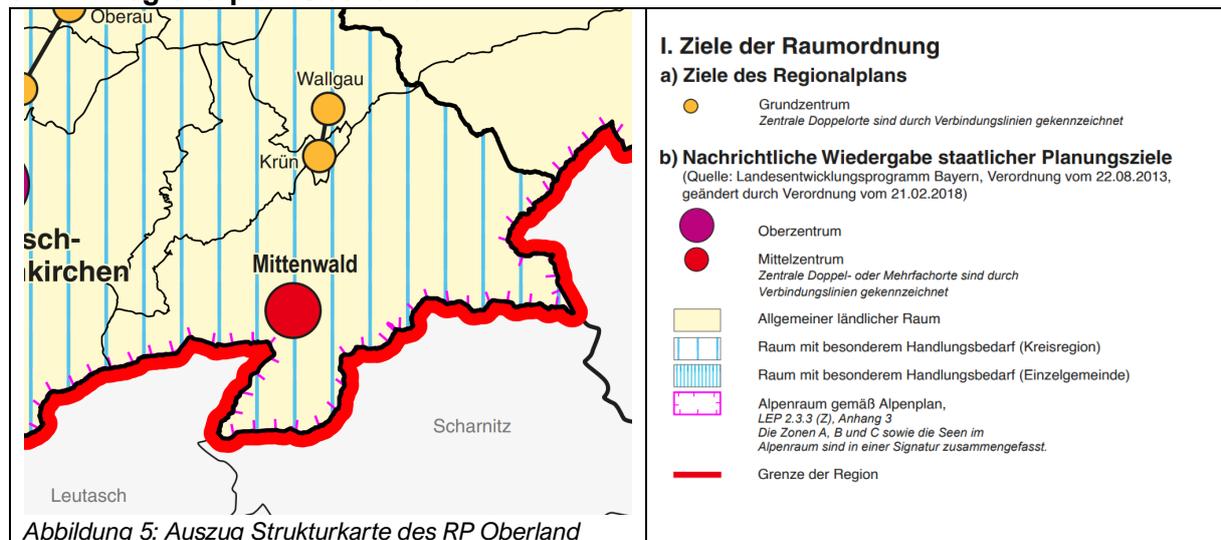
Das Gemeindegebiet Wallgau ist der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zugeordnet. Es liegt in der Kreisregion GAP, einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Der Bereich Wallgaus liegt in der Zone A des Alpenplans.

Die drei Ziele des LEP zur Siedlungsstruktur werden durch die integrierte Lage und die Schließung innerörtlicher Baupotenziale berücksichtigt.

- 1) Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
- 2) Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- 3) Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

#### 3.2 Regionalplan Oberland



Wallgau bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün ein Grundzentrum.

Grundsätzlich benennt der Regionalplan Ziele und Grundsätze, die auf eine flächenschonende, klimagerechte, nachhaltige und kompakte Entwicklung achten. Zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen spielt der Bodenschutz eine wichtige Rolle. Es soll hier eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Boden berücksichtigt werden.

Weiter soll zur Schonung und zum Erhalt der einzigartigen Landschaft Bautätigkeit auf bereits besiedelte Gebiete konzentriert werden. Weiler und Einzelhöfe sollen erhalten bleiben.

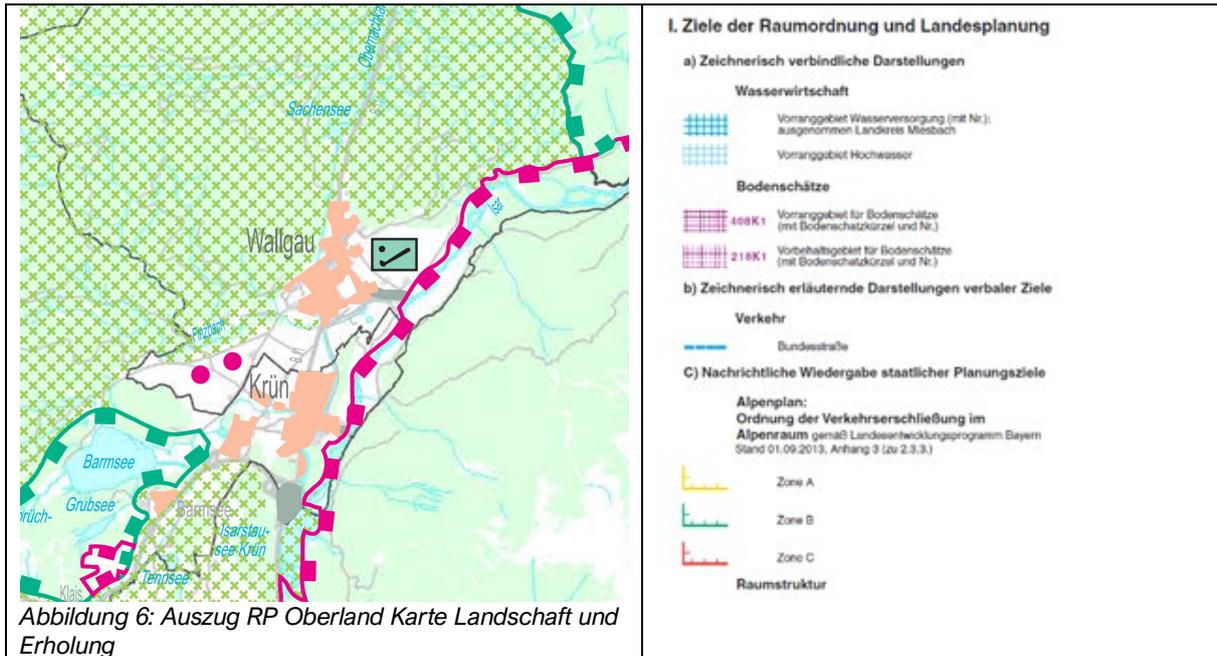


Abbildung 6: Auszug RP Oberland Karte Landschaft und Erholung

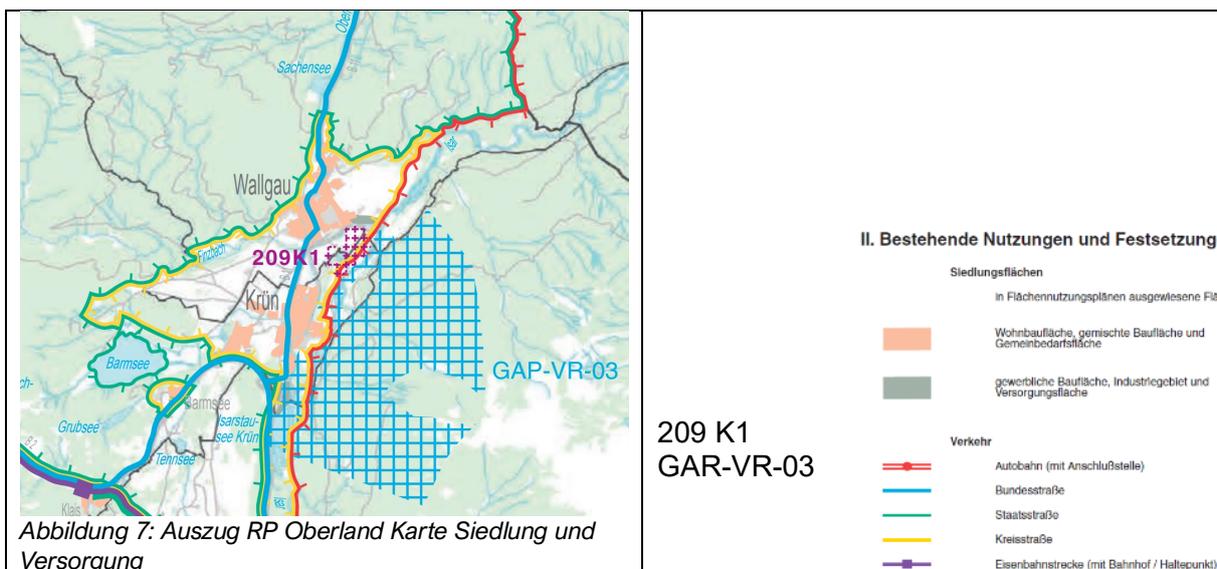


Abbildung 7: Auszug RP Oberland Karte Siedlung und Versorgung

### 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

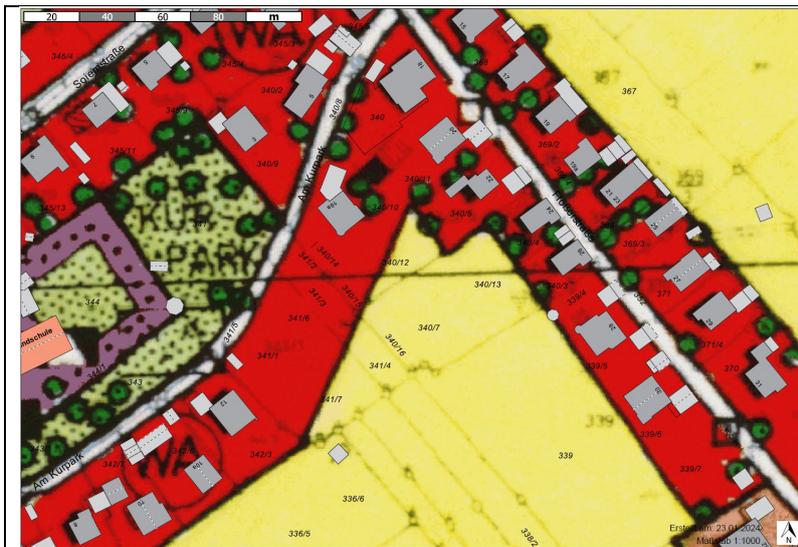


Abbildung 5:  
Auszug aus dem gültigen FNP



Abbildung 6:  
**8. Änderung des FNP** der  
Gemeinde Wallgau mit der  
„abgerundeten“  
Siedlungsausweisung

Abbildung 8: Auszüge aus dem gültigen FNP - oben  
und der geplanten 8. Änderung des FNP - unten

Im aktuellen FNP der Gemeinde Wallgau ist der Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 als Außenbereich dargestellt.

Mit der Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen für Einheimische wird der FNP angepasst und Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.



### **3.6 Innenentwicklungspotential der Gemeinde Wallgau**

Die Gemeinde Wallgau besitzt hohe ländliche Wohnqualität mit einem entsprechendem Siedlungsdruck. Durch die begünstigte Lage im Naturraum sind der Siedlungserweiterung enge Grenzen gesteckt.

Der Gemeinde Wallgau ist durchaus bewusst, dass das Ziel der gemeindlichen Siedlungspolitik eine Aktivierung von Innenbereichsflächen, also ausgewiesener Bauflächen, sein sollte sowie der Erhalt einer kompakten Siedlungsstruktur.

Wohnbauflächen in den Innenbereichslagen sind nicht zugänglich. Es gibt zwar freie Flächen im Ortszusammenhang, aber diese sind allesamt in Privatbesitz und dienen der sog. „Generationenversorgung“.

Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeit.

### **3.7 Verfahren**

Der Bebauungsplan „Am Kurpark“ wird als qualifizierter Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der FNP wird im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 8 geändert.

## **4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt, dass in erster Linie auf das Wohnen mit zugehöriger (dörflicher) Versorgung ausgerichtet ist.

Vor diesem Hintergrund und ob der geringen Größe des Geltungsbereichs werden die Nutzungen des Abs. 2, Punkt 3 „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgeschlossen.

Ebenso werden ausgeschlossen die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Unterpunkte 3-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Schule und Kurpark, die durch die beabsichtigte Nutzung in Bestand oder Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden dürften. Intensivlandwirtschaftliche Nutzung ist in dieser Innerortslage – die Außenbereichsinsel ist an allen Seiten mit Wohnbebauung umgeben - nicht möglich.

Die vorhandene Landwirtschaft erfährt durch diese geringe Entwicklung keine zusätzliche Beeinträchtigung. Aktuell handelt es sich eher um eine Arrondierung als um eine Nachverdichtung.

Landwirtschaftliche Emissionen, von denen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung auszugehen ist, wie beispielsweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, sind zu dulden. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Auch diese sind von den Bewohnern zu dulden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist an den allgemein in Wallgau üblichen Dichten orientiert und nimmt diese auf. Es sollen 2 Vollgeschosse innerhalb der ortsüblichen Wandhöhe von max. 6,4m ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baufenster und die GR bestimmt. Die großzügigen Baufenster ermöglichen eine höhere Flexibilität der Bauwerber, was in dieser räumlichen Lage durchaus vertretbar ist. Durch die vorgegebene max. GRZ und die max. Baukörpergrundfläche von 190 m<sup>2</sup> entsteht eine lockere, offene und ortstypische Baustruktur

Die GR ist analog einer GRZ von 0,2 in Bezug auf die maßgebliche, anrechenbare Grundstücksfläche festgelegt.

Die GR setzt sich aus der Hauptnutzung (0,2) und einer darüberhinausgehenden Möglichkeit diese um 25 % für Terrassen, Wintergärten, Hauszugänge, Balkone sowie untergeordnete Bauteile nach §6 Abs. 6 BauGB zu überschreiten zusammen. Diese Summe GR + 25% darf für mit der Hauptnutzung zusammenhängende Bauteile gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen in diesem Sinne um bis zu 80 % überschritten werden. Dies berücksichtigt die Situation des Bestandes und das Erfordernis eine private Erschließung angemessen ausführen zu können.

Die Regelungen gewährleisten eine ortstypische Baustruktur.

### **4.3 Bauliche Gestaltung**

Es gilt die jeweils aktuell gültige Ortsgestaltungssatzung die auch Aussagen zur Dach- und Gebäudeform vorgibt, so dass an dieser Stelle von weiteren detaillierten Festsetzungen abgesehen werden kann .

#### **4.4 Grünordnung**

Die öffentliche Erschließung der geplanten Bauparzellen erfolgt über einen Stich im Westen des Geltungsbereiches, der eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden in die große innerörtliche Freifläche grundsätzlich ermöglicht. Da diese Entwicklung jedoch noch nicht absehbar ist, kommt das neue Baugebiet zumindest vorübergehend am Rand einer innerörtlichen Freifläche mit einer gewissen Bedeutung für das Landschaftsbild zu liegen. Deshalb werden neben einer Durchgrünung der Privatgrundstücke mit Baumpflanzungen über einen Flächenansatz Strauchpflanzungen entlang der Zäune festgesetzt. Nach Südosten ergänzt eine Ortsrandzone mit 4 Bäumen die landschaftliche Einbindung.

Abgesehen von der Möglichkeit, in direkter Gebäudenähe Zierpflanzen zu verwenden, sind ausschließlich heimische Gehölze vorgesehen.

### **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 ist Teil des Umweltberichtes. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen insbesondere durch ermöglichte Neubebauung im Gebiet. Eine bereits wirksame Vorbelastung stellt die vorhandene Bebauung dar, an die die Neubebauung direkt anbindet.

Bestandsaufnahmen aus dem Plangebiet

Das Planungsgebiet nimmt neben strukturarmen Gartenflächen überwiegend mäßig extensiv genutzte, artenarme Wiesen in Anspruch. Da keine Gehölzstrukturen vorhanden sind, hat der Geltungsbereich insgesamt geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

### **6. Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt, da keine Gehölzstrukturen und wertvolle Wiesenflächen vorhanden sind sowie keine Rückbaumaßnahmen vorgesehen sind.

### **7. Erschließung**

Die Grunderschließung ist über die vorhandenen Straßen „Am Kurpark“ und Flößerstraße gegeben. Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Gemeinde mit den anliegenden Grundstückseigentümern Flächen gesichert, die – auch für eine zukünftige Weiterführung der Siedlungsentwicklung in diesem Geviert – die ausreichende Erschließung ermöglicht.

**Abwasserbeseitigung**

Die Anschlußmöglichkeit an das bestehende öffentliche Abwasserkanalnetz der Gemeinde Wallgau ist gegeben.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb des Baugrundstückes und das über die Dachfläche anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich durch Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Ein Sickertest wurde bereits durchgeführt. Eine Versickerung des gefassten Oberflächenwassers ist möglich. Die guten Versickerungswerte erfordern keine speziellen Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung.

**Trinkwasser**

Es besteht Anschlußmöglichkeit an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung.

**Energie**

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerke AG gewährleistet. Der Anschluss der einzelnen Gebäude erfolgt über Erdkabel.

**Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung sowie die Versorgung des Gebietes durch Kabel Deutschland ist gesichert. Es ist eine 5-G-Abdeckung vorhanden.

**Löschwasser**

ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt. 2 Hydranten befinden sich in räumlicher Nähe zum B-Plan-Gebiet.

**Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist über den Landkreis GAP gesichert.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

Diese wurden im Vorfeld der bestehenden Planung zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung durchgeführt. Weitere notwendige, bodenordnende Maßnahmen zeichnen sich derzeit nicht ab.

Wallgau, den \_\_\_\_\_

Bastian Eiter, 1. Bgm.

Siegel

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Am Kurpark" Wallgau**

- Umweltbericht -

**Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>13</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	13
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
2.1	Bestandserfassung und Bewertung	14
2.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
<b>3.</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>22</b>
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>22</b>
6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	22
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Referenzliste</b>	<b>23</b>

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

[info@planung-uwe-schmidt.de](mailto:info@planung-uwe-schmidt.de)

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

## 1. Einleitung

Der Gemeinderat Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kurpark“ in zentraler Lage von Wallgau beschlossen, um Baurecht für Einheimische herzustellen und längerfristig die innerörtliche Potentialfläche erschließen und bedarfsweise entwickeln zu können. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan z.T. bereits als Wohnbaufläche dargestellt und wird in die landwirtschaftliche Fläche hinein weiterentwickelt.

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. 0,415 ha.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wallgau möchte für Einheimische Baurecht schaffen. In einem ersten Schritt wird Baurecht für vorliegende Bauwünsche umgesetzt. Im Vorfeld ging ein Umlegungsverfahren einher, dass auch die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten dieses Innerortsbereichs mitdenkt und eine ausreichende Erschließung in das Gebiet sichert.

Im Einzelnen beinhaltet das Konzept des Bebauungsplanes folgendes:

- Festsetzung als Wohngebiet
- Festsetzung der maximalen Versiegelung über GRZ und wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze
- Festsetzungen zur Behandlung von Niederschlagswasser
- Einhalten der Ortsgestaltungssatzung (Stellplätze, Dach- und Gebäudeform)
- Festsetzungen zu Gelände und Böschungen
- Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen

### 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 Biotop 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 östlich des Ortszentrums befindet sich am Rand einer innerörtlichen Freifläche, die überwiegend als Grünland genutzt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Grünstrukturen vorhanden. (siehe auch nachfolgenden Bestandsplan)

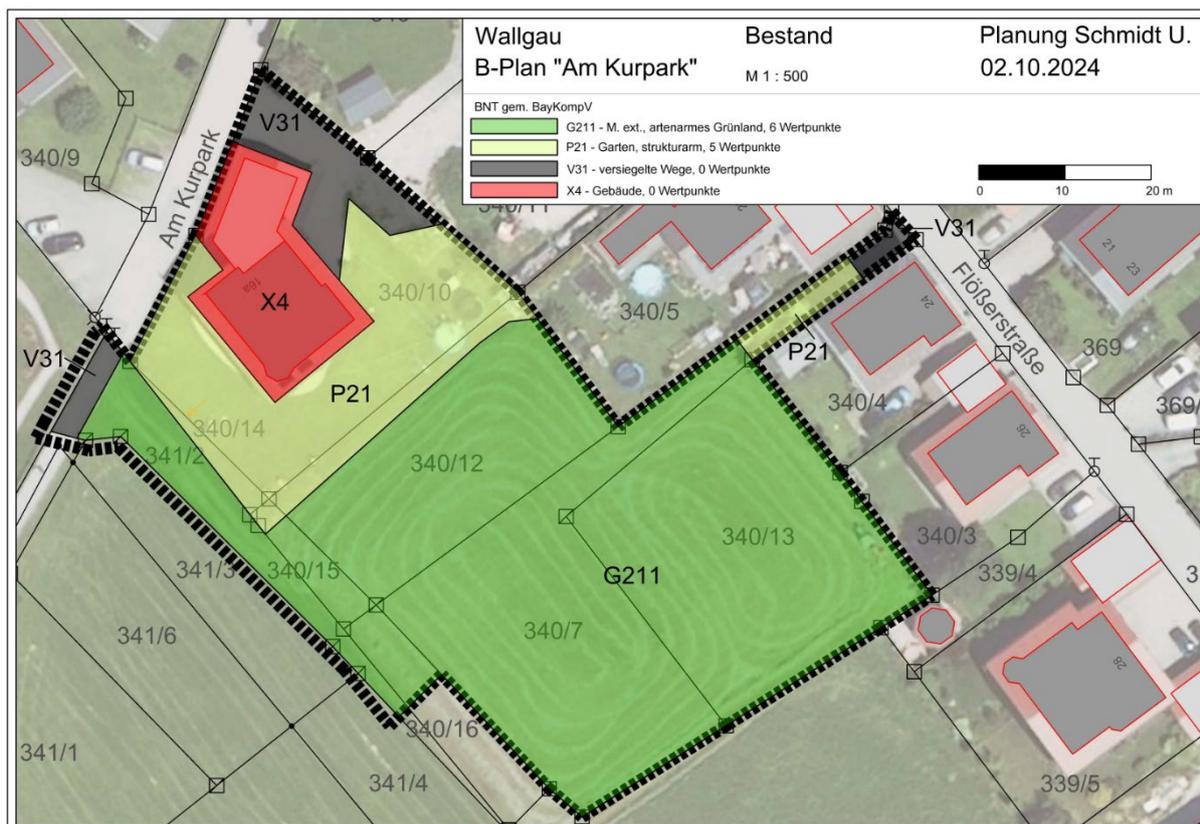


Abbildung 10: Bestandsplan

#### 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. Alle innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Nutzungstypen haben geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

#### **Boden und Geologie:**

Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen eingestuft:

Code 17: Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter)

Der Bodentyp nimmt im Raum Wallgau große Flächen ein.

Gemäß Geologischer Karte handelt es sich um spätwürmzeitliche bis holozäne Flussschotter, Ws/qh.

Der kiesige Untergrund ermöglicht eine Versickerung des Oberflächenwassers.

Bewertung:

Der im Raum Wallgau verbreitete Bodentyp dürfte zwar im Plangebiet im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Wiesen noch weitgehend vorhanden sein, ist jedoch infolge der intensiven Nutzung gestört. Wegen des kiesigen Untergrundes kommt insbesondere der belebten Bodenzone eine Bedeutung für den Grundwasserschutz zu. Insgesamt kann man von einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Boden ausgehen.

**Wasser:**

Das Plangebiet liegt außerhalb wassersensibler und ggf. überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen.

Der Grundwasserspiegel dürfte im Planungsgebiet etwa 6 m unter Flur liegen. Vor dem Hintergrund der geplanten Versickerung von Oberflächenwasser ist eine Verschmutzung des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen.

Bewertung: mittlere 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:**

Die geplante Bebauung ist in einer bereits von Bebauung umgebenen, innerörtlichen Freifläche vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung ist nur in geringem Maße gegeben.

Bewertung: geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

**Gesamtbewertung des Bestandes**

<b>Schutzgut</b>	<b>Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft</b>
Arten- und Lebensräume	geringe bis mittlere Bedeutung
Boden	mittlere Bedeutung
Wasser	mittlere Bedeutung
Klima und Luft	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	geringe Bedeutung
<b>Gesamtbeurteilung</b>	<b>geringe bis mittlere Bedeutung</b>

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

## **Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen**

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

Durch die angrenzende Bebauung und die landwirtschaftliche Nutzung ist das Planungsgebiet bereits Störungen ausgesetzt. Eine Bebauung führt zwar zu einem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Dieser ist allerdings nur von geringer bis mittlerer Bedeutung zumal Gehölzstrukturen völlig fehlen.

Ein Vorkommen geschützter Tiere und Pflanzen lässt sich ausschließen.

Die Auswirkungen für Arten und Lebensräume sind insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

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

Wenngleich vermutlich noch in seinem ursprünglichen Gefüge erhalten, ist der Boden durch die intensive Landwirtschaft bereits Störungen ausgesetzt. Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich im Naturraum der Alpen um einen häufigen Typ, der in den hochwasserfreien Talräumen vorkommt.

In Verbindung mit der geringen Größe des Eingriffs ist insgesamt nur von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

### **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.

Im Ergebnis kann von einer nur geringen Beeinträchtigung des Grundwassers ausgegangen werden. 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 Frischluffproduktion (anlage und betriebsbedingt)**

Die geplante Bebauung führt zwar zu einer Nutzungsintensivierung, diese hat jedoch 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)**

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für 3 zusätzliche Wohnhäuser. Da der Standort liegt am Rande einer innerörtlichen Freifläche ohne besondere Exposition, hat also nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### **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 (betriebsbedingt)**

Vor dem Hintergrund steigender Preise für fossile Energieträger ist davon auszugehen, dass moderne Wohngebäude energetisch nach dem heutigen Stand der Technik erbaut werden. Es ist deshalb nur von geringen energetischen Auswirkungen auszugehen.

### **2.2.8 Abfall- und Abwasserentsorgung (bau- und betriebsbedingt)**

Hier sind nur geringe Auswirkungen absehbar, da nur 3 neue Wohngebäude entstehen. Ein Anschluss an die vorhandene Müll- und Abwasserentsorgung ist gewährleistet.

### **2.2.9 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)**

Baubedingt werden Schallimmissionen entstehen, die jedoch nur zeitlich begrenzt sind. In Verbindung mit den betriebsbedingten Auswirkungen können die Schallimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung als gering eingestuft werden.

### **2.2.10 Erhöhung der Unfallgefahr (baubedingt)**

Während der Bauphase erhöht sich die Unfallgefahr.

Danach ist nicht mehr von einer erhöhten Unfallgefahr auszugehen.

### **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.

Abweichend vom Regelverfahren, das für Biotop-/Nutzungstypen geringer und mittlerer Bedeutung die Anwendung von Mittelwerten vorsieht, werden im vorliegenden Fall die tatsächlichen Bewertungen aus der Biotopwertliste für jeden Biotop-/Nutzungstyp verwendet. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass wesentliche Flächen (mäßig extensiv genutzte, artenarme Wiesen/Weiden G211 mit 6 Wertpunkten) unter den Durchschnittswerten liegen und die Anwendung des Regelverfahrens mit den Mittelwerten demnach zu einem unangemessen hohen Ausgleichsbedarf führen würde.

Die der Bilanzierung zugrunde gelegte Eingriffsfläche spart Flächen aus dem Geltungsbereich aus, in denen keine erheblichen Veränderungen des bestehenden Nutzungstyps vorgesehen sind.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung:

<p><b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</b>  Pflanzung von Grünstrukturen als Randeingrünung und Durchgrünung,  Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Pflanzen,  Verwendung sockelloser Zäune mit Bodenabstand</p>
<p><b>Schutzgut Boden</b>  Erhalt des Bodens in Teilen des Geltungsbereiches,  Wiederherstellung der Bodenfunktionen in begrüneten Bereichen,  schonender Umgang mit Oberboden gem. geltender Vorschriften</p>
<p><b>Schutzgut Wasser</b>  Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort,  Festsetzung einer GRZ als Obergrenze für eine Versiegelung,  Wasserdurchlässige Beläge im Bereich nicht überdachter Stellplätze, sowie von Zufahrten und Wegen</p>
<p><b>Schutzgut Klima/ Luft</b>  Baumpflanzungen,  Beschränkung der Versiegelung</p>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b>  Festsetzungen zum Umgang mit dem Gelände,  Einhaltung der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung  Pflanzung ergänzender Grünstrukturen</p>

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

Für das neue Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Diese Zahl liegt der Bilanzierung gem. Leitfaden für die Bauleitplanung als Beeinträchtigungsfaktor zugrunde.

Die Herleitung des Kompensationsbedarfes kann in der Tabelle 1 im Anhang nachvollzogen werden. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3303 Wertpunkten. (siehe hierzu auch Plan Bestand, Eingriffe im Anhang)

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich wird über eine Abbuchung vom privaten Ökokonto Mangold, Flurnummer 1250, Gmk. Schöffau, Landkreis Garmisch-Partenkirchen gedeckt. Hier werden unterschiedliche Wiesenbestände in höherwertigere Zielzustände (G212-LR6510, G312) überführt. Die Deckung der erforderlichen 3303 Wertpunkte erfordert eine Abbuchung von 452,3 m<sup>2</sup>. (siehe Anlagen zum Kaufvertrag im Anhang)

## **4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten**

Das zentrumsnahe Areal ist verkehrlich über die Flößerstraße und der Straße „Am Kurpark“ günstig angebunden, sodass zusätzliche Erschließung nur in geringem Maße erforderlich wird und zudem eine weitere bauliche Entwicklung nach Südwesten möglich bleibt. Die jetzige Aufstellung eines Bebauungsplans gründet sich auf konkreten Bauwünschen. Der Standort vermeidet zudem Eingriffe in Bereiche mit oberer mittlerer oder hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Standort bietet also gute Voraussetzungen für eine Bebauung, sodass grundsätzliche Standortalternativen nicht weiter verfolgt wurden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin überwiegend als Wiese genutzt werden.

Damit verbunden wäre ein Erhalt des bestehenden Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, der allerdings infolge der landwirtschaftlichen Nutzung nur von geringer bis mittlerer Bedeutung ist.

Ferner würde es zu keinem Verlust an gewachsenem Boden durch Versiegelung kommen.

Das Bebauungskonzept begrenzt den Grad der möglichen Versiegelung und sieht Grünstrukturen vor, die bisher im Areal noch nicht vorhanden waren. Darüber hinaus sorgt eine dezentrale Versickerung mit Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers für eine nahezu unveränderte Grundwasserneubildung.

## **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 „Am Kurpark“ beschlossen, um Baurecht für konkrete Bauwünsche zu ermöglichen. Mit der Planung ergibt sich eine weitere Nachverdichtungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 340/12.

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

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie Baum- und Strauchpflanzungen, Versickerung von Oberflächenwasser oder einer Reduzierung des Versiegelungsgrades verbleiben Auswirkungen auf die Schutzgüter, die einen Ausgleich erfordern.

Der Ausgleich wird über eine Abbuchung vom privaten Ökokonto Mangold, Flurnummer 1250, Gmk. Schöffau erbracht.

## 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](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/info_uegef_gebiete_uab/index.htm))

# 10. Anlagen

## Kompensationstabelle

Wallgau  
 Bebauungsplan "Am Kurpark"  
 Fl.-Nrn. 340/7, 340/10, 340/12, 340/13, 341, Gmk.Wallgau

1. Kompensationsbedarf  
 BayKompV  
 02.10.24  
 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 BayKompV	Betroffene Fläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>				
G211	Mäßig extensiv genutzte, artenarme Wiese	6	2718	0,2	3.262
P21	Garten, strukturarm	5	41	0,2	41
			Fläche gesamt	2759	
Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten					3.303

## Bestandsplan zum Eingriff

