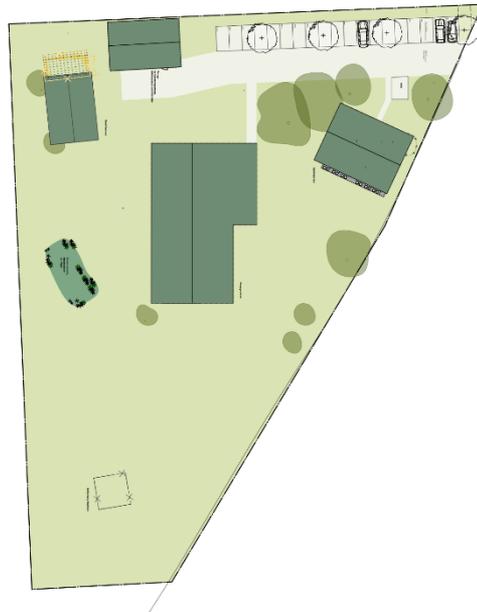


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet Maximilianshof“,

Gemeinde Wallgau

- Begründung -



Stand: 15.12.2022

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.....	12
5.	Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung.....	14
6.	Artenschutz.....	15
7.	Erschließung.....	15
8.	Bodenordnende Maßnahmen.....	16

- Umweltbericht -.....

1.	Einleitung	18
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.	Eingriffsregelung	24
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	26
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.....	26
6.	Zusätzliche Angaben.....	26
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	26
8.	Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts.....	26
9.	Referenzliste	27

Anhang:

- Plan1: Bestand und Bewertung	28
- Plan 2: Eingriffe	29
- Kompensationstabellen	30
- Bewertungsvorschlag des Ökokontos Klausbrunn der Bayerischen Staatsforsten	31
- Bestätigung des Ökokontos durch UNB Berchtesgadener Land	35

1. Planungsanlass und Planungsziele

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Renovierung des Maximilianshofs im südlichen Gemeindegebiet. Im vormals landwirtschaftlich genutzten Maximilianshof befindet sich seit dem Jahr 1971 ein Pensionsbetrieb mit Gaststätte. Der Betrieb verfügt über insgesamt 8 Zimmer in den beiden Obergeschossen. Im Erdgeschoss befindet sich der Gastraum der Gaststätte und eine große Terrasse vor dem Gebäude. Die Pension ist in dieser Form seit dem Jahr 1971 bis zum Ende des Jahres 2020 betrieben worden.

Im Jahr 2020 wurde das Grundstück von einem neuen Eigentümer übernommen. Dieser beabsichtigt die Renovierung des Pensionsbetriebs und die Anpassung an den heutigen Standard von Beherbergungsbetrieben. Hierfür wurde im Jahr 2021 ein Bauantrag eingereicht, dem die Gemeinde Wallgau ihr Einvernehmen erteilte. Im Baugenehmigungsverfahren ist das Landratsamt jedoch zu der Überzeugung gelangt, dass der Pensionsbetrieb in der seit dem Jahr 1971 tatsächlich betriebenen Form nicht genehmigt sei. Vielmehr sei das Gebäude des Pensionsbetriebs zu seinem überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebäude genehmigt.

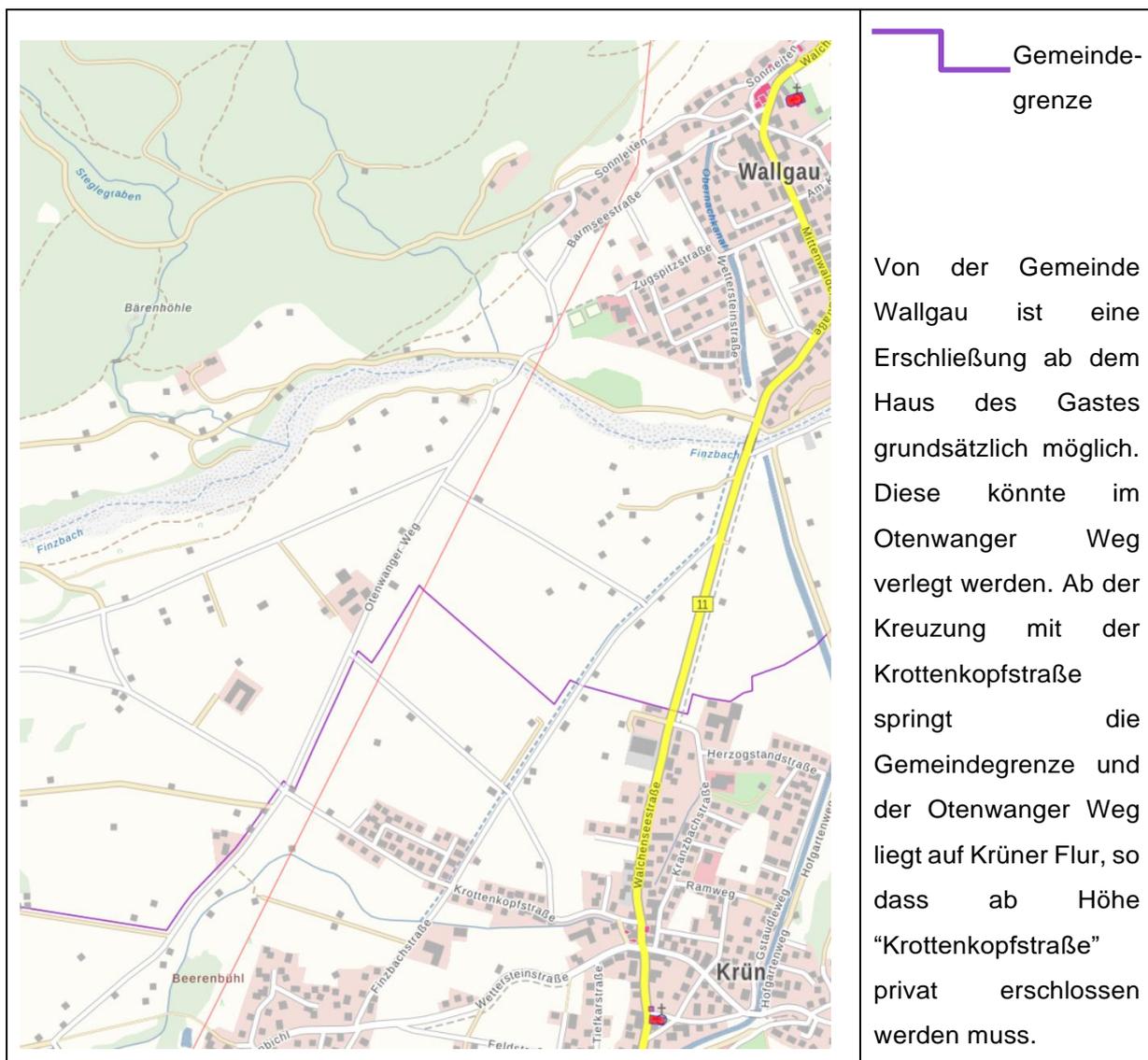
Vor dem Hintergrund der Lage des Anwesens im Außenbereich der Gemeinde Wallgau, dem Ziel der Gemeinde, allgemeine Wohnnutzungen (insbesondere als Zweitwohnungen) im Außenbereich zu vermeiden, und der besonderen Bedeutung der gastronomischen Nutzung im Pensionsbetrieb für den Tourismus widerspricht die bestehende Genehmigungssituation den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Wallgau. Da auch der Vorhabenträger bereit ist, die allgemeine Wohnnutzung im Vergleich zum genehmigten Bestand zu reduzieren und das Grundstück weiterhin ganz überwiegend einer touristischen Nutzung zuzuführen, haben sich die Gemeinde und der Vorhabenträger auf die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Renovierung und Wiederaufnahme des Pensionsbetriebes mit Ferienwohnungen und einer Gaststätte in einem dem bestehenden (tatsächlichen) Betrieb vergleichbaren Umfang verständigt.

Da die Bauleitplanung der Realisierung eines konkreten Vorhabens dient, hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB beantragt. Durch diese Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Renovierung des Bestandsgebäudes und die Anpassung der Beherbergungsnutzung an den heute üblichen Standard zu schaffen. Darüber hinaus soll auch zukünftig eine Gaststättennutzung sichergestellt sein, die eine für die Nutzung durch Wanderer, Radfahrer und Skifahrer ausreichende Größe aufweist. Die Gaststätte soll aber eine stärkere räumliche Trennung vom Beherbergungsnutzung erhalten, insbesondere zur Verringerung damit verbundener Lärmkonflikte. Deshalb soll durch die Bauleitplanung ein neues, kleines Baufeld zur Errichtung

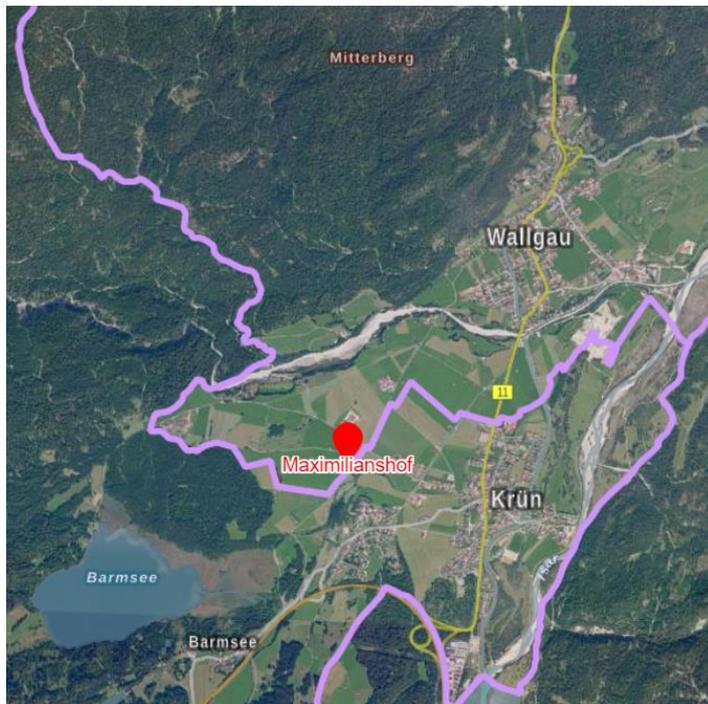
eines separaten Gaststättengebäudes geschaffen werden.

Aufgrund der Ausweisung eines neuen Baufelds werden Flächen in gleicher Größe zukünftig entsiegelt, zum Teil auch in Form der Beseitigung von Teilen eines bestehenden Nebengebäudes. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Größe der versiegelten Flächen insgesamt nicht zu erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung soll schließlich die Erschließung zur Wasserversorgung geregelt werden. Diese Erschließung ist bislang über die Gemeinde Krün erfolgt, die jedoch zu erkennen gegeben hat, die Wasserversorgung des Anwesens nicht weiter übernehmen zu wollen. Im Bebauungsplanverfahren soll hierzu eine Abstimmung mit der Gemeinde Krün erfolgen. Die Erschließung wird ggf. durch Herstellung einer neuen Wasserversorgungsleitung von der Gemeinde Wallgau sichergestellt.



2. Lage und Größe des Plangebietes



Das knapp 0,6 ha große Plangebiet liegt im Außenbereich der Gemeinde Wallgau auf Höhe der Nachbargemeinde Krün. Das Flurstück mit der Fl.Nr. 243/3 gehört zur Gemarkung _____.

Der Otenwanger Weg, an dem der Maximilianshof unmittelbar anliegt, stellt die Querverbindung zwischen Wallgau und dem Barmsee dar. Im Winter verläuft hier die Loipe.

Gute 500 m weiter nördlich befindet sich ein Aussiedlerhof (Porer-Hof), der noch von Wallgau her erschlossen ist. Zwischen Porer-Hof und Maximilianshof befindet sich ein weiteres Anwesen (Neuner-Hof), ebenfalls ein Aussiedler, der evtl. ein Wohnhaus errichten möchte und dazu auch an die Infrastruktur der Gemeinde Wallgau angebunden werden müsste.

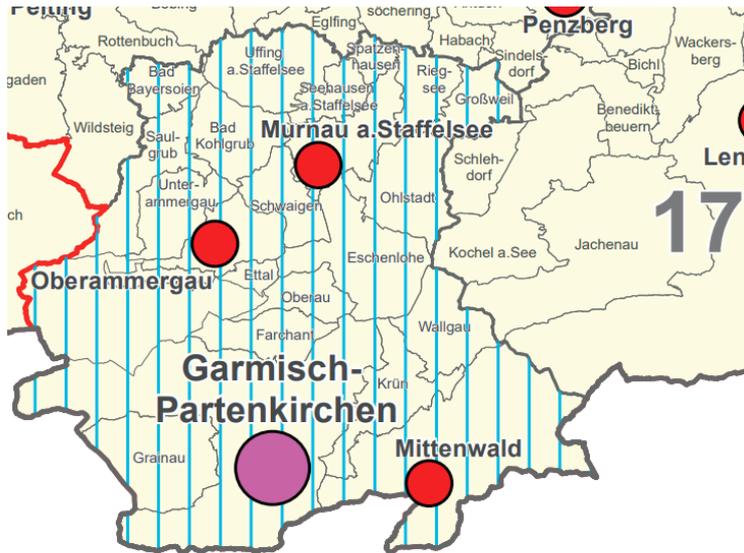
Anwesen Maximilianshof: Auf dem Grundstück befinden sich 2 Nebengebäude: eine alte Holzscheune mit Anbau und eine etwas jüngere Garage. Da es von der Gemeinde Wallgau einen Beschluß gibt, wonach keine "Grund-Flächenmehrung" entstehen soll, wird der Anbau der Scheune rückgebaut und im Umfeld der Bestands-Pension entsiegelt. Der Maximilianshof liegt an einem beliebten Spazierweg / Loipe / Querverbindung zum Barmsee, so dass die Gemeinde Wallgau die Gaststättennutzung erhalten möchte. Die neuen Eigentümer werden das Bestandsgebäude für die geplanten Ferienwohnungen renovieren und die Gaststätte als eigenständiges Gebäude mit Pächterwohnung neu errichten.

Der Bereich rund um die Bestandsbebauung stellt sich als artenreiches Grünland dar.

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 Wallgau liegt in der Zone A des Alpenplans.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

- 1 Bayerischer Untermain
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Nürnberg
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Ilser
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

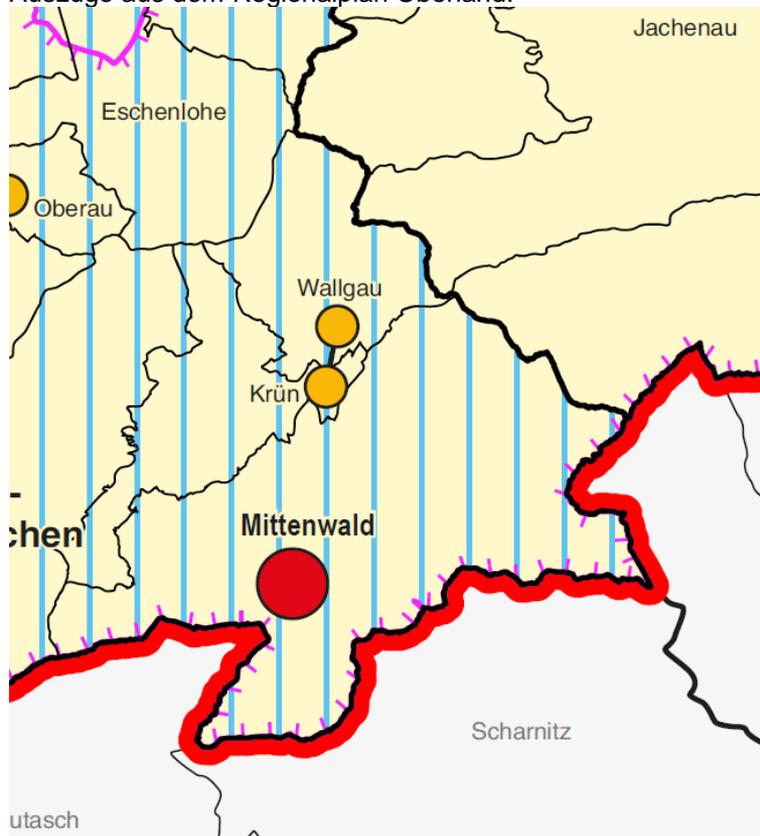
Mit der Errichtung des Sondergebietes „Maximilianshof“ im Bereich eines bereits mit einem Haupt- u. Nebengebäuden bestandenen, intensiv genutzten Areals wird ein Beitrag zum Erhalt einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft geleistet (Grundsatz 5.1 des LEP).

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.

Wallgau befindet sich im regionalen Fremdenverkehrsgebiet Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee.

Auszüge aus dem Regionalplan Oberland:

**I. Ziele der Raumordnung****a) Ziele des Regionalplans**

- Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Allgemeiner ländlicher Raum
- ▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- ▨ Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- ▨ Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (2), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

Karte 1 Raumstruktur

Auszüge aus dem Regionalplan

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: >> die geplante Maßnahme nutzt bestehende Gebäude um, ergänzt diese und sieht in Teilen einen Rückbau vor. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

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

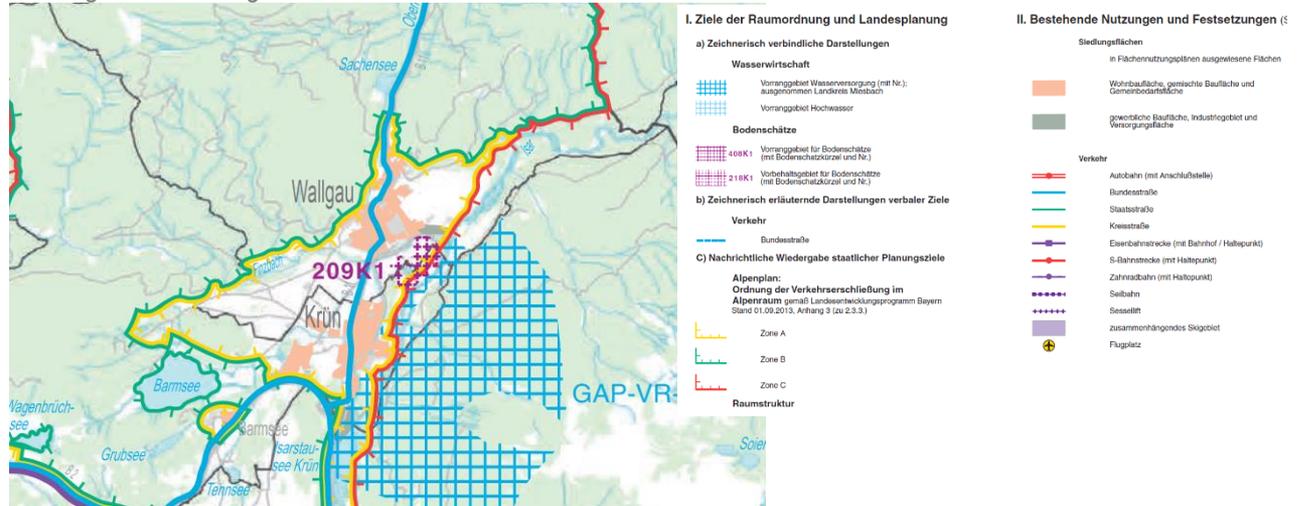
Wandern dienen, ohne einen touristischen Schwerpunkt zu setzen.

„VII Erholung

1 Leitbild

1.1 Z Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden.

1.2 Z Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden.“



Karte 2 Siedlung und Versorgung

Vorbehaltsgebiete:

„5.2.2 Z Vorbehaltsgebiete 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.“

Abgleich der übergeordneten Ziele mit der vorliegenden Planung:

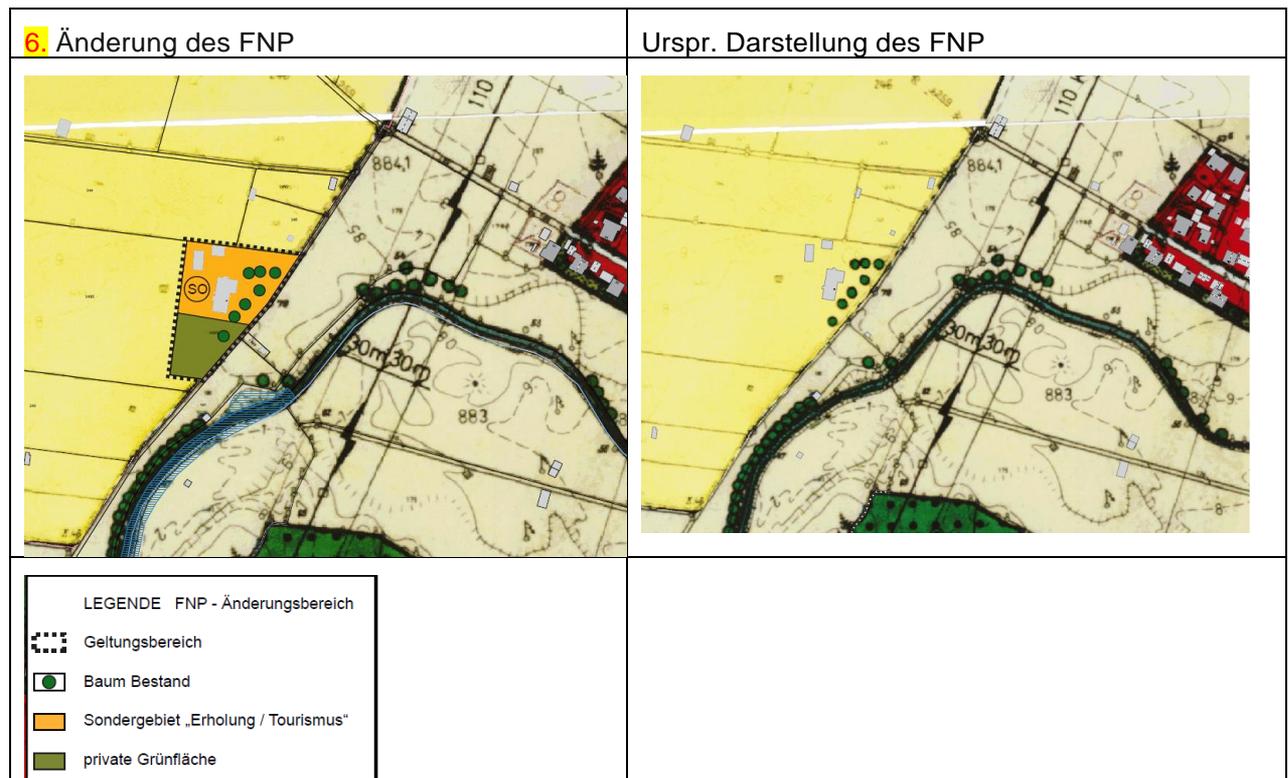
- **Siedlungsentwicklung:** die geplante Maßnahme nutzt bestehende Gebäude um, ergänzt diese und sieht in Teilen einen Rückbau vor. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.
- **Bodenschutz:** die Maßnahme sieht in Teilbereichen einen Rückbau vor; mit dem erforderlichen Neubau wird in etwa wieder die jetzt bestehende überbaute Grundfläche erreicht
- **Landschaftsbild und Tourismus:** die Maßnahme dient dem Erhalt der ehemaligen Ausflugsgastronomie als Einzelhoflage.
die Nutzung soll Erholungssuchenden und Wandern dienen, ohne einen touristischen Schwerpunkt zu setzen

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

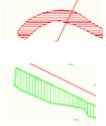
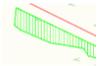
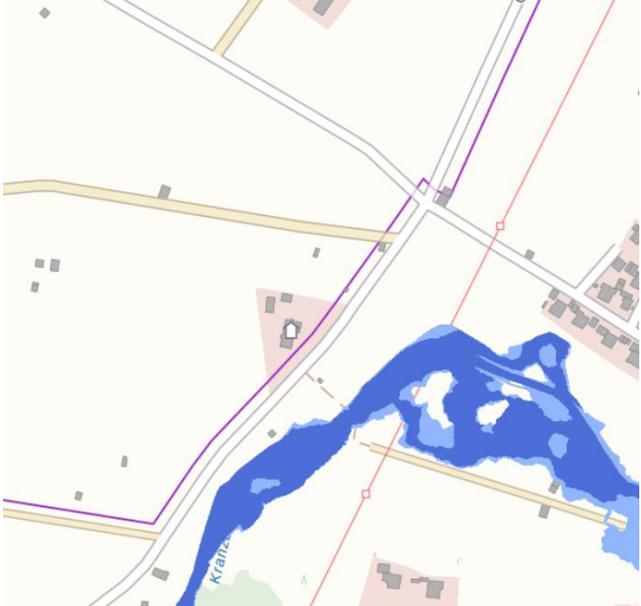
Im aktuellen FNP der Gemeinde Wallgau ist der Bereich als Außenbereich dargestellt.

Mit der Weiterführung des Gast-Betriebes wird der FNP angepasst und als Sondergebiet Tourismus / Erholung dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.



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

<p>Bau – und Bodendenkmäler</p>	<p>keine im Geltungsbereich</p>
<p>Schutzgebiete Naturschutz und Biotope</p>	
	<p>  </p> <p>  Biotopkartierung (Alpen)  ... Ökoflächen </p> <p> Es liegen keine weiteren Schutzflächen im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes vor. Das Vogelschutzgebiet „Estergebirge“ liegt in ca. 600 m Entfernung im Norden des Planbereichs. </p>
<p>Naturgefahren durch Hochwasser</p>	
	<p>  </p> <p>  Hochwassergefahrenfl. HQ 100  Hochwassergefahrenfl. HQ häufig. </p> <p> Die Darstellung des HQ extrem deckt sich mit den dargestellten Flächenüberlagerungen vom HQ 100. Im Plangebiet selbst gibt es keine offenen Gewässer. (Der Kranzbach verläuft in ca. 80 m Entfernung von der Bebauung) 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. </p>

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 Errichtung des Sondergebietes Maximilianshof leistet sie einen Beitrag, den Bereich für die Freizeit- und Erholungsnutzung durch Einheimische und Besucher zu sichern. Die Errichtung einer Gaststätte mit vergleichbarer Größe wie die Gaststätte des vorhandenen Pensionsbetriebs und zusätzlich an einem stark frequentierten Spazierweg / Loipe unterstützt und sichert den Tourismusstandort Wallgau.

Zugleich werden die Zielsetzungen des Schutzes von von Natur und Landschaft gewahrt, indem ein bereits bebautes Areal weiter genutzt wird. Für die Errichtung der kleinen zusätzlichen Gastronomie, wird an anderer Stelle auf dem Grundstück zurückgebaut und entsiegelt. Das neue Gebäude wird im Anschluß an die bestehende Erschließungsstraße errichtet.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert geregelt. Im Hauptgebäude ist ein Pensionsbetrieb mit bis zu (höchstens) 7 Wohnungen zulässig. Zwei dieser Wohnungen dürfen vom Grundstückseigentümer privat oder als Betriebsleiterwohnung genutzt werden, dürfen aber auch als Bestandteil des Pensionsbetriebs vermietet werden. Die Festsetzung dient dem Zweck, die seit dem Jahr 1971 ausgeübte Nutzung planungsrechtlich zu sichern und eine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende allgemeine Wohnnutzung so weit wie möglich zu reduzieren. Durch die Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Nutzung des Hauptgebäudes weiterhin touristischen Zwecken dient.

Für den Neubau der Gaststätte erfolgt ebenfalls eine konkrete Festlegung der zulässigen Nutzung. Das neue Gebäude darf im Erdgeschoss nur als Gaststätte genutzt werden. Im Obergeschoss ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Diese Wohnung im Obergeschoss soll ermöglichen, dass Personal für den Gaststättenbetrieb vor Ort wohnen kann, was nach Überzeugung der Gemeinde Anreize dafür schafft, den Betrieb auch an Tagen aufrechterhalten zu können, an denen (z.B. aufgrund der Witterungsverhältnisse) mit wenigen Gästen gerechnet wird.

Die weiteren, im Bestand vorhandenen Gebäude, dürfen ausschließlich als Nebengebäude genutzt werden. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Nutzung auf dem Grundstück insgesamt nicht zu intensivieren. Die Gaststätte entspricht in ihrer Größe der in der Vergangenheit bereits vorhandenen Gaststätte. Auch die Zahl der Gästebetten wird nicht erhöht, sondern nur die Größe der Zimmer bzw. Ferienwohnungen.

Zielsetzung der Gemeinde für die Liegenschaft des Maximilianshofes im Außenbereich war und ist,

dass hier wieder eine Gaststätte entsteht. Zur Absicherung der Umsetzung und um eine Teilung des Grundstücks zu vermeiden, setzt die Gemeinde eine Mindestgrundstücksgröße für die Nutzung des Pensionsbetriebes und der Gaststättennutzung fest. Vor dem Hintergrund der Bedeutung und der Funktion des Außenbereichs soll dies einer Zersiedelung und Übernutzung des Außenbereichs entgegenwirken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan schreibt überwiegend den Bestand fest. Hinzu kommt ein Baufenster für die Gaststättennutzung mit darüberliegender Pächterwohnung. Diese wird zum Otenwanger Weg orientiert. Im Gegenzug wird der Anbau an die bestehende Holzscheune (Nebengebäude) rückgebaut und Terrassen- bzw. Gredflächen z.T. entsiegelt. Die bestehende Garage wird als Nebengebäude weitergenutzt und erhalten. Neu geregelt werden muss die Stellplatz- und Erschließungssituation. Durch die Wieder- und Weiternutzung der Bestandsgebäude wird dem Grundsatz von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, Rechnung getragen und zugleich der Standort für die Erholung gestärkt.

4.3 Bauliche Gestaltung

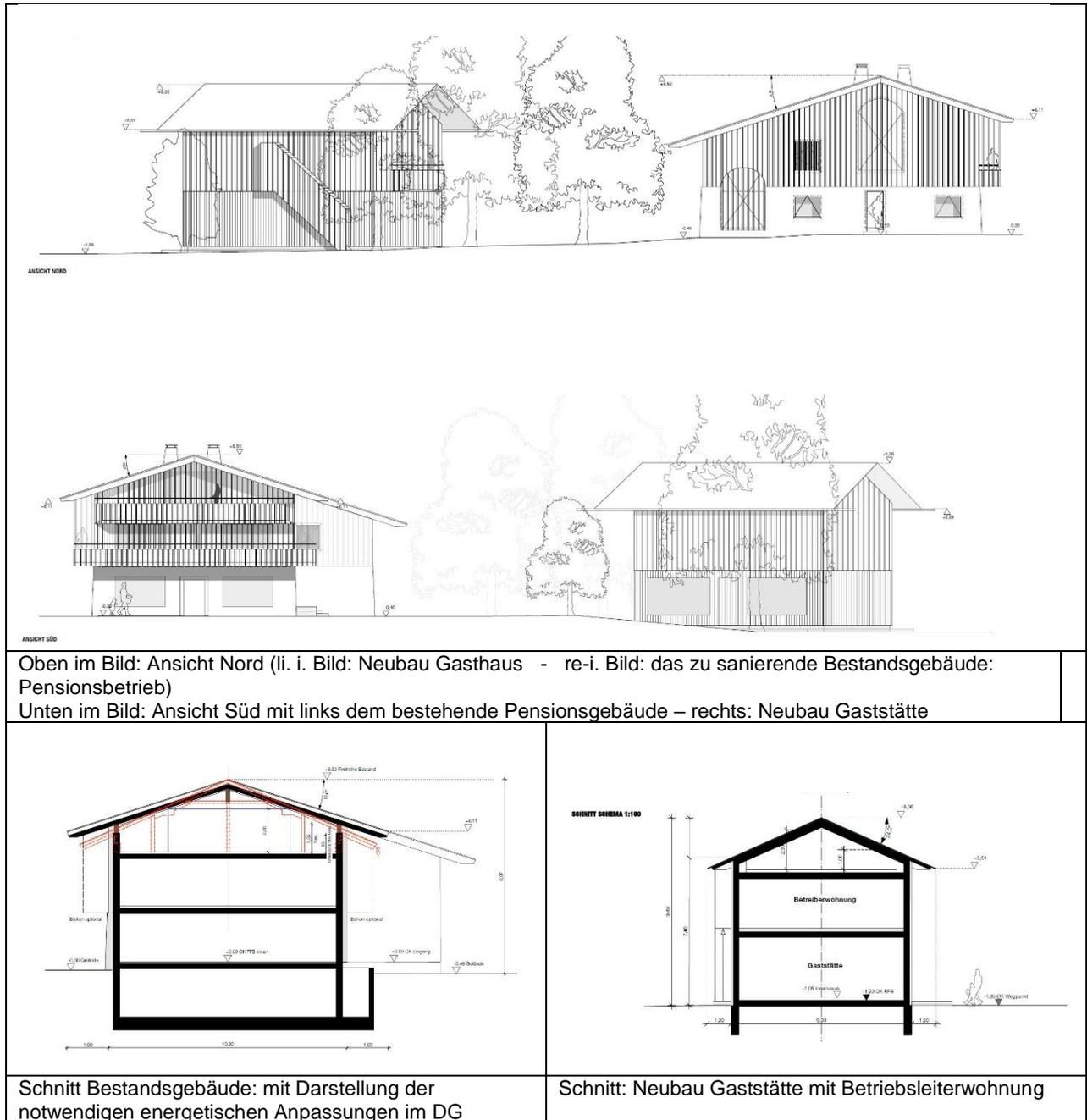
Aufgrund der bestehenden Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wallgau, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Landschaftsbild und die in der Gemeinde Wallgau vorhandenen Gebäudetypologien erhalten bleiben.

4.4 Grünordnung

Neben dem weitgehendem Erhalt der Bestandssituation mit Vegetation (Wiesen und Gehölzstrukturen) sieht das grünordnerische Konzept eine lockere Überstellung der notwendigen Stellplätze im Norden – zugleich Übergang zur Landschaft – vor. Die Erschließung wird wie bisher über eine gekieste Zufahrt gewährleistet.

Die geplanten Entsiegelungen und ökologischen Aufwertungen von Flächenteilen minimieren den Eingriff.

4.5 Geplante Bauausführung



Oben im Bild: Ansicht Nord (li. i. Bild: Neubau Gasthaus - re-i. Bild: das zu sanierende Bestandsgebäude: Pensionsbetrieb)
 Unten im Bild: Ansicht Süd mit links dem bestehende Pensionsgebäude – rechts: Neubau Gaststätte

Schnitt Bestandsgebäude: mit Darstellung der notwendigen energetischen Anpassungen im DG

Schnitt: Neubau Gaststätte mit Betriebsleiterwohnung

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

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen insbesondere durch ermöglichte Neubebauung in Form eines kleinen Gaststättengebäudes.

Die Konzentration der Bebauung auf den Bestand und einer baulichen Ergänzung nahe der bestehenden Erschließung schont Flächen und trägt dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten, verbleibenden Umweltauswirkungen werden durch Maßnahmen u. a. zur Baugestaltung und zur Grünordnung gemindert. Dennoch verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Das Ausgleichserfordernis, welches der Bebauungsplan „Sondergebiet Maximilianshof“ auslöst, wird durch eine Abbuchung von einer Ökokontofläche der Bayerischen Staatsforsten kompensiert, auf der u.a. ökologisch wertvolle Extensivwiesen entstehen.

6. Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die Maßnahmen auf Bereiche konzentrieren, welche bereits weitgehend bebaut und somit von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Grünordnerische Maßnahmen (Erhalt der markanten Baumstruktur, Neupflanzung von Bäumen im Norden) minimieren den Eingriff zusätzlich. Der Eingriff in artenreiches Dauergrünland ist verglichen mit den großen verbleibenden Flächen gleicher Qualität gering. Floristisch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht absehbar.

Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können ggf. die Siedlungsgehölze und die Bestandsgebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

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.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand über die bestehende öffentliche Straße „Otenwanger Weg“, welche vom südwestlichen Ortsbereich Wallgaus zum Barmsee führt, erschlossen. Ab dem Kreuzungspunkt mit der Krottenkopfstraße liegt die Ortsstraße auf Krüner Flur. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an diesen Otenwanger Weg an und ist darüber erschlossen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb des Baugrundstückes und das über die

Dachfläche anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich durch Versickerung über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, nach Vorreinigung (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) auf dem Grundstück selbst versickert werden.

Die Wasserversorgung muss neu geregelt werden. Die Gemeinde Wallgau wird hierfür voraussichtlich eine Leitung im Otenwanger Weg verlegen. Als Ausgangspunkt dient die bestehende Leitung im Bereich des "Haus des Gastes". Diese Leitung kann bis zur Kreuzung mit der Krottenkopfstraße im Straßengrundstück der Gemeinde Wallgau verlegt werden. Im Anschluß daran ist eine Verlegung im Straßengrundstück des Otenwanger Weges oder in angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken möglich.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an eine bestehende Kleinkläranlage.

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

8. Bodenordnende Maßnahmen

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

Wallgau, den

Bastian Eiter
1. Bürgermeister

(Siegel)

Bebauungsplan „Sondergebiet Maximilianshof“, Gemeinde Wallgau

- Umweltbericht -

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

uwe-schmidt-101@gmx.de

Tel. 0991-320966-3

Fax 0991-320966-4

Inhaltsverzeichnis

- Umweltbericht -	17
1. Einleitung	18
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	18
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.1 Bestandserfassung und Bewertung	19
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
3. Eingriffsregelung	24
4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	26
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	26
6. Zusätzliche Angaben	26
6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	26
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	26
8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	26
9. Referenzliste	27
 Anhang:	
- Plan1: Bestand und Bewertung	28
- Plan 2: Eingriffe	29
- Kompensationstabellen	30
- Bewertungsvorschlag des Ökokontos Klausbrunn der Bayerischen Staatsforsten	31
- Bestätigung des Ökokontos durch UNB Berchtesgadener Land	35

1. Einleitung

Der Gemeinderat Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Maximilianshof“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Pensionsbetriebs mit Ferienwohnungen und die Erweiterung um eine kleine Gaststätte mit Pächterwohnung zu schaffen.

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. 0,6 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Errichtung des Sondergebietes Maximilianshof soll der Bereich für die Freizeit- und Erholungsnutzung durch Einheimische und Besucher gesichert werden. Die Errichtung einer Gaststätte unterstützt und sichert den Tourismusstandort. Zugleich werden die Zielsetzungen des Schutzes von Natur und Landschaft gewahrt, indem ein bereits bebautes Areal weiter genutzt wird. Für die Errichtung der kleinen zusätzlichen Gastronomie, wird an anderer Stelle auf dem Grundstück zurückgebaut und entsiegelt. Das neue Gebäude wird im Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße errichtet, sodass die Erschließung auf ein Minimum reduziert wird.

Im Einzelnen beinhaltet das Konzept des Bebauungsplanes folgendes:

- Festsetzung als Sondergebiet - Zweckbestimmung Tourismus / Erholung
- Festsetzung von 18 Stellplätzen,
- Festsetzung einer Zufahrt,
- Erhalt bestehender Bäume
- Eingrünungsmaßnahmen,
- Vorgaben zur Baugestaltung und durch nachrichtliche Übernahme der Ortsgestaltungssatzung
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich über eine Abbuchung von einem Ökokonto der bayerischen Staatsforsten

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 sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Im Plangebiet 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 umfasst ein Haupt- und zwei Nebengebäude, die derzeit nicht mehr genutzt werden, sowie Erschließungsflächen in Form einer gekiesten Zufahrt und Hofflächen, die randlich bereits teilweise von Ruderalpflanzen bewachsen sind.

Die begrüneten Flächen werden von artenreichem Grünland eingenommen. Gehölzstrukturen sind vorhanden, bleiben aber, abgesehen von einer bereits abgestorbenen Fichte, weiterhin bestehen.

► **Bewertung:**

Zur Einstufung der Flächen wurde die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung zugrundegelegt, 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.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes kann für die artenreichen Wiesen abgeleitet werden, die nach § 23 BayNatSchG als arten- und strukturreiches Dauergrünland geschützt sind.

In Art. 23 BayNatSchG heißt es im Absatz 3:

(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Die Entscheidung über die Ausnahme wird durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung ersetzt; diese Entscheidung wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen.

Da eine Herstellung dieser Wiesenqualität in einem Zeitraum von 25 Jahren als nicht möglich gilt, gelten Eingriffe in arten- und strukturreiches Dauergrünland als nicht ausgleichbar. Ein Eingriff in diese Flächen ist deshalb nur aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses möglich. Der Nachweis des überwiegend öffentlichen Interesses der Maßnahme wird im parallel zum Bebauungsplan gesondert beantragt.

Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können ggf. die Gehölze und die Bestandsgebäude sein, da diese i.d.R. von häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star, Spatz) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

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.

► **Bewertung:**

Die Grünflächen haben mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere und Pflanzen,

Überbaute Bereiche haben geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Bestehende Baumstrukturen haben mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut 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)

Gemäß Geologischer Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich fluvialer Terrassenablagerungen.

► **Bewertung:**

Grünflächen haben mittlere Bedeutung,

überbaute Bereiche haben keine Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Wasser:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb wassersensibler bzw. überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Ferner sind hier keine Oberflächengewässer zu verzeichnen.

► **Bewertung:** geringe Bedeutung für des Schutzgut Wasser

Klima und Luft: Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in besiedelte Gebiete ist dem Gebiet nicht beizumessen. Grundsätzlich positiv auf das Klima wirken sich großkronige Einzelbäume aus.

► **Bewertung:**

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima zu, den Gehölzstrukturen ist eine mittlere Bedeutung zuzuordnen.

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Die landwirtschaftlich als Grünland genutzte, Flussterrasse ist weit einsehbar. Kulissenbildende Bäume, wie im Planungsgebiet vorhanden, sind daher ein wichtiger Bestandteil der ansonsten weitgehend ausgeräumten Ebene.

► **Bewertung:** mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Gesamtbewertung des Bestandes

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft		
	Grünflächen	Gehölzstrukturen	Bestehende Gebäude
Arten- und Lebensräume	Mittlere bis hohe Bedeutung	Mittlere bis hohe Bedeutung	Geringe Bedeutung
Boden	Mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Keine Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung	Geringe Bedeutung	Geringe Bedeutung
Klima und Luft	Geringe Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Keine Bedeutung
Landschaftsbild	Mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Keine Bedeutung
Gesamtbeurteilung	mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung	keine 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: Gebäude und Erschließung im Plangebiet sind derzeit ungenutzt. Die Grünflächen werden als Wiese genutzt.

Das Hauptgebäude soll in einen reinen Pensionsbetrieb umgebaut werden. Ein neues Gebäude soll ausschließlich gastronomisch genutzt werden.

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	gering	gering	gering
Fläche/ Boden	2.2.2	Verlust von Boden durch Überbauung		gering	0
Wasser	2.2.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	0	gering	0
Klima/Luft	2.2.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion	0	gering	0
Landschaftsbild/ Erholung	2.2.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	0	gering	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	Veränderung Energiebedarf, Energieversorgung	gering	gering	positiv
	2.2.8	Veränderung Abfall- und Abwasserversorgung	0	0	0
	2.2.9	Erhöhung der Schallimmissionen /Lärm	mittel	0	gering
	2.2.10	Erhöhung der Unfallgefahr	gering	0	gering
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 u. Lebensraum von Tieren (bau-, anlage- u. betriebsbedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen zwar artenreiche Wiesenflächen verloren, ein Großteil der Maßnahmen findet jedoch in Bereichen mit keiner oder nur geringer Bedeutung als Lebensraum für Tier und Pflanzen statt. Durch die Baumaßnahmen wird lediglich eine bereits abgestorbene Fichte beseitigt, die keine Eignung als Biotopbaum aufweist, der restliche, teilweise kulissenbildende Baumbestand bleibt erhalten.

In der Gesamtschau sind die Auswirkungen für Arten und Lebensräume somit gering.

2.2.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen im Vergleich zum derzeitigen Zustand neue Versiegelungen durch das neu geplante Gebäude. Dem stehen Entsiegelungen von Teilen eines Nebengebäudes sowie der Rückbau einiger versiegelter Belagsflächen um das

Hauptgebäude und einer isoliert liegenden Terrassenfläche gegenüber.

Weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Neuanlage von Zufahrten und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen. Diese finden jedoch größtenteils in Bereichen statt, die auch bisher schon als Zufahrt und Stellplätze dienten. Darüberhinaus werden wesentliche Teile der bisher gekiesten Hoffläche zu Grünflächen zurückgebaut.

Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden gering.

2.2.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die Grundwasserneubildung wird durch eine geringfügig höhere Versiegelung beeinträchtigt. Dem stehen jedoch großflächige Rückbaumaßnahmen gekiester Flächen zu Grünflächen gegenüber. Wasser von Dachflächen und Belägen kann entweder seitlich in bestehenden Grünflächen versickern oder wird in Versickerungsanlagen vor Ort versickert. Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird dadurch geringgehalten.

2.2.4 Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche geht deren allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Demgegenüber entstehen neue Grünflächen, sodass die Auswirkungen der Planung auf das Klima gering sind.

2.2.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Durch die neue Bebauung wird das Landschaftsbild nur geringfügig verändert, zumal der Bereich bereits im Bestand Gebäude aufweist. Eine Einbindung des geplanten Gastronomiegebäudes erfolgt durch den Erhalt der bestehenden Baumkulisse, durch geplante Neupflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie baugestalterische Vorgaben.

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 Veränderung Energiebedarf, Energieversorgung

Für das Bestandsgebäude ist eine energetische Sanierung nach KFW 70 Standard durch Dämmung von Fassade und Dach sowie neue Fenster und ein klimaneutrales Heizsystem vorgesehen.

Der Neubau ist als Holzbau im KFW 55 Standard vorgesehen.

Beide Gebäude erhalten eine zentrale Wärmepumpe sowie Fotovoltaik.

2.2.8 Veränderung Abfall- und Abwasserentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin in Mülltrennung.

Die Abwasserentsorgung ist weiterhin über eine bestehende Kleinkläranlage vorgesehen.

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

Durch Abbruch von Teilen eines Nebengebäudes und durch die Errichtung des neuen Gastronomiegebäudes werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Der Pensions- und Gastronomiebetrieb am Maximilianshof wurde 2020 vorübergehend eingestellt. Mit dem Umbau und der Wiederaufnahme des Betriebs, der wiederum Übernachtungen und Gastronomie vorsieht, ist von keiner erheblichen Erhöhung der betriebsbedingten Schallimmissionen auszugehen.

2.2.10 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)

Eine geringfügige Mehrung der Unfallgefahr gegenüber dem Ist-Zustand in Form eines pausierenden Beherbergungs- und Gastronomieunternehmens entsteht durch die Wiederaufnahme dieser Nutzungen sowie während der Umbaumaßnahmen.

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 zugrundegelegte Eingriffsfläche spart Flächen aus, die

- nicht verändert werden,
- zwar umgebaut aber in ihrer Funktion und Ausbildung vergleichbar bleiben.

Für die (nach Abzug der ausgesparten Flächen) verbleibende Eingriffsfläche wurde ein Versiegelungs-/Befestigungsanteil von 0,268 ermittelt, der in die Berechnung einfließt. Die Herleitung des Ausgleichsbedarfes kann in der Tabelle im Anhang nachvollzogen werden. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3385 Wertpunkten. (siehe hierzu auch Plan 1, Bestand und Bewertung sowie Plan 2, Eingriffe)

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Baumbestandes • Pflanzung ergänzender Grünstrukturen • Teilweise Beseitigung eines bestehenden Gebäudes, Anlage Grünfläche • Rückbaumaßnahmen befestigter Oberflächen zu Grünflächen
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrt. • Rückbaumaßnahmen befestigter Oberflächen zu Grünflächen • Teilweise Beseitigung eines bestehenden Gebäudes, Anlage Grünfläche
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • . Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrt • Versickerung von Oberflächenwasser seitlich in Grünflächen oder in örtlichen Versickerungseinrichtungen
<p>Schutzgut Klima/ Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimierung zusätzlicher Bebauung • Rückbaumaßnahmen zu Grünflächen • Baumpflanzungen
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des kulissenbildenden Baumbestandes • Pflanzung ergänzender Grünstrukturen • Einhaltung baugestalterischer Vorgaben

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend genutzt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild die Inanspruchnahme einer Fläche zu berücksichtigen, welche in Teilen bereits versiegelt oder befestigt ist. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und Kommunalplanung Rechnung getragen, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken.

Dennoch verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind.

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis wird durch eine Abbuchung vom Ökokonto "Klausbrunn" der Bayerischen Staatsforsten auf der Flurnummer 39/0 in der Gemeinde Berchtesgaden, Gemarkung Salzberg kompensiert.

Näheres zu den dortigen Maßnahmen ist dem Bewertungsvorschlag im Anhang zu entnehmen.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten

Der Bau eines reinen Gastronomiegebäudes ermöglicht die Trennung zwischen Pensions- und Gastronomiebetrieb. Die Lage der Gaststätte nahe der Straße reduziert erforderliche Erschließungsflächen und ermöglicht den Rückbau von Teilen des gekiesten Hofes zu Grünflächen. Eine erste Planung sah noch die Einbeziehung des westlichen Nebengebäudes in den Pensionsbetrieb vor. Dies hätte größere Verkehrsflächen erfordert.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude letztlich verfallen. Die aufgezeigte Planung will den Standort als Pensions- und Gastronomiebetrieb jedoch weiter ermöglichen und gleichzeitig die umgebenden Wiesen i.W., sowie die Gehölzbestände vollständig erhalten.

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 Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Maximilianshof“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Pensionsbetriebs mit Ferienwohnungen und die Erweiterung um eine kleine Gaststätte mit Pächterwohnung zu schaffen.

Damit soll das Areal als Erholungsraum gestärkt werden.

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 i.W. der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bau eines Gastronomiegebäudes zu werten. Dadurch gehen Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird beeinträchtigt. Zugleich wird durch den Neubau das Landschaftsbild verändert.

Demgegenüber stehen Vermeidungs und Minimierungsmaßnahmen, wie die überwiegende Konzentration der neuen Erschließung auf bestehende Erschließungsflächen, ein Rückbau gekiester Hofflächen zu Grünflächen oder Entsiegelungen. Ergänzend zum Verbleib der kulissenbildenden Grünstrukturen stellen grünordnerische Maßnahmen eine Einbindung der geplanten Bauwerke in die Umgebung sicher.

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

Die als Ausgleich vorgesehene Abbuchung vom Ökokonto "Klausbrunn" der Bayerischen Staatsforsten auf der Flurnummer 39/0 in der Gemeinde Berchtesgaden, Gemarkung Salzberg stärkt u.a. die Qualität von Extensivwiesen im Naturraum D68. Trotz einiger Recherchen konnte keine nähere Maßnahme gefunden werden.

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/>)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/info_uegef_gebiete_uab/index.htm)

Gemeinde Wallgau

Vorhaben- und Erschließungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Maximilianshof"

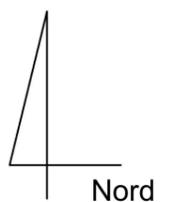
Plan 1
Bestand und Bewertung

M 1: 500

Planung: Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt
Stand: 08.11.22

1	G214-LR6510 artenreiches Extensivgrünland geschützt nach Art.23 BayNatSchG	12 Wertpunkte
2	P431 Ruderalflächen, vegetationarm	2 Wertpunkte
3	V32 Zufahrt gekiest	1 Wertpunkt
4	P44 Gebäude	0 Wertpunkte
5	P5 Gebäudeumgang, Terrasse, versiegelt	0 Wertpunkte
6	B313 Einzelgehölze	12 Wertpunkte (gem. BayKompV)

 Eingriffsfläche, brutto



Luftbild: geodaten





245

Gemeinde Wallgau

Vorhaben- und Erschließungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Maximilianshof"

Plan 2
Eingriffe

M 1: 500

Planung: Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt
Stand: 08.11.22

		Wertpunkte gem. BNT	Wertpunkte gem. Leitfaden Bauleitplanung
1	G214-LR6510 artenreiches Extensivgrünland <small>geschützt nach Art.23 BayNatSchG</small>	12 WP	12 WP
2	P431 Ruderalflächen, vegetationarm	2 WP	3 WP
3	V32 Zufahrt gekiest	1 WP	3 WP
4	P44 Gebäude	0 WP	0 WP
5	P5 Gebäudeumgang, Terrasse, versiegelt	0 WP	0 WP
6	B313 Einzelgehölze 3 Bergahorne werden als zu erhalten festgesetzt, d.h. Berücksichtigung als Eingriff nur in kleinem Teilbereich	12 WP	12 WP
	geplante Verkehrserschließung		
	Eingriffsfläche, brutto 3097 m ² abzüglich:		
	Ökologische Qualität bleibt mindestens gleichwertig d.h. Flächen nicht Bestandteil der Eingriffsfläche (1254 m ²)		
	P44 bestehende Gebäude (481 m ²)		
	P5 bestendener Gebäudeumgang, Terrasse, versiegelt (215 m ²) verbleibt Eingriffsfläche, netto 1147 m ²		
	zusätzliche Versiegelung/Befestigung (499 m ²) abzüglich:		
	Entsiegelung/Rückbau innerh. Eingriffsfläche(192 m ²) verbleibt zusätzliche Versiegelung 307 m ²		
daraus ergibt sich ein Anteil an versiegelten und befestigten Flächen an der zu bilanzierenden Eingriffsfläche von 307/1147 = 0,268 (GRZ 2)			

1

4

1

2

3

3

6

5

2

5

1

1

2

4

5

1

2

4

5

243/3

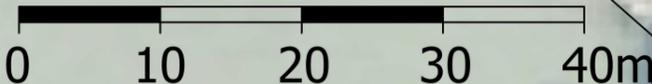
243/3

1

5

179/1

Riederweg



Nord

Luftbild: geodaten

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 i.d.R. Mittelwert	Betroffene Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ 2) bezogen auf zu bilanzierende Eingriffsfläche	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung ¹⁾				
B313	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	7	0,268	23
	Bergahorngruppe bleibt erhalten, d.h. nur kleinflächige Bilanzierung				
G214-LR6510	artenreiches Extensivgrünland	12	1014	0,268	3.261
P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei	3	126	0,268	101
		Fläche gesamt	1147		
Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten					3.385

Bewertungsvorschlag für Ökokonten gem. § 15 Abs. 3 BayKompV

Landratsamt Berchtesgadener Land Untere Naturschutzbehörde Salzburger Straße 64 83435 Bad Reichenhall	Bitte an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt senden
--	---

Angaben zur Ökokontofläche		
Regierungsbezirk:	Oberbayern	
Naturraum (nach Szymank):	D 68	
Landkreis /kreisfreie Stadt:	Berchtesgadener Land	
Gemeinde:	Berchtesgaden	
Gemarkung:	9964-Salzberg	
Flurnummer(n) der Ökokontofläche	Teilfläche	Flächengröße [m ²] <small>(für jede Flurnummer gesondert angeben)</small>
39/0	<input checked="" type="checkbox"/>	23.274,84
Summe		23.274,84
<small>(sollten weitere Flurnummern betroffen sein, bitte diese in gesondertem Beiblatt mit den oben aufgeführten Angaben auflisten)</small>		

Bezeichnung des Ökokontos	
Klausbrunn	
Grundstückseigentümer	Kontoinhaber
Name: Freistaat Bayern (FoV), vertreten durch den Forstbetrieb Berchtesgaden Straße: Am Brandholz 2 ½ PLZ, Ort: 83471, Berchtesgaden Telefon/Fax: +49 (8652) 9589-0 E-Mail: info-berchtesgaden@baysf.de <input type="checkbox"/> Mehrere Grundstückseigentümer	Name: Bayerische Staatsforsten AÖR Straße: Tillystraße 2 PLZ, Ort: 93053, Regensburg Telefon/Fax: +49 (941) 69 09 -0 / -495 E-Mail: info@baysf.de

Sicherung

Die Flächen sind gesichert durch:

- Kauf/Eigentum
- Zahlung für Nutzungsentgang bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet
- Pacht bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet
- grundstücksgleiche Rechte erworben:
- Dienstbarkeiten bis: (TT.MM.JJJJ) unbefristet
- sonstige Sicherung

Maßnahmenträger (Name, Anschrift):
(Falls nicht Eigentümer)

Art der Nutzungsberechtigung:

Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV

Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs 3 Satz 1 BayKompV)

Ausgangszustand		Zielzustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche (m²)	Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten
B13 - Stark verbuschte Grünlandbrachen	6	G214-GU651E Artenreiches Extensivgrünland	12	6	5.240,83	31.445
G213-GE00BK artenarmes Extensivgrünland	8	G214-GU651E Artenreiches Extensivgrünland	12	4	1.142,93	4.572
G215-GB00BK mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G214-GU651E Artenreiches Extensivgrünland	12	5	4.840,90	24.204
K11 artenarme Säume und Staudenfluren	4	G214-GU651E Artenreiches Extensivgrünland	12	8	296,91	2.375
K11 artenarme Säume und Staudenfluren	4	G212 Artenreiches mäßig extensiv genutztes Grünland	8	4	2.624,39	10.498
K123-GH00BK mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte	7	G214-GU651E Artenreiches Extensivgrünland	12	5	151,66	758
L61 sonstige standortgerechte Laubmischwälder - junge Ausprägung	6	L63 sonstige standortgerechte Laubmischwälder - alte Ausprägung	12	0	6.259,56	0
L62 sonstige standortgerechte Laubmischwälder - mittlere Ausprägung	10	L63 sonstige standortgerechte Laubmischwälder - alte Ausprägung	12	0	1.451,88	0
V32 Wirtschaftsweg, wassergebunden	1	V32 Wirtschaftsweg, wassergebunden	1	0	1.265,78	0
Summe					23.274,84	73.852

Aufwertung für **nicht** flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie für weitere Schutzgüter (verbal argumentativ gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 BayKompV):

Bemerkung:

Gestaltung & Pflege

Erstgestaltungsmaßnahmen erforderlich:

Ja Nein nicht bekannt/erledigt

Erstgestaltungsmaßnahmen:

Siehe Anlage 4 Bericht und Beweidungskonzept

Pflegemaßnahmen erforderlich:

Ja, im Abstand von: Nein

Art der Pflegemaßnahmen (Mehrfachnennungen möglich)	Pflegetermine:		
	Nicht vor: (TT.MM)	Nicht nach: (TT.MM)	Im Zeitraum:
<input type="checkbox"/> Absperrungen beseitigen			
<input type="checkbox"/> Absperrungen errichten			
<input type="checkbox"/> Anpflanzung			
<input type="checkbox"/> Beseitigung von Ablagerungen			
<input type="checkbox"/> Beweidung			
<input type="checkbox"/> Entfernen von Gehölzaufwuchs			
<input type="checkbox"/> Gewässerrenaturierung, -pflege			
<input type="checkbox"/> Kopfbaumschnitt			
<input type="checkbox"/> Mahd			
<input type="checkbox"/> Mähgut entfernen			
<input type="checkbox"/> Nachpflanzungen			
<input type="checkbox"/> sonstige Gehölzpflege			
<input type="checkbox"/> Sukzession (=keine Pflege)			
<input type="checkbox"/> Waldumbau, -pflege			
<input type="checkbox"/> Sonstige Pflegemaßnahme:			
<input type="checkbox"/> Sonstige Pflegemaßnahme:			
<input type="checkbox"/> Sonstige Pflegemaßnahme:			
<input type="checkbox"/> PIK Maßnahme gemäß Anlage 4.1 BayKompV			

Bemerkungen:

Siehe Anlage 4 Bericht und Beweidungskonzept

Anlagen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Lageplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bestandsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Maßnahmenplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Bericht und Beweidungskonzept
<input checked="" type="checkbox"/>	Einverständniserkl. Eigentümer
<input checked="" type="checkbox"/>	Einverständniserkl. Maßnahmenträger

Zusätzliche Angaben bitte mit gesondertem Beiblatt anfügen!

Antragssteller (Name, Anschrift):	Bayerische Staatsforsten AöR Forstbetrieb Berchtesgaden Am Brandholz 2 ½ 83471, Berchtesgaden
Tel. Nr.:	+49 (8652) 9589-0
E-Mail:	info-berchtesgaden@baysf.de
Datum:	
 Unterschrift

Es wird gebeten, das Formblatt ausgefüllt und mit den im Feld „Anlage“ genannten Dokumenten an die zuständige untere Naturschutzbehörde (Landratsamt, krsfr. Stadt) zu senden.

Für weitere Fragen steht das LfU, Dienststelle Hof, unter den Telefonnummern 09281/1800-4649 und -4678 gerne zur Verfügung.

Anlage: Bestätigung des Ökokontos durch UNB Berchtesgadener Land



Landratsamt Berchtesgadener Land

Landratsamt BGL | Postfach 21 64 | 83423 Bad Reichenhall

Naturschutz und Jagdwesen

Bayrische Staatsforsten AÖR
Am Brandholz 2 ½
83471 Berchtesgaden

Unser Zeichen: 33-1735.05/2021/052395

Sachbearbeitung: Frau Prantl

Kontakt:

T: +49 8651 773 854

F: +49 8651 7739854

Liv.Prantl@lra-bgl.de

Bad Reichenhall, 28. Juni 2022

**Ökokonto Finsterstein Tratte, Hell Tratte und Klausbrunn
Ihre Nachricht vom: 10. April 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir Ihnen die 3 Ökokontoflächen „Klausbrunn“, „Hell Tratte“ und „Finsterstein Tratte“ gemäß den am 20.04.2022 eingereichten Unterlagen.

Monitoring

Für die Erreichung des Zielzustands der Biotope ist 3 Jahre sowie 10 Jahre nach Maßnahmenumsetzung ein Monitoring durch einen Fachexperten vorzunehmen. Ggf. sind Anpassungen der Pflege zu konzipieren und durchzuführen, um die geplanten Zielbiotope zu erreichen. Hierfür ist sodann Rücksprache mit der uNB am LRA BGL zu halten, um weitere Pflegemaßnahmen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Prantl

