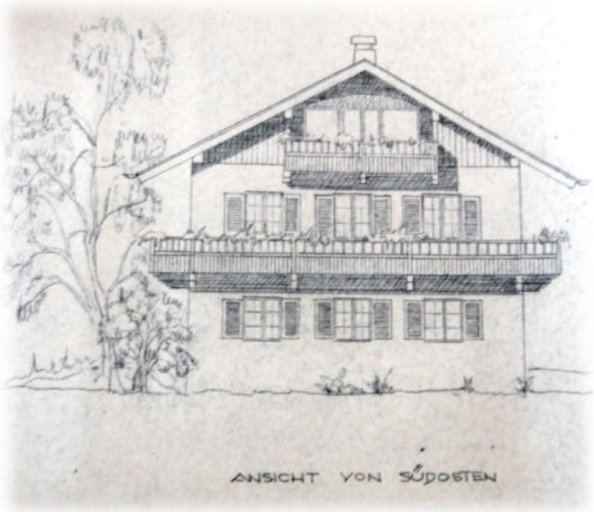
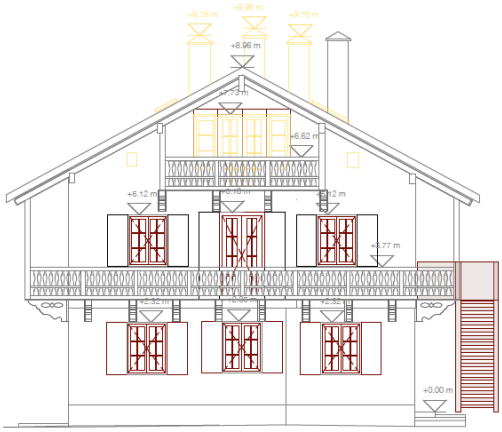
Bebauungsplan

Risser Straße

Gemeinde Wallgau

Begründung





Ansicht Ost

Stand 26.03.2026

Planfassung

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

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Planungsziele 4

2 Lage und Größe des Plangebiets 6

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen 7

3.1 Landesentwicklungsprogramm 7

3.2 Regionalplan Oberland 8

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 12

3.5 Schutzgebiete und Biotopkartierung 13

3.6 Würdigung der Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen und Alternativen Prüfung 14

4 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept 15

4.1 Art der baulichen Nutzung 15

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen 15

4.3 Bauliche Gestaltung 17

4.4 Grünordnung 17

5 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung 18

6 Artenschutz 18

7 Erschließung 19

8 Bodenordnende Maßnahmen 20

UMWELTBERICHT

1 Einleitung 22

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 22

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 22

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 23

2.1 Bestandserfassung und Bewertung 23

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen....28
3 Eingriffsregelung.... 31
4 Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten.... 35
5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.... 36
6 Zusätzliche Angaben.... 36
6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse....36
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken....36
7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.... 36
8 Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts.... 37
9 Referenzliste.... 37

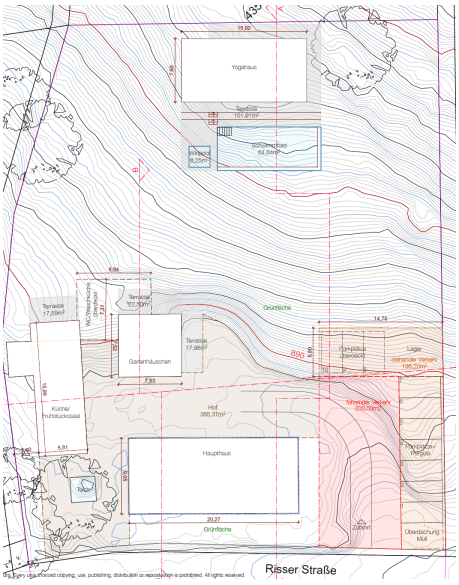
BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Planungsziele

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Renovierung des Anwesens Risserstr. 9 im nordöstlichen Ortsbereich. Das vormals klein-landwirtschaftlich genutzten Anwesen wurde von den Betreibern der „Wallerei“, Walchensee erworben und soll in ein „Hotel Garni“ umgewandelt werden.

Die bestehenden Gebäude und ihre Nutzung sind durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen in den 60-iger Jahren genehmigt. Somit handelt es sich um einen genehmigten Bestand mit zwei Wohneinheiten, einem Stallgebäude sowie weiteren Nebenanlagen.

Im Jahr 2025 wurde das Grundstück von einem neuen Eigentümern übernommen. Diese beabsichtigt die Renovierung des Anwesens und wollen in die bestehende Gebäudesubstanz einen Beherbergungsbetrieb – in Form von Ferienwohnungen – mit einer Frühstücksgastronomie etablieren. Im Bestandshaus sollen in der vorgegebenen Kubatur 8 Ferienwohnungen mit unterschiedlichen Größen entstehen. Im sogenannten Gartenhaus (Bestand Garagen) entsteht eine weitere Ferienwohnung. Dazwischen, im ehemaligen Stallgebäude, wird die Rezeption mit Lounge und Küchenbereich integriert. Im 1. OG – das Gebäude muss dafür geringfügig erhöht werden – soll eine Personal-WG entstehen.



Eine bauliche Erweiterung ist im rückwärtigen Grundstücksbereich in Form eines Yogahauses mit Poolanlage beabsichtigt. Um den ruhenden Verkehr schonend einzubinden, wird an der östlichen Grundstücksgrenze ein Bereich für diese Nebenfunktionen entstehen. Neben Lagerflächen und Müllstation, entstehen an der östlichen Grundstücksgrenze 7 Stellplätze, die mit einer Pergola-Konstruktion überstellt werden. Quer dazu entstehen weitere 3 Stellplätze , sowie im Inneneck des Winkels ein Lagerbereich. Dieser Querriegel nutzt die Topographie bzw. wird in diese integriert, indem über dessen „Dachkonstruktion“ das natürliche Gelände darüber gezogen wird.

Zwischen ehemaligen Stallgebäude und Gartenhaus entsteht ein erdgeschossiger Zwischenbau, der ebenfalls nur im Hofraum des Anwesens in Erscheinung tritt und ebenfalls in die Topographie eingebunden wird. Hier entsteht ein Sanitärbereich und weitere Funktionsräume für den Beherbergungsbetrieb.

Für **die Umbauphase wird eine gewisse Flexibilität der Nutzungen notwendig**: zunächst wird das Hauptgebäude (altes Wohnhaus) umgenutzt und die Garage / Stellplätze errichtet. Die derzeitige Garage würde dann zunächst als Rezeption mit Frühstücksraum dienen. Zu einem späteren Zeitpunkt – wenn der Umbau des jetzigen Stallgebäudes erfolgt ist - soll hier 1 Ferienwohnung entstehen. In der zweiten Phase soll der Sauna/Sport-Bereich gebaut werden und erst in der 3. Phase wird der jetzige Stall soweit um- und ausgebaut, dass hier neben Frühstücksraum und Wohnbereich für Angestellte die Rezeption etabliert wird.

Die beabsichtigte Umnutzung erfolgt überwiegend im Bestand bzw. mit bereits vorgefundenen baulichen Nebenanlagen. Die Erschließungssituation wird beibehalten, so dass die bereits genutzten Grundstücksbereiche weiterhin genutzt werden und der rückwärtige Bereich geschont wird. Es wird mit dem bestehenden Gelände gearbeitet, und nur an wenigen Stellen in die vorgefundenen Topografie behutsam eingegriffen. Die erforderlichen Flächen für Fahr- und Parkverkehr werden so platzsparend und ortsverträglich wie möglich angeordnet. Am Ortsrand sorgt eine Pergola-Überdachung der Stellplätze dafür, dass sich der ruhende Verkehr schonend in das Ortsbild einfügt. Gleichzeitig schirmt sie die Parkflächen gegenüber der Nachbarschaft ab und integriert sie unauffällig in das Grundstück. Der Querbau wird in den Hang eingebunden und in das Gelände eingepasst, so dass man vom rückwärtigen Grundstücksbereich „über den ruhenden Verkehr“ hinwegschaut.

Im rückwärtigen Bereich soll in erhöhter Position, an einer bereits bestehenden ebenen Fläche ein eingeschossiges Gebäude für sportliche Zwecke, ein sog. Yogahaus, mit davor situiertem Pool und Ruhebereichen etabliert werden. Das touristische Konzept dieses Betriebes ist im gehobenen Segment angesiedelt und trägt dazu bei, dass das Tourismusangebot in Wallgau breit aufgestellt ist.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen dabei so gering wie möglich gehalten werden.

Durch diese Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Renovierung der Bestandsgebäude und die Anpassung an eine Beherbergungsnutzung an heute üblichen Standards zu schaffen.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.
Zur Verbesserung der Verkehrssituation weist die Gemeinde Wallgau den südlichsten Grundstücksstreifen des Grundstücks als Verkehrsfläche aus, um hier eine Breite von 4,5m für die Erschließung zu sichern. Dieser Ansatz wurde ebenfalls beim westlich anschließenden Anwesen bereits verfolgt.

2 Lage und Größe des Plangebiets



Abb. Bayernatlas – Ortslage Wallgau



Abb. Bayernatlas – Wallgau Nordost mit seiner lockeren Baustruktur

Das Gesamtgrundstück weist eine Fläche von gut 8.200 m² auf; der Bereich der mit dem Bebauungsplan überplant werden soll eine Fläche von knapp 3.400 m² (inkl. Verkehrsfläche). Das Grundstück ist über die Risser Straße erschlossen; etwas südlich davon verläuft die B 11, die in der nördlichen Ortslage im ansteigenden engen Ortsbereich geteilt ist.

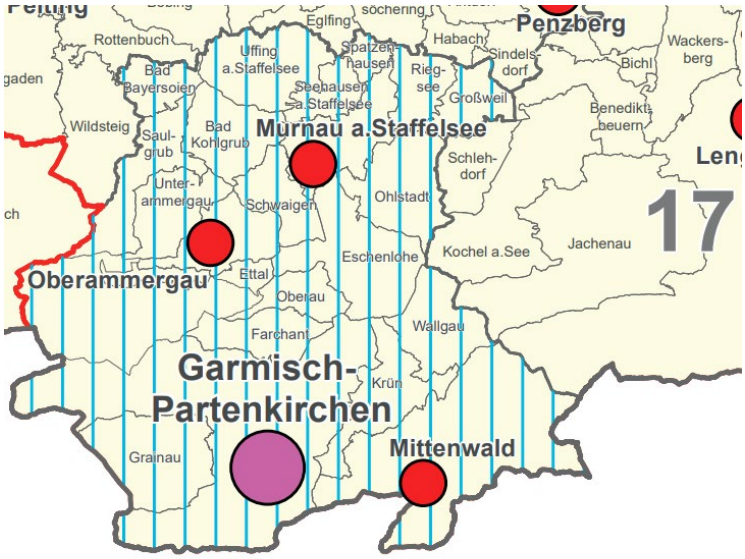
Es handelt sich um eine Bebauung im Ortszusammenhang, am nordöstlichen Ortsrand.

Der südwestliche Grundstücksbereich an der Risser Str. weist mit Gebäuden und Erschließungsflächen eine intensive Nutzung auf. Nach Nordosten steigt das Gelände an und geht im oberen Bereich in eine Waldnutzung über. Dazwischen liegt ein Wiesenbereich der nach Südwesten geneigt ist und derzeit noch sporadisch von Schafen beweidet wird.

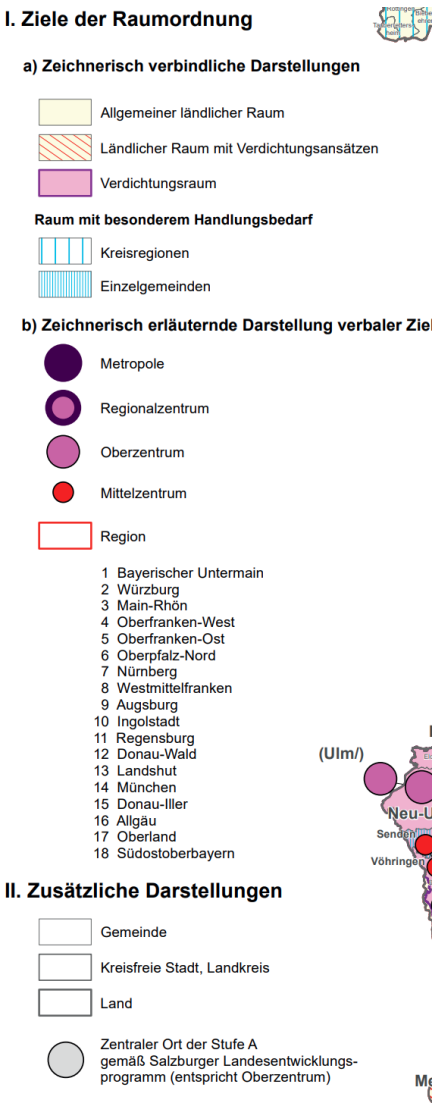
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

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.



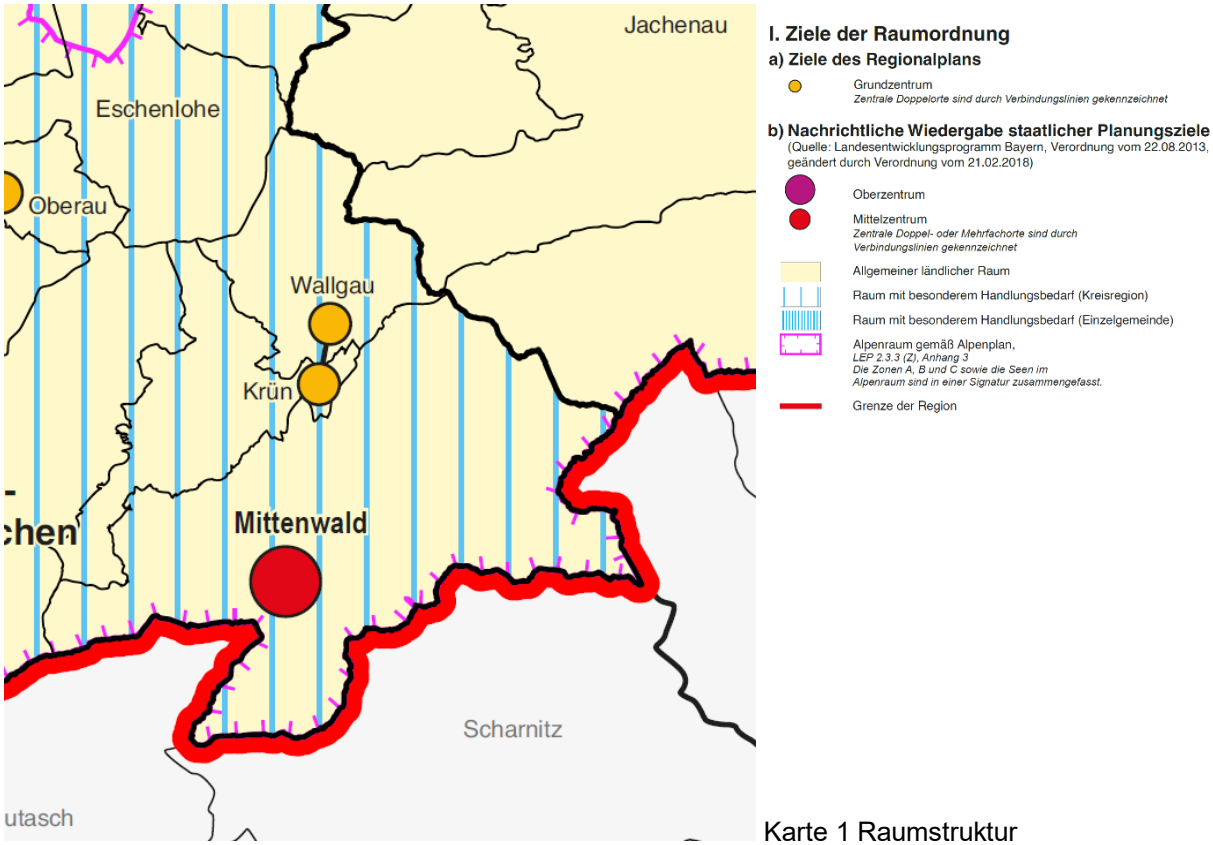
Durch die Errichtung des „Sondergebiets Beherbergung“ an der Risser Straße wird durch die Weiterentwicklung und Wiederbelebung eines bereits bebauten und genutzten Areals ein Beitrag zum Erhalt einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft geleistet (Grundsatz 5.1 des LEP).

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:



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 und ergänzt diese. Das Areal ist erschlossen.

2 Leitlinien für die Region

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

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

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

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

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

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

„2.1 Boden und Geologie

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

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

Zur Schonung und dem zum Erhalt der einzigartigen Landschaft sollen Bautätigkeiten auf bereits besiedelte Gebiete konzentriert werden. Weiler und Einzelhöfe sollen erhalten bleiben.

>> die Maßnahme liegt innerhalb der bebauten Ortslage und erhält ein regionaltypischen Anwesens, indem es das Hauptgebäude umnutzt – ohne die ortstypische Kubatur zu verändern. Die Nebengebäude werden umgenutzt und an die vorgesehene Nutzung angepasst.

Bereits intensiv genutzte Bereiche des Grundstücks dienen dieser Hauptnutzung. In den rückwärtigen Bereichen soll in die gegebene Topographie ein Gebäude für sportliche Nutzungen mit Poolanlage integriert werden um moderne Ansprüchen des heimischen Tourismus standhalten zu können.

„2.7 Siedlungsgebiete

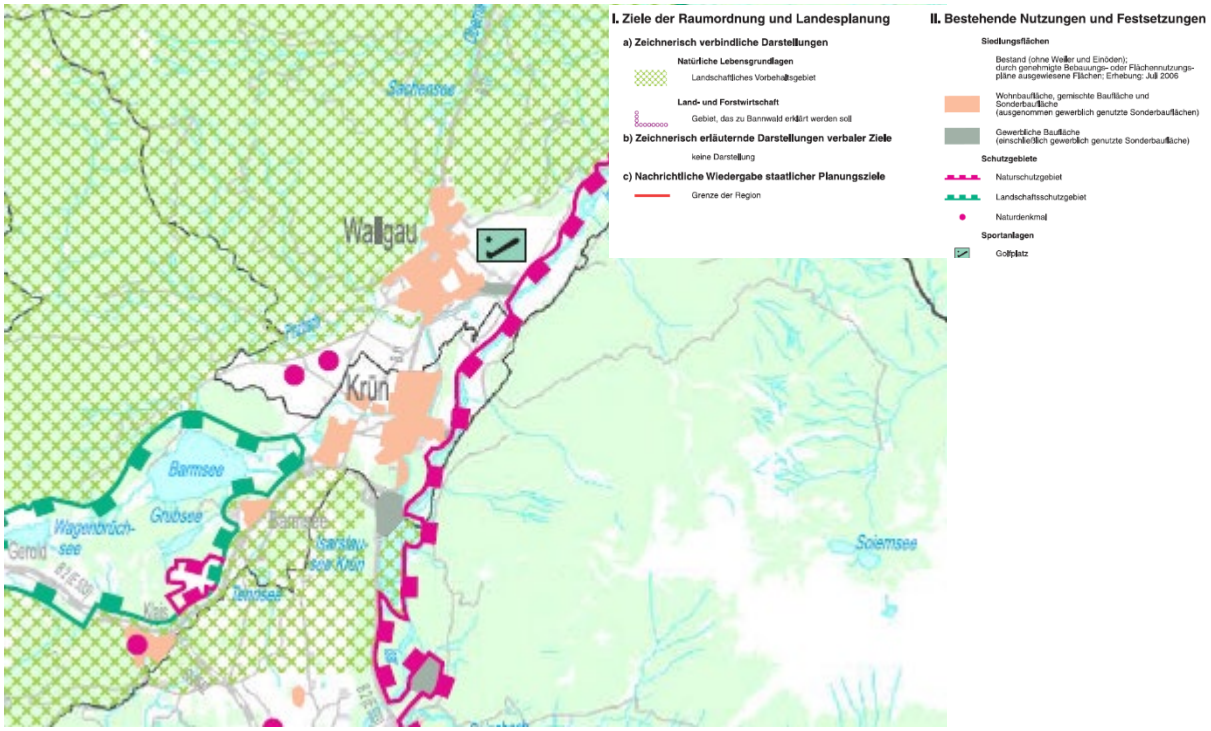
2.7.1 Z Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

1 Siedlungsleitbild

1.4 Z Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden. (…)

1.5 Z Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.



Karte 3 Landschaft und Erholung

Wallgau gehört zum Fremdenverkehrsgebiet Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee. Laut Regionalplan soll der Erholungsraum erhalten und gesichert werden, ohne das Landschaftsbild durch Nutzungsintensivierungen negativ zu beeinflussen.

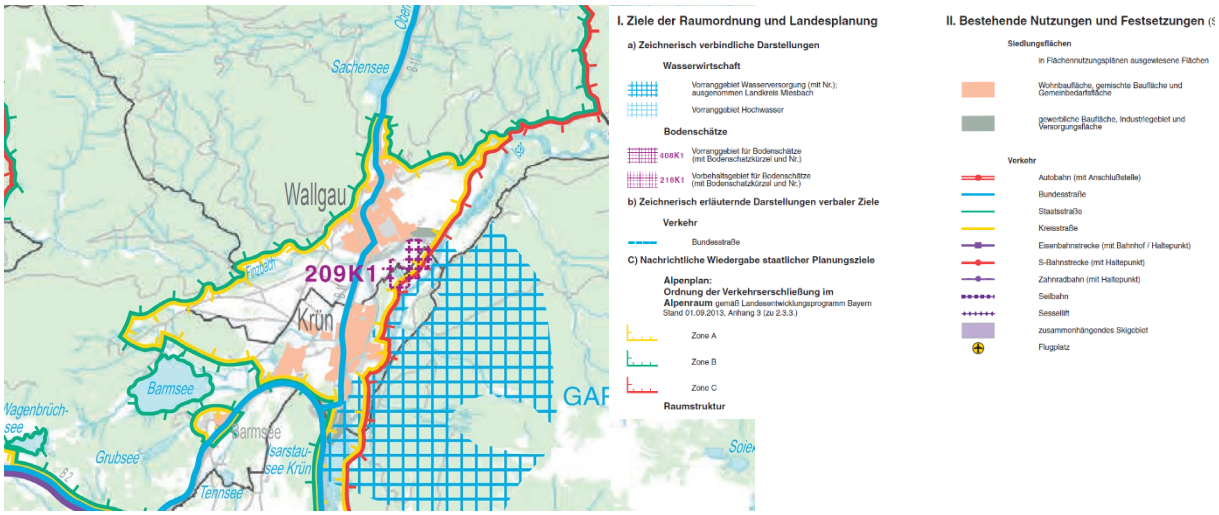
>> die Nutzung soll im Sinne eines regionalen und sanften Angebots als Ergänzung des lokalen Beherbergungsanwesen dienen, ohne einen touristischen Schwerpunkt zu setzten.

„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:

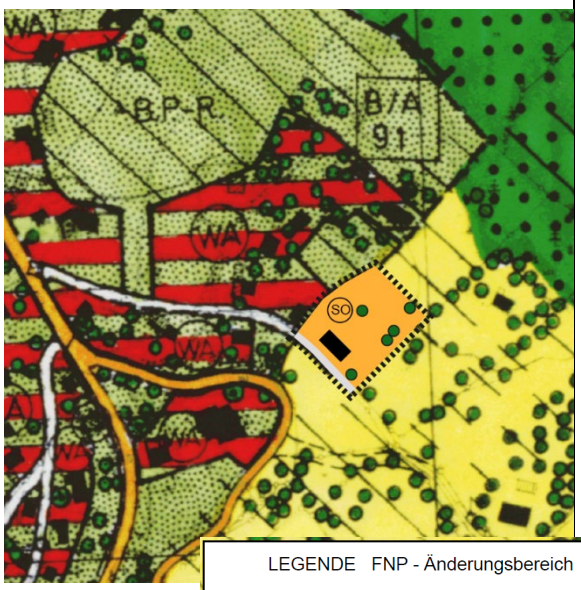
- Siedlungsentwicklung: die geplante Maßnahme nutzt bestehende Gebäude um und sieht ergänzende Bebauung vor. Das Areal ist erschlossen und nutzt überwiegend bereits intensiv genutzte Flächen.
- Bodenschutz: die Maßnahme sieht in Teilbereichen bauliche Ergänzungen vor, beschränkt sich im Wesentlichen auf bereits genutzte Bereiche. Die eingeschossige bauliche Ergänzung nutzt eine bestehende Hochebene.
- Landschaftsbild und Tourismus: die Bebauung ist zum größten Teil bereits vorhanden und wird saniert und zeitgemäß umgenutzt; das zusätzliche Yogahaus wird eingeschossig und mit Satteldach ausgeführt, so dass es sich gut in die lockere Baustruktur der Umgebung einfügen wird. Die landschaftliche Einbindung insbesondere des Yogahauses wird ergänzt durch Baumgruppen im Südosten und Westen. Von Nordosten minimiert die Topografie und der dortige Wald die Einsehbarkeit.
  Die Maßnahme dient der Ergänzung des Beherbergungsangebots, ohne einen touristischen Schwerpunkt zu setzten

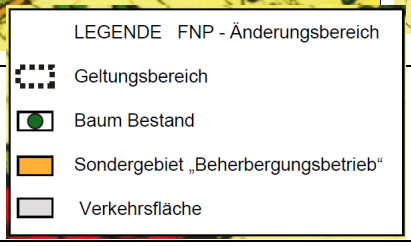
3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wallgau verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Er wurde am 10.01.1996 vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen genehmigt. Im rechtskräftigen FNP ist der Bereich aktuell als Allgemeines Wohngebiet (mit aufgelockerter, stark durchgrünter Bebauung) bzw. im rückwärtigen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Westen schließt die Ortslage mit Wohnbauflächen an; diese ist mir der Signatur „aufgelockerte und begrünte Bebauung“ gekennzeichnet. Nordöstlich, südlich und östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

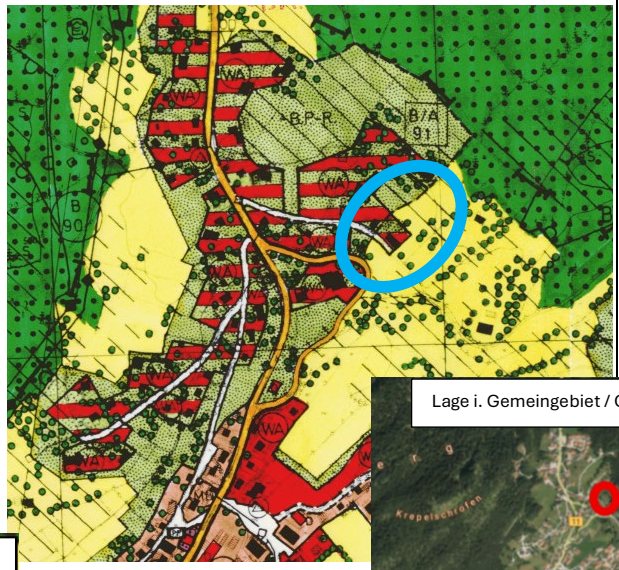
Im Parallelverfahren wird der FNP in diesem Bereich geändert und als Sondergebiet „Beherbergung“ im südlichen Grundstücksbereich ausgewiesen. Der nördliche Bereich bleibt unverändert als landwirtschaftliche Fläche und Wald.

Neue Darstellung FNP (10. Änderung)





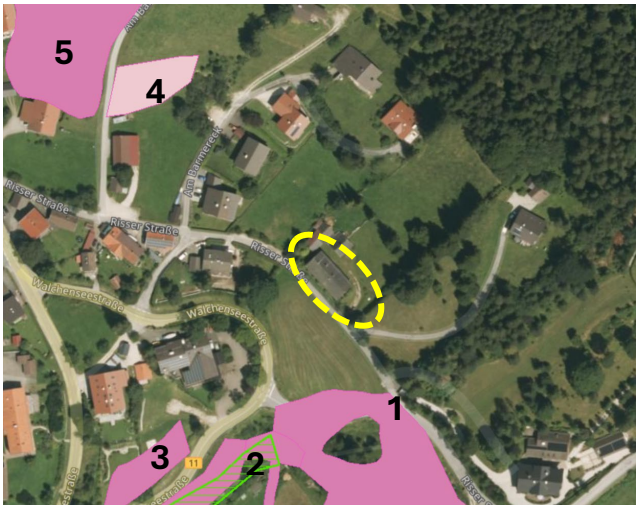
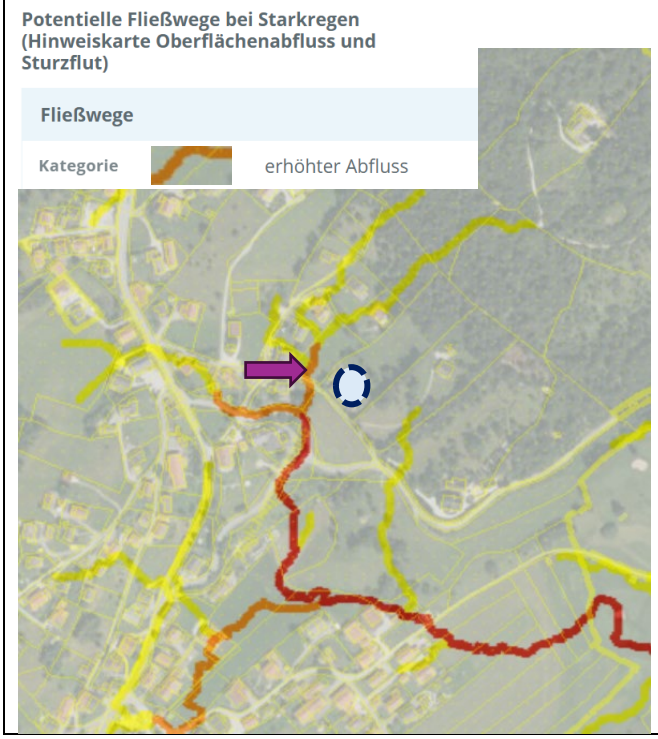
Ursprüngliche Darstellung des FNP



Lage i. Gemeingebiet / Ortslage



3.4 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Bau – und Bodendenkmäler	keine im Geltungsbereich (das nächste Baudenkmal liegt in 200m Entfernung)
Schutzgebiete Naturschutz und Biotope	
 **4:** ca. 130 m nordwestlich liegt Biotop Extensivgrünland in und um Wallgau (A8433-0047-002) **5:** ca. 150 m nordwestlich liegt Biotop Magerrasen in Wallgau (A8433-0048-008)	Biotopkartierung (Alpen) … Ökoflächen Es liegen keine weiteren Schutzflächen im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes vor. **1:** Ca. 50 m südlich liegt Biotop: Magerrasen am Golfplatz von Wallgau (A8433-0046-005), weches weite südwestlich in das Biotop Feuchtgebiet am Ortsrand von Wallgau (A8433-0049-001) übergeht und weiter westlich in das Biotop Magerrasen in Wallgau (A8433-0048-007) übegeht. **2:** ca. 80 m südlich liegt Ausgleichs- und Ersatzfläche im Ökoflächenkataster (ÖKF-Lfd-Nr. 165193) **3:** ca. 100 südwestlich liegt Biotop Magerrasen in Wallgau (A8433-0048-006)
Naturgefahren durch Hochwasser und Oberflächenwasserabfluss 	Im Plangebiet selbst gibt es keine offenen Gewässer. Die nebenstehende Karte (bayernatlas, Stand Juli 2025) zeigt potentielle Fließwege bei Starkregen (lt. der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut). Das westlich liegende Grundstück ist von „erhöhtem Abfluss“ betroffen. Allgemein ist festzustellen, dass Extremwetterereignisse – auch mit Starkniederschlägen – an Intensität und Häufigkeit zunehmen. Durch angepasste Bauweisen können die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut verringert und größtenteils beherrscht werden.

3.5 Würdigung der Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen und Alternativen Prüfung

Die Gemeinde Wallgau hat sich mit den Zielen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplanung umfassend auseinandergesetzt. Mit der Errichtung des Sondergebietes „Risser Straße“ leistet sie einen Beitrag, den Tourismusstandort nachhaltig zu sichern und durch dieses Angebot breiter aufzustellen.

Zugleich werden die Zielsetzungen des Schutzes von Natur und Landschaft gewahrt, indem ein bereits bebautes Areal weiter genutzt wird. Das gesamte Plangebiet grenzt an die bestehende Erschließung, die Risser Straße an.

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, ein bisheriges großzügiges Wohnhaus mit Nebenanlagen umnutzen und sanieren zu können. Die Gebäudesituierung wird beibehalten, in Stand gesetzt und behutsam umgenutzt; eine bauliche Ergänzung erfolgt auf einem Hochplateau und ist für das moderne Beherbergungs-Konzept essentiell; auch hier wurde die Lage behutsam gewählt um den geringstmöglichen Eingriff in bestehende wertvolle Freibereiche zu erreichen.

Die aktuelle Planung beansprucht überwiegend bereits baulich genutzte Bereiche. Räumliche Alternativen bestehen vor dem Hintergrund, dass die Bauleitplanung der Sanierung und Umnutzung einer Bestandsbebauung dient, nicht.

4 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan detailliert geregelt. Im Plangebiet ist nur ein Beherbergungsbetrieb, der Ferienwohnungen anbietet und zur Abrundung seines Übernachtungsangebotes eine Frühstücksgastronomie sowie ein kleines Wellness-/ Sportangebot anbietet, zulässig. Im Hauptgebäude entstehen 8 Ferienwohnungen und eine weitere im Gartenhaus. Der ehemalige Stalltrakt an der westlichen Grundstücksgrenze wird als Rezeption / Speise- und Aufenthaltsbereich mit Küche und weiteren Nebenflächen, die für einen Beherbergungsbetrieb notwendig sind, umgenutzt. Der Dachraum wird erhöht um hier eine Personal-WG anbieten zu können (Anreiz zur Personalgewinnung). Rückwärtig auf dem Grundstück kann eine Bebauung für eine sportliche Nutzung entstehen, die das Beherbergungskonzept unterstützt. Klargestellt wird im Rahmen der 2. Auslegung, dass dauerhafte Aufenthalte unzulässig sind und damit Zweitwohnsitze; weiterhin wird in diesem Zusammenhang auf die bestehende Satzung „zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ der Gemeinde Wallgau hingewiesen die für den Geltungsbereich gültig ist.

Diese touristische Nutzung, die von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt wird und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht, soll planungsrechtlich gesichert werden. Die in der Gemeinde Wallgau insgesamt sehr wenigen Grundstücke, die auf den Markt kommen, sollen nicht in Zweitwohnsitze umgewandelt werden.

Durch die Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Nutzung des Areals und der Bestandsbebauung einem Beherbergungsbetrieb, also touristischen Zwecken, dient. (*Die Anordnung der notwendigen Nebenfunktionen erfolgt nach dem Grundsatz möglichst wenig in wertvolle Freibereiche einzugreifen und die Nutzungen im Bereich der an der Erschließung liegt zu bündeln*.)

Zur Absicherung der Umsetzung und um eine Teilung des Grundstücks zu vermeiden, setzt die Gemeinde eine Mindestgrundstücksgröße für die Nutzung des Beherbergungsbetriebes fest.

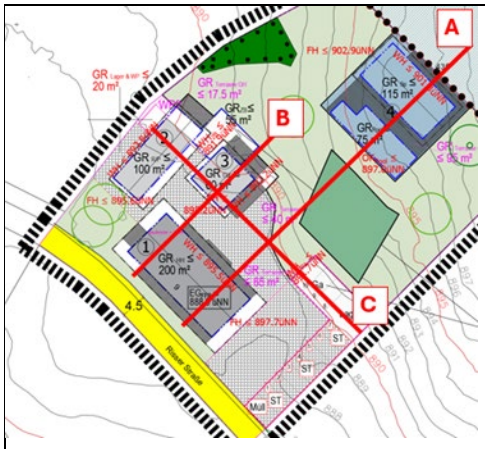
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Stellung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan schreibt überwiegend den Bestand fest. Hinzu kommt ein Baufenster für eine sportliche Nutzung. Dieses wird an einer Stelle festgesetzt, die aufgrund Ihrer Lage auf einer Verebnung Eingriffe in das Gelände minimiert. In Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise und verbleibenden sowie geplanten Gehölzstrukturen ist eine landschaftliche Einbindung gewährleistet. Darüber hinaus erfolgt eine Ausweisung für die geordnete, sich ins Ortsbild integrierende Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
Das bestehende Stallgebäude wird für den Beherbergungsbetrieb umgenutzt, geringfügig erweitert und erhöht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl durch Einschrieb im Plan beschrieben; um die städtebauliche Situierung zu erhalten, werden relativ enge Baugrenzen dargestellt, innerhalb derer diese GR umgesetzt werden kann.

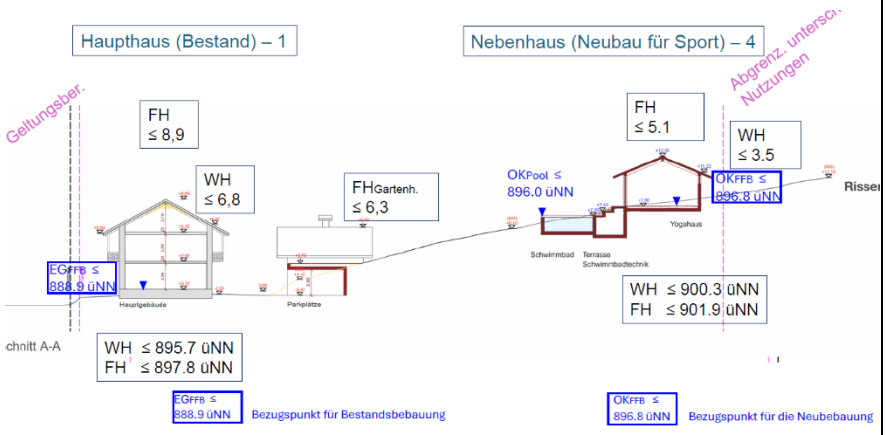
Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Gesamt-Grundflächenzahl von 35 % für Terrassen zugelassen um die beabsichtigte Nutzung durch Freibereiche zu unterstützen. Die so sich ergebende Terrassenfläche von insges. max. 225m² kann (*frei*) auf die Gebäude verteilt werden. Weiterhin wird eine Linie eingeführt, die die Überschreitungsmöglichkeit der Dachflächen begrenzt. Da sehr große Dachüberstände in Wallgau typisch sind und damit auch zulässig sein sollen, wird mit diesem Instrumentarium gearbeitet.

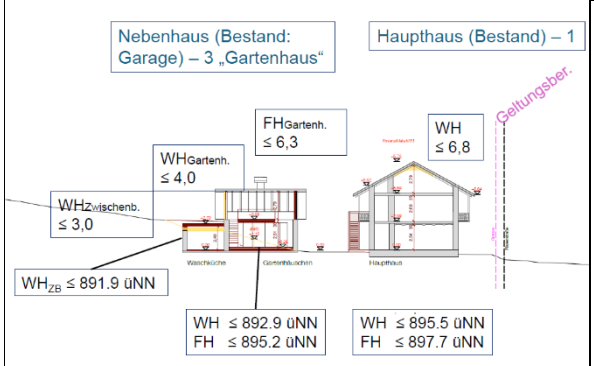
Die Höhenentwicklung der Bebauung wird mit Wandhöhen in m ü NN angegeben und sind so eindeutig festgelegt und nachvollziehbar. Durch die Vorgaben wird weiterhin die zweigeschossige Bauweise des Hauptbaukörpers ermöglicht; die Nutzung des Dachgeschoßes ist vorgesehen, allerdings darf hier kein 3. Vollgeschoß entstehen. Die weiteren möglichen Baukörper sind in ihrer Höhenentwicklung niedriger, ordnen sich dem Hauptgebäude unter und erhalten die lockere und typische Baustruktur. Rückwärtig im Grundstück kann zur Stärkung des touristischen Konzeptes ein eingeschoßiger Bau mit Pool und Liegeflächen entstehen.



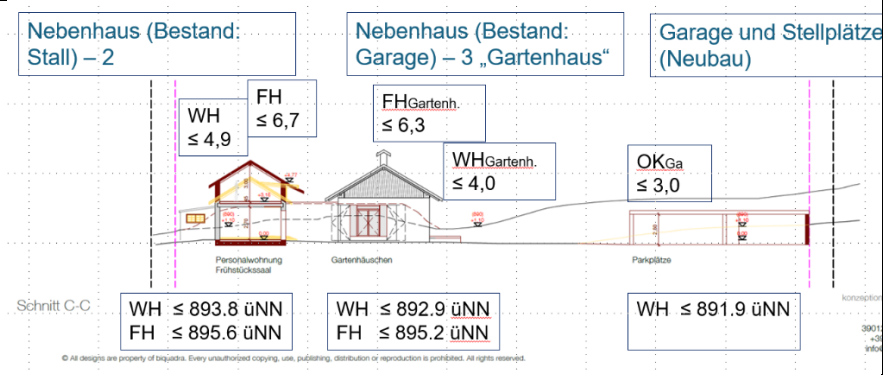
Lageplan mit Schnittlinien

Schnitt A-A





Schnitt B-B



Schnitt C-C

Bezugsp. für die Höhenfestsetzung ist der Fertigboden EG des Bestandshauses. Dieser liegt bei 888,9 m üNN
Bezugspunkt für den Neubau ist der OK Fertigfußboden des Sportgebaudes. Dieser liegt bei 896,8 m üNN

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/Tourismus gestärkt.

4.3 Bauliche Gestaltung

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

4.4 Grünordnung

Das Planungskonzept lässt die nordöstlichen Teile des Geltungsbereiches weitgehend unberührt. Hier sind lediglich Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorgesehen, die sich auf den südwestlichen Teil des Grundstücks beschränken. Die Grünordnung verfolgt das Ziel, den Bestand an Gehölzstrukturen teilweise zu erhalten und im Einklang mit dem Landschaftsbild zu ergänzen. Hinzu kommt ein schonender Umgang mit dem Gelände, der die Eigenheiten des Urgeländes berücksichtigt. Der vorhandene Halbtrockenrasen kann zu etwa 3/4 seiner Fläche an Ort und Stelle verbleiben. Im restlichen Bereich werden die Soden entnommen, zwischenzeitlich gelagert und nach den Baumaßnahmen wieder angedeckt. Der wesentliche Teil dieser Soden wird auf den überdachten Stellplätzen/Lagerflächen eingebaut.

Der Ausgleich erfolgt in der bestehenden Waldfläche im nördlichen Grundstücksbereich. Hier beantragt der Bauherr eine Rodungsgenehmigung. Auf der gerodeten Fläche soll ein Halbtrockenrasen und in den schattigeren Bereichen ein artenarmer Extensivrasen etabliert werden. Im Übergang zum verbleibenden Wald soll ein Waldmantel aus Sträuchern entstehen.

5 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschl. 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 Anpassungen an bestehenden Baukörpern und der Erschließung sowie dem Neubau eines einstöckigen Yogahauses mit Pool. Die weitgehende Konzentration der Bebauung auf den Bestand 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 Risser Straße“ auslöst, wird innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Im Bereich einer Teilrodung soll ein Halbtrockenrasen und eine Extensivwiese entstehen. Die Überleitung zum Wald bildet ein Waldmantel aus Sträuchern.

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 floristisch von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Eine Ausnahme bildet die vorübergehende Entnahme von Soden eines kleinen Teils des vorhandenen Halbtrockenrasens (§ 30 BNatSchG), die nach Beendigung der Baustelle wieder eingebaut werden.

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.

Bei einer früheren Begehung äußerte sich das u.a. auf Fauna spezialisierte Büro AGL dahingehend, dass im Bereich von Gebäuden (wohl auch wegen der durchgehenden menschlichen Nutzung) nicht mit Verstecken für Fledermäuse oder Vogelnestern zu rechnen sei. Ferner sei auf dem Gelände keine Beseitigung alter, dickstämmigen Bäume vorgesehen, die bevorzugt von Fledermäusen oder Höhlenbrütern genutzt werden.

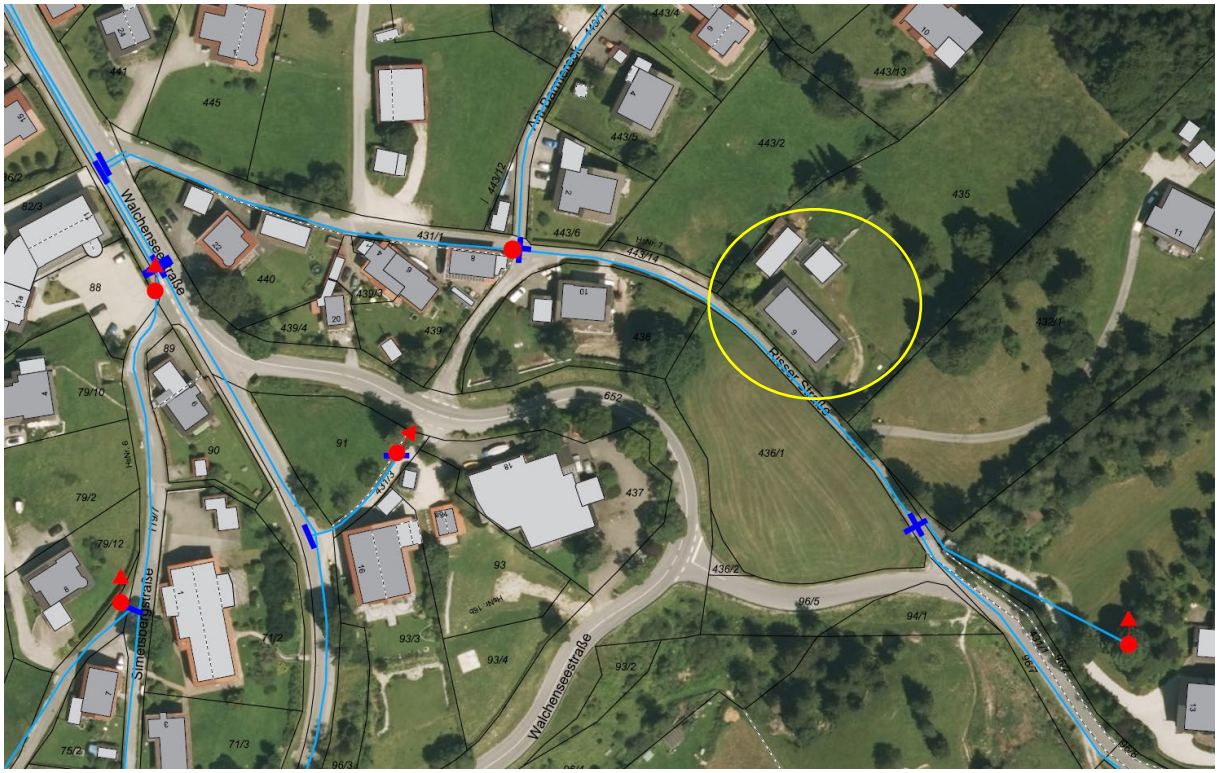
Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten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

7 Erschließung

Das Gebiet ist vollumfänglich erschlossen und liegt im bebauten Ortszusammenhang. Zur Verbesserung der Erschließungssituation wird die Verkehrsfläche auf eine Breite von 4,5 m verbreitert.

Diese Option der Straßenverbreiterung ist bereits beim westlich anschließenden Grundstück durch Abmarkung vorbereitet.

Auf dem Grundstück selbst wird – wie bereits im Bestand angelegt – die bestehende Zufahrtssituation erhalten. Hieran schließt in kompakter Art und Weise die private Erschließungsfläche an, die den Verkehr, der auf dem Grundstück stattfindet koordiniert und die Bereiche für den ruhenden Verkehr andient.



Im Umfeld des Plangebietes sind 2 Hydranten vorhanden. (vgl. rote Markierungen i.d. Abb.)

8 Bodenordnende Maßnahmen

Wallgau, den _____ _____

Florian Holzer (Siegel)

1. Bürgermeister

UMWELTBERICHT

Bebauungsplan ,,Sondergebiet Risser Straße", Gemeinde Wallgau

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

info@planung-uwe-schmidt.de

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

Inhaltsverzeichnis:

UMWELTBERICHT

1 Einleitung 22
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 22
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 22
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 23
2.1 Bestandserfassung und Bewertung 23
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 28
3 Eingriffsregelung 31
4 Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten 35
5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 36
6 Zusätzliche Angaben 36
6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse 36
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken 36
7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 36
8 Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts 37
9 Referenzliste 37

1 Einleitung

Der Gemeinderat Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Risser Straße" beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für die Umnutzung eines bestehenden Anwesens mit Nebenanlagen und den Neubau einer kleinen Wellnesseinrichtung zu schaffen. Es soll eine touristische Nutzung gesichert werden, die neben den 9 Ferienwohnungen auch eine Mitarbeiter-WG aufweist.

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. 0,8 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Errichtung des Sondergebietes Risser Straße soll der Bereich für den Tourismus gesichert werden. Zugleich werden die Zielsetzungen des Schutzes von Natur und Landschaft gewahrt, indem ein bereits bebautes Areal weiter genutzt wird. Vorhandene Gebäude werden dabei entweder nach einem Umbau um- oder weitergenutzt bzw. durch einen Neubau erweitert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden dadurch nur in geringem Maße erforderlich.

Im Einzelnen beinhaltet das Konzept des Bebauungsplanes folgendes:

- Festsetzung als Sondergebiet - Zweckbestimmung Beherbergungsbetrieb
- Festsetzung von 10 Stellplätzen,
- Festsetzung einer Zufahrt,
- Erhalt bestehender Bäume
- Eingrünungsmaßnahmen,
- Vorgaben zur Baugestaltung und durch nachrichtliche Übernahme der Ortsgestaltungssatzung
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

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 Biotope erfasst.

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

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandserfassung und Bewertung

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Das Plangebiet umfasst ein Haupt- und zwei Nebengebäude, die derzeit nicht mehr genutzt werden, sowie Erschließungsflächen in Form einer gekiesten Zufahrt und Hofflächen, die randlich mit Rasen bewachsen sind. Südlich und westlich des Hauptgebäudes und des ehemaligen Stalls befinden sich Gartenflächen, überwiegend mit Koniferen bewachsen. Nördlich und östlich der Gebäude- und Erschließungszone grenzen Grünlandflächen an, deren Spektrum je nach Untergrund, Besonnung und Nutzung von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (G211) über artenreiches Grünland (G212) bis hin zu Halbtrockenrasen (G312) reicht. Der Halbtrockenrasen ist geschützt nach §30 BNatSchG.

Bei den verstreuten Gehölzen im südwestlichen Geltungsbereich handelt es sich hauptsächlich um mittelalte Fichten einzeln oder in kleinen Gruppen.

► Bewertung Flora:

Zur Einstufung der Flächen wurde die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung zugrunde gelegt, die dann Eingang in den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der ergänzten Fassung von 2021 (BayStMLU) fand. Die vorgenommene Einstufung lässt sich aus dem Plan 1 Bestand entnehmen.

Gesetzlicher Biotopschutz

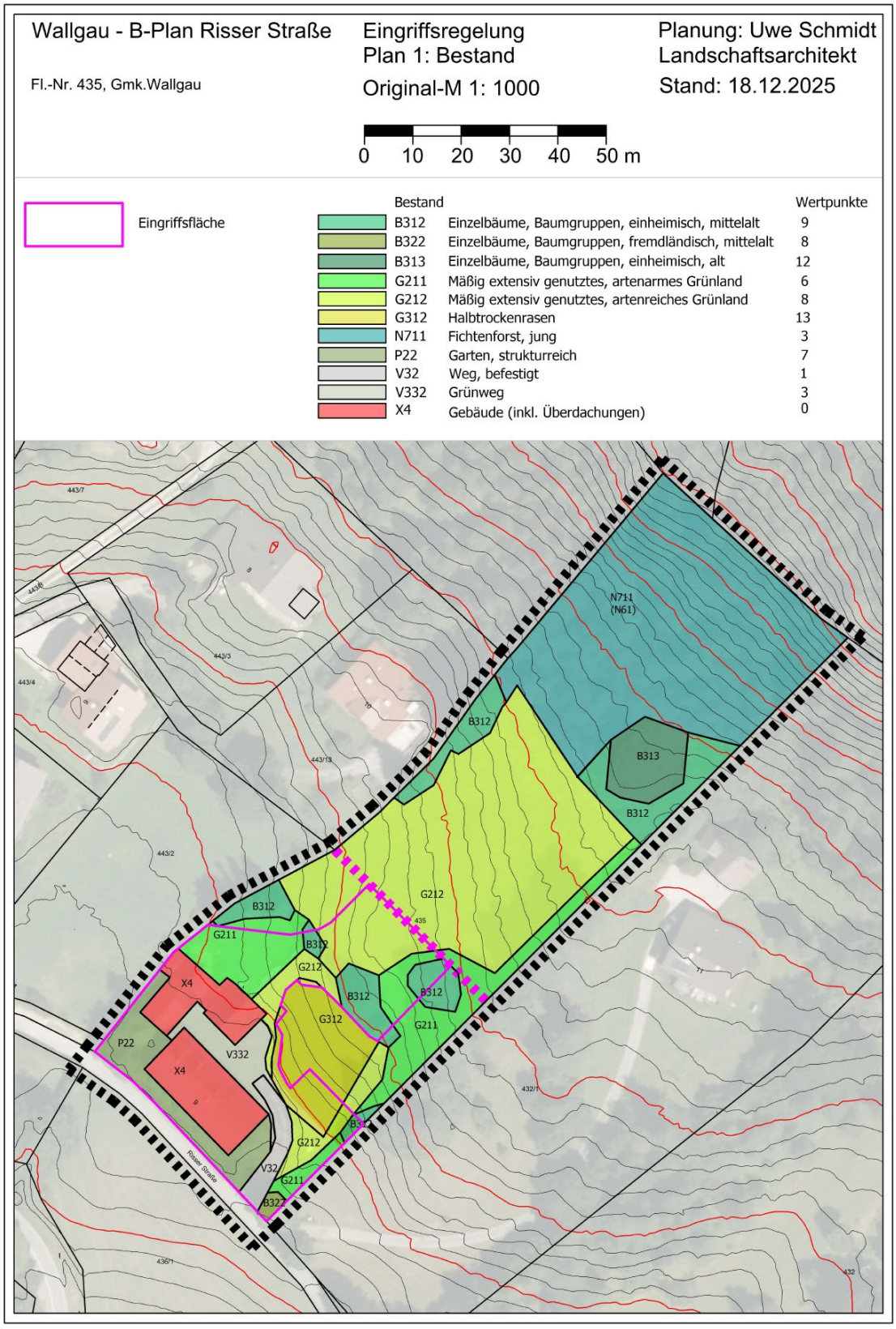
Halbtrockenrasen, die nach § 30 BNatSchG als magere Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG geschützt sind, nehmen eine zentrale Teilfläche innerhalb des südwestlichen Geltungsbereiches ein.

In § 30 BNatSchG 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.

Die Herstellbarkeit eines Halbtrockenrasens gilt als schwierig und hängt von vielen Faktoren wie Untergrund, Exposition, Besonnung etc. ab. Der bestehende Halbtrockenrasen soll deshalb auf etwa 3/4 seiner Fläche an Ort und Stelle verbeiben. Auf 1/4 der Fläche sollen die

Soden fachgerecht entnommen, zwischengelagert und nach Beendigung der Baustelle wieder eingebaut werden.



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.

Bei einer früheren Begehung äußerte sich das u.a. auf Fauna spezialisierte Büro AGL dahingehend, dass im Bereich von Gebäuden (wohl auch wegen der durchgehenden menschlichen Nutzung) nicht mit Verstecken für Fledermäuse oder Vogelnestern zu rechnen sei. Ferner sei auf dem Gelände keine Beseitigung alter, dickstämmigen Bäume vorgesehen, die bevorzugt von Fledermäusen oder Höhlenbrütern genutzt werden.

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 Fauna:

Überbaute Bereiche haben i.d.R. geringe Bedeutung für die Fauna. Eine Ausnahme stellen hier möglicherweise bestehende ältere Gebäude dar, die für Fledermäuse oder Gebäudebrüter als Tagesverstecke oder Niststätten relevant sein könnten. Auch wenn die oben genannte faunistische Einschätzung das für unwahrscheinlich hält, sollen Gebäude vor Umbaumaßnahmen und Gehölze vor der Fällung dahingehend überprüft werden. Generell auszuschließen sind Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen, wenn Umbau und Fällung in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28 Februar stattfinden.

Bestehende Gebäude haben geringe Bedeutung, bestehende Baumstrukturen mittlere Bedeutung für wildlebende Tierarten.

Boden und Geologie:

Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen eingestuft:

Code 810: Vorherrschend Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Dolomitstein), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Dolomitstein) über Dolomitsteinschutt

Gemäß Geologischer Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich des Hauptdolomits.

► 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. Der bestehende Versiegelungsgrad auf dem Grundstück ist gering.

► 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 Lage am Hang macht den Geltungsbereich von Süden und Westen einsehbar. Die vorhandenen Grünstrukturen insbesondere kulissenbildende Bäume sind daher ein wichtiger Bestandteil der landschaftlichen Einbindung.

► 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	Keine Bedeutung
Boden	Mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Keine Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung	Geringe Bedeutung	Geringe Bedeutung
Klima und Luft	Geringe Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Geringe Bedeutung
Gesamtbeurteilung	**mittlere Bedeutung**	**Mittlere Bedeutung**	**Geringe 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/Weide genutzt.

Das Anwesen soll als Hotel garni (Übernachtungen mit Frühstück) umgebaut und touristisch etabliert 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 Zusammenfassungl		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere/ Pflanzen / Lebensräume	2.2.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	mittel	mittel	mittel
Fläche/ Boden	2.2.2	Verlust von Boden durch Überbauung	mittel	mittel	0
Wasser	2.2.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenver-Siegelung und	0	mittel	mittel
Klima/Luft	2.2.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion	0	gering	gering
Landschaftsbild/ Erholung	2.2.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	0	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)

Die Eingriffe beschränken sich auf den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, indem dort bereits bestehende Gebäude umgenutzt werden. Insbesondere durch das geplante Yogahaus werden jedoch Grünlandflächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Natur und Landschaft beansprucht. Um die Eingriffe zu minimieren, werden wesentliche Teile des gesetzlich nach

§30 BNatSchG geschützten Halbtrockenrasens an Ort und Stelle gesichert. Für die restlichen Teile ist eine Sicherung der Soden und ein Wiedereinbau nach Beendigung der Baustelle vorgesehen.

Von einer besonderen Bedeutung der zum Umbau vorgesehenen Gebäude und der zur Fällung vorgesehenen Bäume (überwiegend Koniferen) für geschützte Tierarten ist nicht auszugehen.

2.2.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht im Vergleich zum derzeitigen Zustand neue Versiegelungen und Befestigungen durch die Erschließung, die etwas erweiterten Nebengebäude und den Neubau des Yogahauses.

Darüber hinaus sind Boden- und Geländeveränderungen unvermeidlich, die sich durch die Lage im hängigen Gelände ergeben.

Minimiert werden diese Eingriffe durch folgende Maßnahmen:

- Beherbergungsbetrieb beschränkt sich auf bestehende Gebäude mit geringfügigen Ergänzungen
- Lage des Yogahauses auf einer leichten Verebnung im Hang
- Begrünte Einhausungen unterstützen die landschaftliche Einbindung

Insgesamt können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in die mittlere Kategorie eingestuft werden.

2.2.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die Grundwasserneubildung wird durch eine höhere Versiegelung beeinträchtigt, obwohl wesentliche Maßnahmen im Bestand getätigt werden. Wasser von Dachflächen und Belägen kann teilweise seitlich in bestehenden Grünflächen versickern. Die Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser ist mit einem Sickerschacht oder einer Rigole vorgesehen.

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 durch Überbauung geht deren allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Neu überbaute Flächen haben allerdings nicht die Größe, das Klima mehr als geringfügig zu beinträchtigen.

2.2.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Durch die neue Bebauung wird das Landschaftsbild nur in vertretbarem Rahmen verändert, weil an bestehenden Gebäuden entweder nur um- oder angebaut wird und sich Neubauten auf ein einstöckiges Yogahaus und einen Pool beschränken. Aufgrund seiner niedrigen Bauhöhe wird der Neubau vom tiefer liegenden Ort aus weitgehend vom Haupthaus verdeckt, obwohl er etwas weiter oberhalb steht. Ergänzend sorgen bestehende und geplante Grünstrukturen für eine landschaftliche Einbindung.

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

Bestandsgebäude werden durch neue Fenster, Dämmung des Dachs und durch ein klimaneutrales Heizsystem energetisch saniert. Sie werden mit einer Wärmepumpe und sofern möglich mit PV- Anlagen ausgestattet.

Für den Neubau der Yogahalle ist der Energiestandard noch nicht festgelegt.

2.2.8 Veränderung Abfall- und Abwasserentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin in Mülltrennung.

Die Abwasserentsorgung ist bereits an die Kanalisation angeschlossen.

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

Durch die Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden und dem Neubau des Yogahauses werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Der geplante Beherbergungsbetrieb mit insgesamt 9 Ferienwohnungen stellt keine grundlegend neue Nutzung am Standort dar, weil auch bisher schon Gästezimmer vermietet wurden. Insgesamt ist nur mit einer geringen Erhöhung der Schallimmissionen zu rechnen.

2.2.10 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)

Eine geringfügige Mehrung der Unfallgefahr gegenüber dem Ist-Zustand in Form eines leerstehenden Anwesens 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.

Abweichend vom Leitfaden werden die tatsächlichen Bewertungen der Biotop- und Nutzungstypen (gem. Biotopwertliste) und nicht die Mittelwerte verwendet

Die der Bilanzierung zugrunde gelegte Eingriffsfläche spart Flächen aus, die nicht verändert werden.

Für die (nach Abzug der ausgesparten Flächen) verbleibende Eingriffsfläche (2.260 m²) wurde ein Versiegelungs-/Befestigungsanteil von 0,65 ermittelt, der in die Berechnung einfließt. Die Herleitung des Ausgleichsbedarfes kann in der Tabelle1 im Anhang nachvollzogen werden. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.836 Wertpunkten. Für Minimierungsmaßnahmen wird dabei ein Planungsfaktor von 15 % in Ansatz gebracht. (siehe hierzu auch Eingriffsregelung Plan 1 Bestand unter Punkt 2.1 sowie Plan 2, Eingriffe auf der folgenden Seite)

Wallgau - B-Plan Risser Straße

Fl.-Nr. 435, Gmk.Wallgau

Eingriffsregelung
Plan 2: Eingriffe
Original-M 1: 1000

Planung: Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt
Stand: 18.12.2025

0 10 20 30 40 50 m

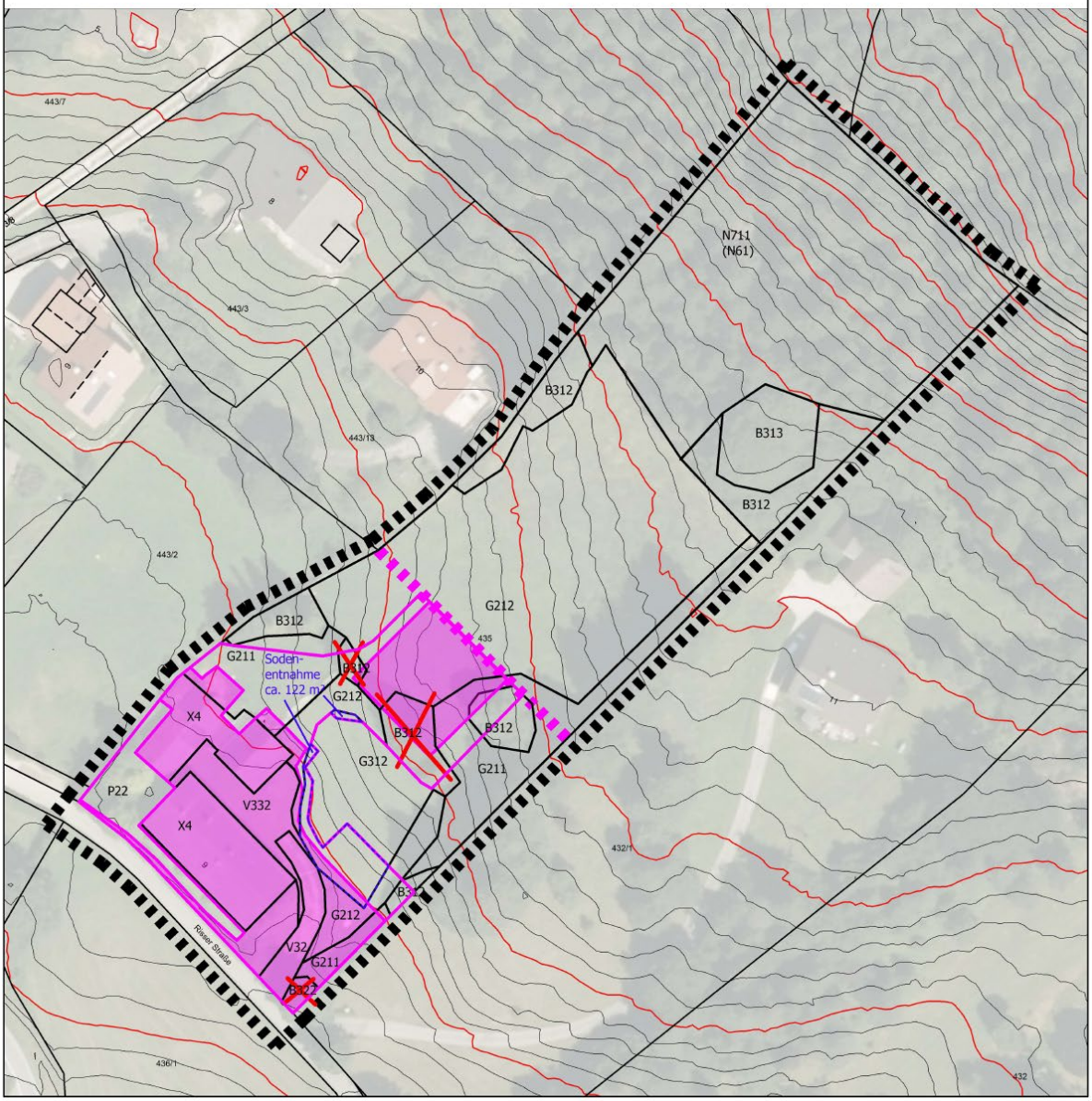
Eingriffsfläche gesamt 2260 m²

davon versiegelt/befestigt 1476 m² entspricht einem Versiegelungs-/Befestigungsgrad von 65 %

Verlust von Gehölzen (B312)

Entnahme und Lagerung von Soden (Halbtrockenrasen)

Bestand		Wertpunkte
B312	Einzelbäume, Baumgruppen, einheimisch, mittelalt	9
B322	Einzelbäume, Baumgruppen, fremdländisch, mittelalt	8
B313	Einzelbäume, Baumgruppen, einheimisch, alt	12
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8
G312	Halbtrockenrasen	13
N711	Fichtenforst, jung	3
P22	Garten, strukturreich	7
V32	Weg, befestigt	1
V332	Grünweg	3
X4	Gebäude (inkl. Überdachungen)	0



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:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume
• Erhalt insbesondere randlicher Gehölzstrukturen
• Pflanzung ergänzender Grünstrukturen
• Beschränkung der Eingriffe auf den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches
• Artenschutzmaßnahmen
• Weitgehender Erhalt eines Halbtrockenrasens an Ort und Stelle Sodensicherung und Wiedereinbau der Restfläche
Schutzgut Boden
• Beschränkung der Eingriffe auf den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches
• Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrt.
• Nutzung i. W. bestehender Gebäude, nur ein Neubau (Yogahaus)
Schutzgut Wasser
• 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
• Begrünung von Flachdächern
Schutzgut Klima/ Luft
• Minimierung zusätzlicher Bebauung
• Gehölzpflanzungen
Schutzgut Landschaftsbild
• Teilweiser Erhalt des kulissenbildenden Baumbestandes
• Pflanzung ergänzender Grünstrukturen
• Einhaltung baugestalterischer Vorgaben
• Höhenbeschränkung des Neubaus auf ein Stockwerk
• Begrünung von Flachdächern

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 auf derselben Flurnummer kompensiert, auf der die Eingriffe erfolgen (435, Gem. Wallgau).

Im nordöstlichen Teil des Flurstücks sind 3 Ausgleichsflächen vorgesehen:

Ausgleichsfläche 1 (487 m²)

Umbau eines Fichten-Stangenholzes (N711) in einen Waldmantel (W12)

Nach Abholzen der Fichten stellen sich normalerweise Pionierbaumarten wie Eberesche, Zitterpappel oder Birke sowie ggf. Faulbaum und Hasel von selbst ein. Die geplante Pflanzung beschränkt sich deshalb auf folgende Sträucher, die in 7 gemischten Gruppen zu je 10 Stück gepflanzt werden.

Sträucher:

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Qualität: v. Str. 60 -100 cm, autochthone Herkunft (Vorkommensgebiet 6.2 Alpen)
Pflanzverband: 1 x 1 m

Die gepflanzten Arten sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Pflege:
- natürliche Entwicklung
- manuelle Beseitigung ggf. auftretender Neophyten, Brombeeren
  und nicht standortgerechter Gehölze

Die Maßnahmen, wie auch die Art der Zäunung sind mit dem Forst abzustimmen.

Ausgleichsfläche 2 (981 m²)
Ausgangszustand: sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, junge Ausprägung
Ziel: Halbtrockenrasen (G312), infolge der langen Entwicklungszeit mit Abschlägen
Maßnahmen: Rodung, Mähgutübertragung

Die herzustellende Fläche hat eine Größe von 981 m². Benötigt werden 2 Spenderflächen, die ebenfalls jeweils diese Größe aufweisen.

Vorgesehen sind 2 Mähgutübertragungen, die im Juli (Fläche 1) und September (Fläche 2) durchgeführt werden. Auf diese Weise kann mit der Übertragung eines möglichst breiten Artenspektrums gerechnet werden.

Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:
1- bis 2-malige Mahd pro Jahr je nach Wüchsigkeit (Bei 1-maliger Mahd ist diese im August durchzuführen, bei 2-maliger Mahd ist die 1. Mahd ab 15. Juli und die 2. Mahd ab Mitte September durchzuführen.) Generell ist das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Bei trockenem Wetter kann das Mähgut noch bis zum Ausfallen der Samen, aber max. 2 Wochen auf der Fläche verbleiben. Die Fläche darf weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden.

Ausgleichsfläche 3 (235 m²)

Ausgangszustand: sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, junge Ausprägung

Ziel: artenarmes Extensivgrünland (G213)

Hier sind Herstellung und Pflege analog Ausgleichsfläche 2 vorgesehen.

Aufgrund der schattigeren Lage lässt sich jedoch kein Halbtrockenrasen entwickeln.

4 Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten

Da sich die Planung die Nachnutzung und Ergänzung bestehender Gebäude in touristisch ansprechender Lage zu Nutze macht, gab es keine grundsätzliche Alternative zum Standort. Auch die Aufteilung auf dem Grundstück war letztlich durch die Nachnutzung bestehender Gebäude vorgegeben. Lediglich der Neubau des Yogahauses wurde im Planungsprozess insbesondere auch hinsichtlich seines Standortes diskutiert. Der schließlich gefundene Standort nutzt eine Verebnung im Hang und minimiert dadurch erforderliche Geländeveränderungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude und das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt oder letztlich verfallen. Die aufgezeigte Planung will den Standort auch im Sinne Gemeinde touristisch als Beherbergungsbetrieb aufwerten, dabei jedoch möglichst schonend mit der Landschaftlichen Eigenart umgehen.

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 Risser Straße" beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs zu schaffen.

Die Gemeinde stärkt damit die wirtschaftliche Situation der Tourismusbranche Wallgau.

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 etlicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie Nachnutzungen bestehender Gebäude und Erschließung oder teilweiser Erhalt bzw. Ergänzung von Grünstrukturen und sonstiger teils hochwertiger Lebensräume, verbleiben Auswirkungen, die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen. Diese sind auszugleichen.

Der Ausgleich kann auf dem Baugrundstück in Form der Entwicklung eines Halbtrockenrasens und eines Extensivrasens auf einer Rodungsfläche sowie in Form eines Umbaus eines Fichten-Stangenwaldes in einen Waldmantel erfolgen.

.

9 Referenzliste

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

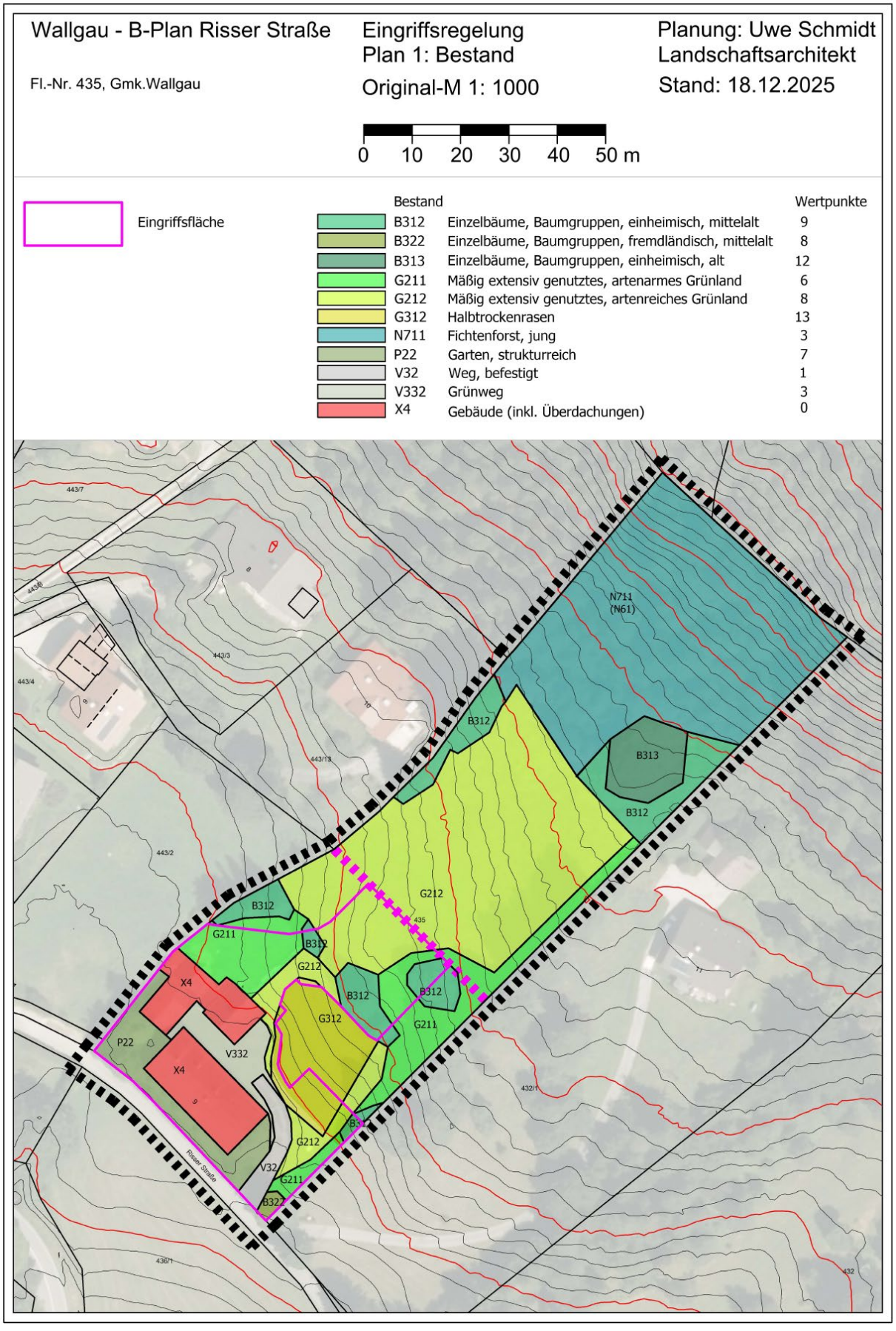
Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (http://www.umweltatlas.bayern.de)

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)

ANHANG


Wallgau - B-Plan Risser Straße
Fl.-Nr. 435, Gmk.Wallgau
Eingriffsregelung
Plan 1: Bestand
Original-M 1: 1000
Planung: Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt
Stand: 18.12.2025
0 10 20 30 40 50 m
Eingriffsfläche
Bestand
Wertpunkte
B312 Einzelbäume, Baumgruppen, einheimisch, mittelalt 9
B322 Einzelbäume, Baumgruppen, fremdländisch, mittelalt 8
B313 Einzelbäume, Baumgruppen, einheimisch, alt 12
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland 6
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland 8
G312 Halbtrockenrasen 13
N711 Fichtenforst, jung 3
P22 Garten, strukturreich 7
V32 Weg, befestigt 1
V332 Grünweg 3
X4 Gebäude (inkl. Überdachungen) 0
N711 (N61)
B312
B313
G212
G211
G312
X4
P22
V332
V32
B322
Risser Straße

Wallgau - B-Plan Risser Straße

Fl.-Nr. 435, Gmk.Wallgau

Eingriffsregelung
Plan 2: Eingriffe
Original-M 1: 1000

Planung: Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt
Stand: 18.12.2025

0 10 20 30 40 50 m

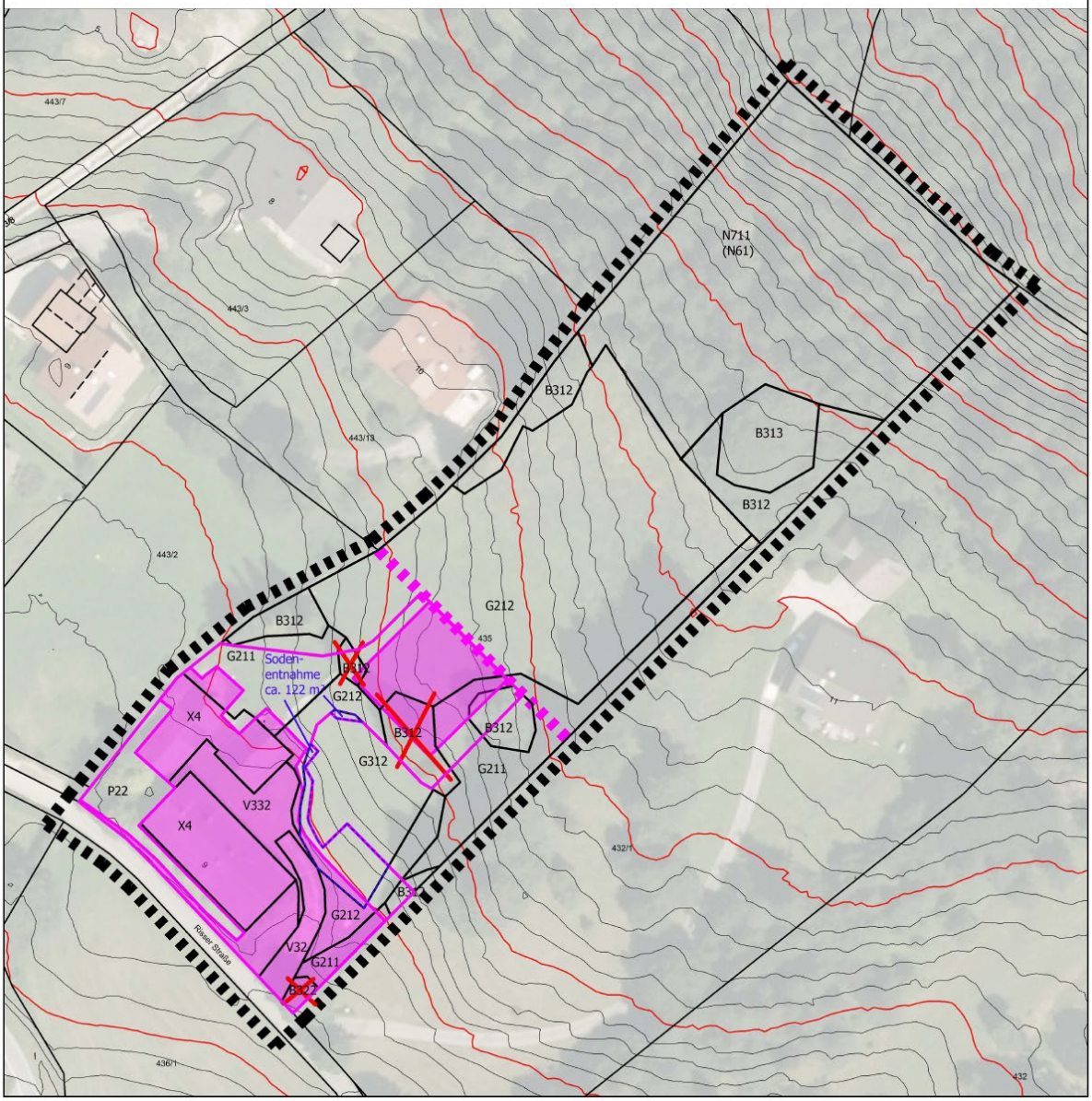
Eingriffsfläche gesamt 2260 m²

davon versiegelt/befestigt 1476 m² entspricht einem Versiegelungs-/Befestigungsgrad von 65 %

Verlust von Gehölzen (B312)

Entnahme und Lagerung von Soden (Halbtrockenrasen)

Bestand		Wertpunkte
B312	Einzelbäume, Baumgruppen, einheimisch, mittelalt	9
B322	Einzelbäume, Baumgruppen, fremdländisch, mittelalt	8
B313	Einzelbäume, Baumgruppen, einheimisch, alt	12
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8
G312	Halbtrockenrasen	13
N711	Fichtenforst, jung	3
P22	Garten, strukturreich	7
V32	Weg, befestigt	1
V332	Grünweg	3
X4	Gebäude (inkl. Überdachungen)	0



Wallgau - B-Plan Risser Straße

Fl.-Nr. 435, Gmk.Wallgau

Eingriffsregelung
Plan 3: Planung-Ausgleich

Original-M 1: 1000

0 10 20 30 40 50 m

Planung: Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt
Stand: 18.12.2025

Eingriffsvermeidung und -minimierung

Halbtrockenrasen 440 m²
(davon Verbleib an Ort und Stelle 314 m²
und Einbau zuvor gesicherter Soden 122 m²)

Entnahme von Soden (Halbtrockenrasen)

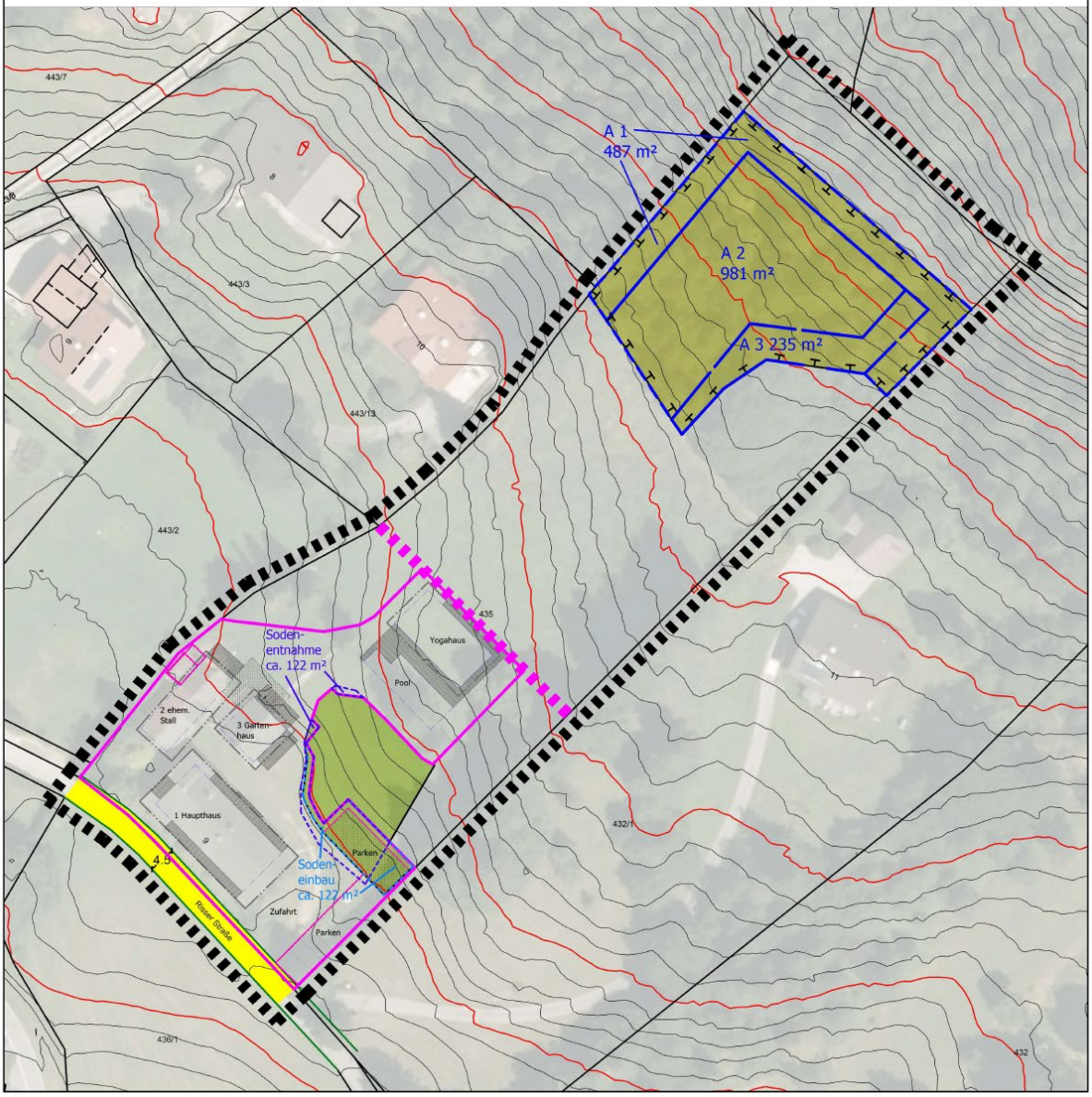
Einbau von Soden (Halbtrockenrasen)

Ausgleich

Ausgleichsfläche 1: 487 m²
Ziel: Waldmantel (W12)

Ausgleichsfläche 2: 981 m²
Ziel: Halbtrockenrasen (G312)
Herstellung auf Rodungsfläche

Ausgleichsfläche 3: 235 m²
Ziel: artenarmes Extensivgrünland (G213)
Herstellung auf Rodungsfläche



Wallgau
Bebauungsplan "Risser Straße"
Fl.-Nr. 435, Gmk.Wallgau

1. Kompensationsbedarf
BayKompV
18.12.25
Tabelle 1

Büro für Orts- und Landschaftsplanung Uwe Sch
Am Sandhügel 4, 94526 Me

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 (m^2)	Beeinträchtigungsfaktor GRZ	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung[1)]					
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9		180	0,65	1.053
B322	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	8		20	0,65	104
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6		370	0,65	1.443
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8		447	0,65	2.324
G312	Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden (§30BNatSchG)	13		85	1	1.105
G312	Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden (§30BNatSchG), reduzierter Beeinträchtigungsfaktor, wegen Sodenwiedereinbau nach Geländeveränderung	13		33	0,4	172
P22	Garten, strukturreich	7		316	0,65	1.438
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1		108	0,65	70
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3		171	0,65	333
X4	Gebäude	0		530	0,58	0
		Fläche gesamt		2260		8.042
				abzüglich Planungsfaktor 15 %		1.206

Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten	**6.836**

Wallgau
Bebauungsplan "Risser Straße"
Fl.-Nr. 435, Gmk.Wallgau

Ausgleichsmaßnahme
nach BayKompV
18.12.25
Tabelle 2

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

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

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Code	Bezeichnung[1)]	Bewertung in WP[1)]	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m^2)	Aufwertung[2)]	Kompensationsumfang in WP
Ausgleichsmaßnahme 1 Entwicklung zu Waldmantel	N61	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, junge Ausprägung	6	W12	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9		487,0	3	1.461
Ausgleichsmaßnahme 2 Herstellung Halbtrockenrasen: Rodung, Mähgutübertragung, Pflegemaßnahmen	N61	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, junge Ausprägung	6	G312	Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden (§30BNatSchG)	13	-2	981,0	5	4.905
Ausgleichsmaßnahme 3 Herstellung artenarme Extensivwiese: Rodung, Mähgutübertragung, Pflegemaßnahmen	N61	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, junge Ausprägung	6	G213	artenarmes Extensivgrünland	8		235,0	2	470
							Fläche gesamt	**1.703,0**		

Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten	**6.836**

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

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