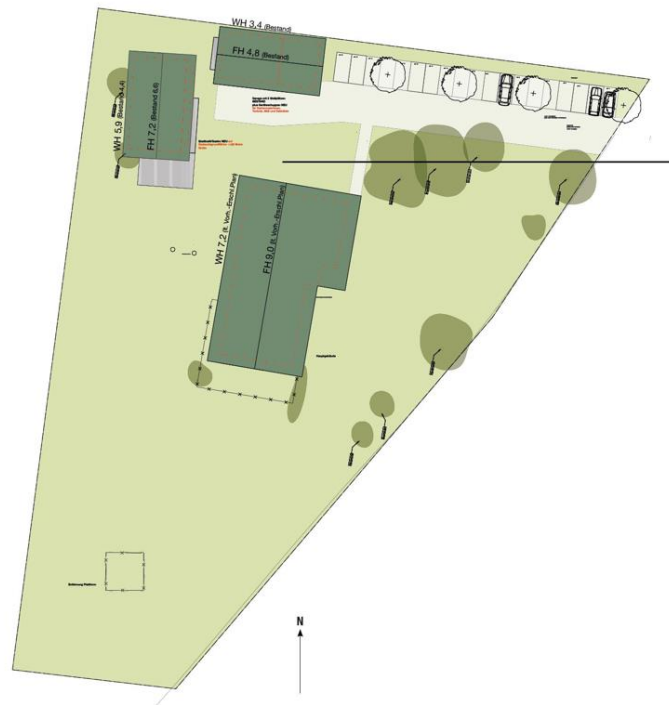


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Sondergebiet Maximilianshof“,

Gemeinde Wallgau

- Begründung -



Stand: 19.10.2023

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 .....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	7
4.	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	13
5.	Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung.....	16
6.	Artenschutz.....	16
7.	Erschließung.....	17
8.	Bodenordnende Maßnahmen.....	18

### - Umweltbericht - .....

1.	Einleitung .....	20
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	21
3.	Eingriffsregelung .....	26
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten .....	28
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung.....	28
6.	Zusätzliche Angaben.....	28
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	29
8.	Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts.....	29
9.	Referenzliste .....	30

### Anhang:

- Plan1: Bestand und Bewertung	30
- Plan 2: Eingriffe	31
- Kompensationstabellen	32
- Vorhaltevertrag mit den Bayerischen Staatsforsten:	
- Anlage 1: Lageplan	33
- Anlage 2: Bewertungsvorschlag des Ökokontos Klausbrunn der Bayerischen Staatsforsten	34
- Anlage 3: Bestätigung des Ökokontos durch UNB Berchtesgadener Land	38

## **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.

Die bestehenden Gebäude und ihre Nutzung sind durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen genehmigt.

- mit Bescheid B-1000-61 v. 28.09.62 wurde der Neubau des Hauptgebäudes (unter der damaligen Nutzung als Bauernhof) genehmigt.
- mit Bescheid B-469-71 v. 5.11.1971 wurde die Erweiterung des Hauptgebäudes sowie die Änderung der Nutzung zu Wohnzwecken und als Pensionsbetrieb (Gaststätte und Gästezimmer) genehmigt.
- zuletzt wurde mit Bescheid B-717-95 v. 27.11.1995 der Umbau einer Wohnung und der Ausbau der Tenne genehmigt.

Somit handelt es sich um einen genehmigten Bestand von zwei Wohneinheiten, einer Gaststätte und Gästezimmern.

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 das geplante, neue Vorhaben nicht über den Bestand abgedeckt sei.

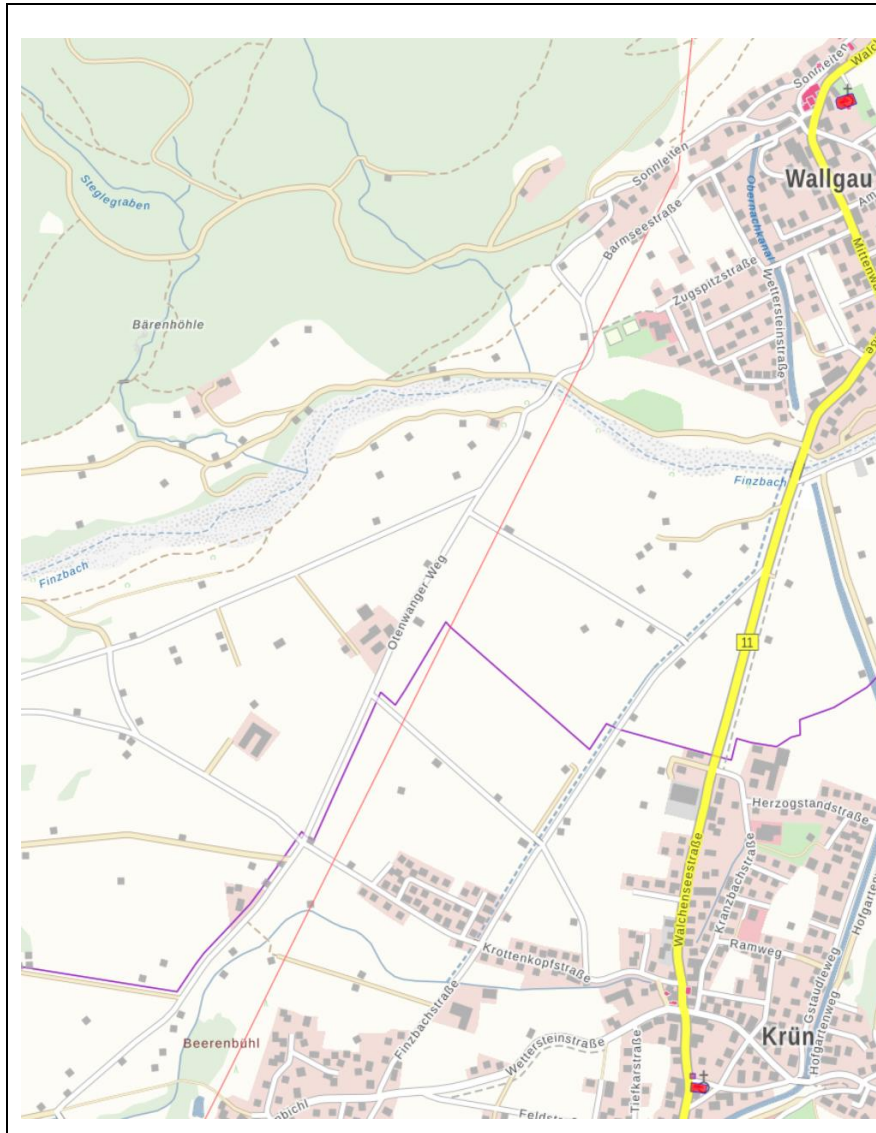
Vor dem Hintergrund der Lage des Anwesens im Außenbereich der Gemeinde Wallgau, dem Ziel der Gemeinde, allgemeine Wohnnutzungen (insbesondere als Zweitwohnungen) im Außenbereich zu vermeiden, und der besonderen Bedeutung der gastronomischen Nutzung im Pensionsbetrieb für den Tourismus widerspricht die 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 Weiterführung 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.

Die ursprünglichen Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplans und des darauf aufbauenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sahen vor, durch die Bauleitplanung ein neues, kleines Baufeld zur Errichtung eines separaten Gaststättengebäudes zu schaffen. Aufgrund der Ausweisung eines neuen Baufelds wären Flächen in gleicher Größe zukünftig entsiegelt worden, zum Teil auch in Form der Beseitigung von Teilen eines bestehenden Nebengebäudes.

Diese ursprüngliche Konzeption des Entwurfs wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals überarbeitet. Damit werden Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren aufgegriffen, insbesondere auch von der Gemeinde Krün, deren Gemeindegebiet an das Plangebiet angrenzt. Nunmehr wird auf die Ausweisung eines neuen Baufensters auf einer bislang nicht bebauten Fläche des Baugrundstücks verzichtet. Die Gemeinde hält weiterhin daran fest, die gastronomische Nutzung in einem separaten Gebäude unterzubringen. Dieses wird nunmehr aber räumlich an der Stelle eines bereits vorhandenen Nebengebäudes errichtet werden. Es rückt damit von der Straße ab. Gleichzeitig verringert sich der Eingriff in Natur und Landschaft.

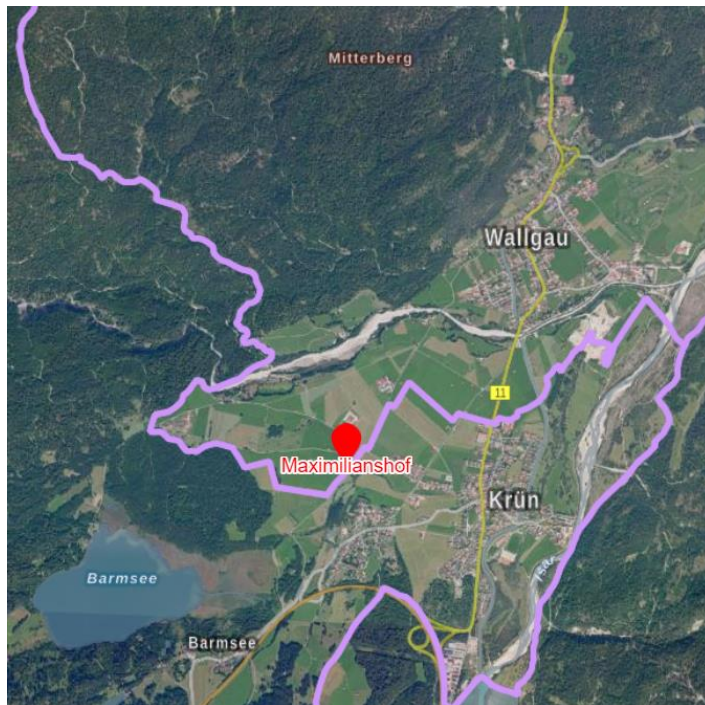
Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung soll schließlich die Erschließung zur Wasserversorgung geregelt werden. Diese Erschließung ist bislang über die Gemeinde Krün erfolgt, die jedoch zu erkennen gegeben hat, die Wasserversorgung des Anwesens nicht weiter übernehmen zu wollen. Im Bebauungsplanverfahren wurde hierzu bereits ein Gespräch mit der Gemeinde Krün geführt, in dem die Gemeinde zu erkennen gegeben hat, die bereits eingestellte Versorgung des Baugrundstücks nicht wieder aufnehmen zu wollen. Zur Vermeidung eines Rechtsstreits über die Verpflichtung der Gemeinde Krün zur weitergehenden Versorgung des seit Jahrzehnten über die Gemeinde Krün versorgten Anwesens hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Kosten für eine alternative Erschließung aus dem Gebiet der Gemeinde Wallgau zu übernehmen. Die Erschließung durch Herstellung einer neuen Wasserversorgungsleitung von der Gemeinde Wallgau wird vor diesem Hintergrund derzeit erarbeitet.



 Gemeindegrenze

Von der Gemeinde Wallgau ist eine Erschließung ab dem Haus des Gastes grundsätzlich möglich. Diese könnte im Otenwanger Weg verlegt werden. Ab der Kreuzung mit der Krottenkopfstraße springt die Gemeindegrenze und der Otenwanger Weg liegt auf Krüner Flur, so dass ab Höhe "Krottenkopfstraße" privat erschlossen werden muss.

## **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. Das neu geplante Gaststättengebäude wird an Stelle der alten Holzscheune mit Anbau errichtet, die hierfür abgerissen wird. Von der Gemeinde Wallgau gibt es einen Beschluß, wonach keine "Grund-Flächenmehrung" entstehen soll; dies wird mit dem aktuellen Entwurf, der eine geringfügig größere Grundfläche als der Bestandsstadel vorsieht und in Verbindung mit der Entsiegelung, die im Umfeld der Bestands-Pension vorgenommen wird, erreicht. 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.

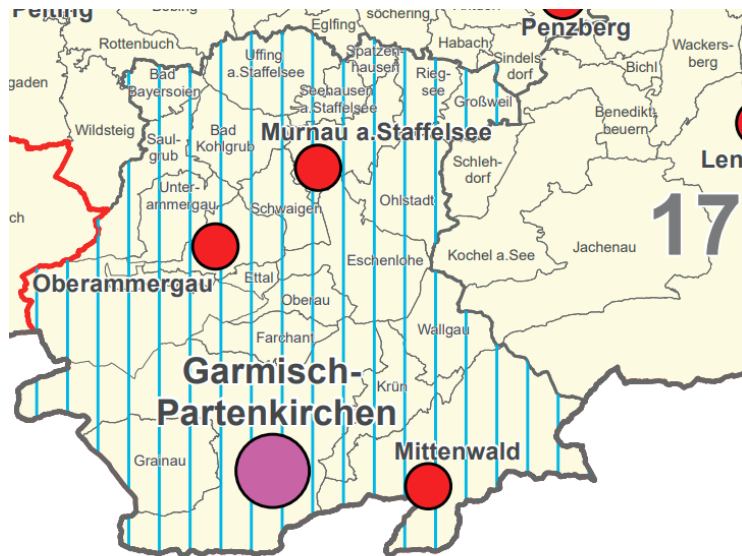
Der Bereich rund um die Bestandsbebauung stellt sich überwiegend als artenreiches Grünland dar.



### 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)

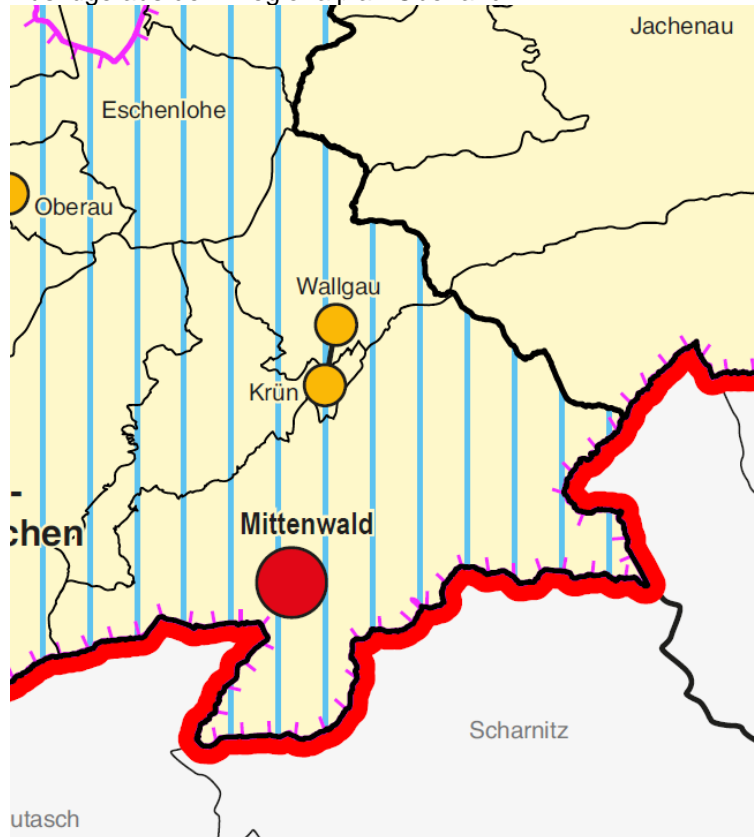
Mit der Errichtung des Sondergebietes „Maximilianshof“ im Bereich eines bereits mit einem Haupt- u. Nebengebäuden bestandenen, intensiv genutzten Areals wird ein Beitrag zum Erhalt einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft geleistet (Grundsatz 5.1 des LEP).

#### 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



Überbeanspruchungen vermieden werden. Im Freizeit- und Tourismusverkehr sollen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gestärkt und die Erreichbarkeit stark frequentierter Destinationen mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.

Weiter soll zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen der Bodenschutz auch im Sinne einer möglichst geringen Inanspruchnahme berücksichtigt werden: [>> die Maßnahme sieht in Teilbereichen einen Rückbau vor.](#)

„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 Stoffumwandelungseigenschaften, 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 dient dem Erhalt der ehemaligen Ausflugsgastronomie als Einzelhoflage.](#)

„2.7 Siedlungsgebiete

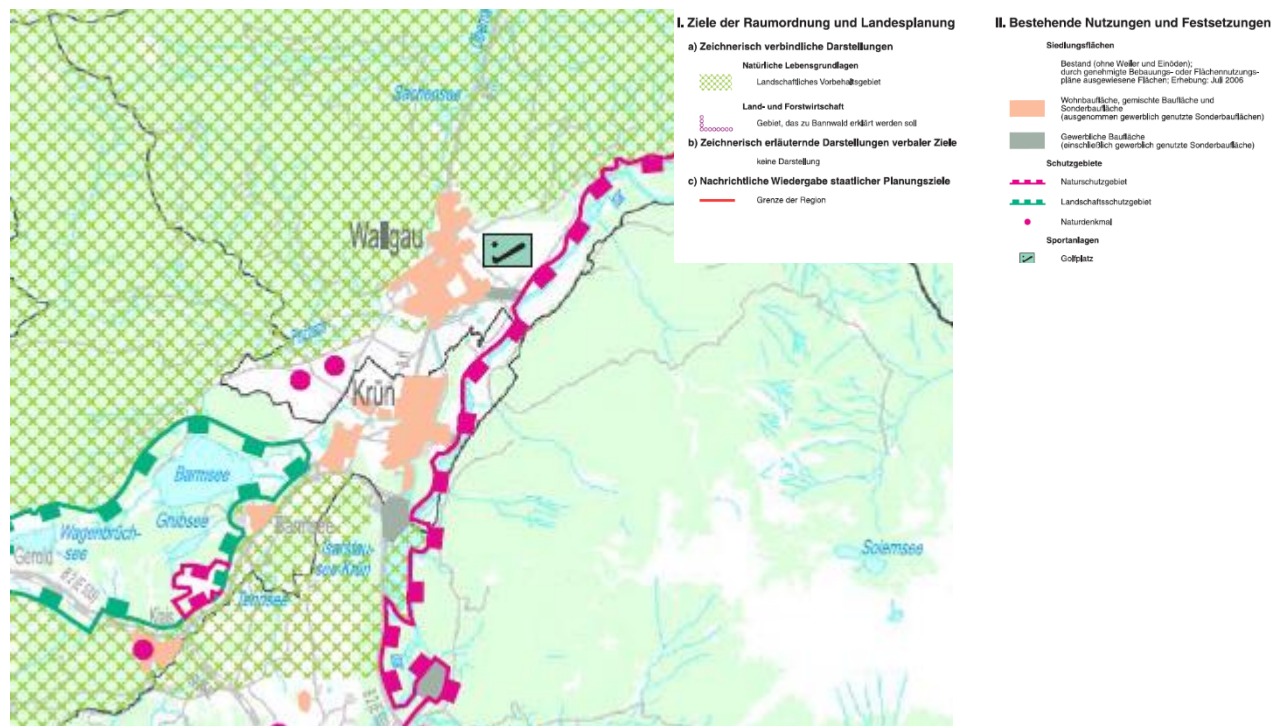
2.7.1 Z Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

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 Erholungssuchenden und](#)

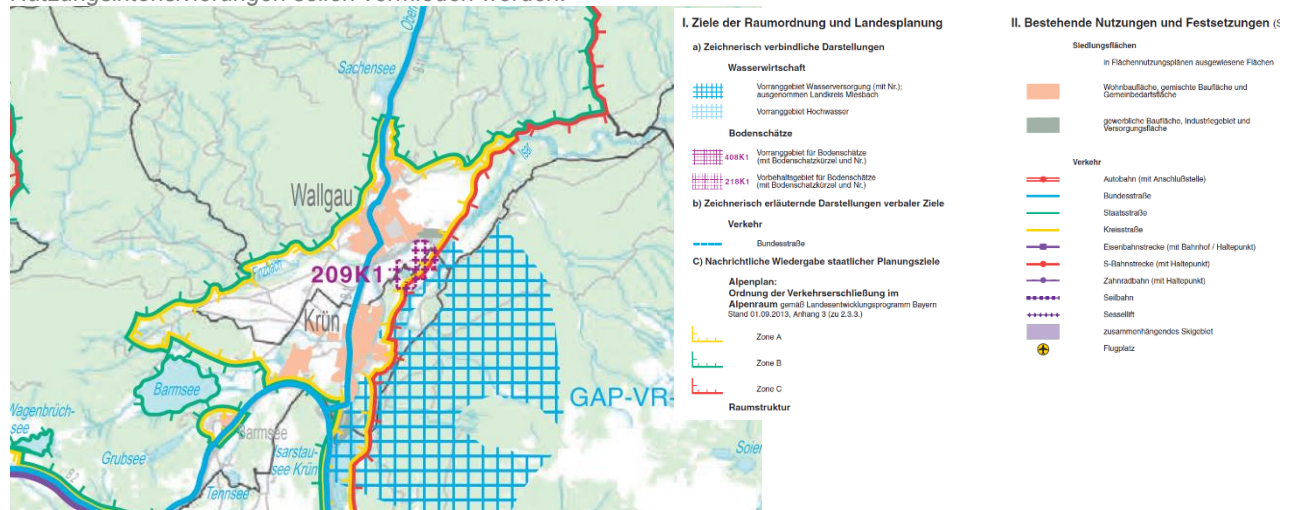
## Wandern dienen, ohne einen touristischen Schwerpunkt zu setzen.

## „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:

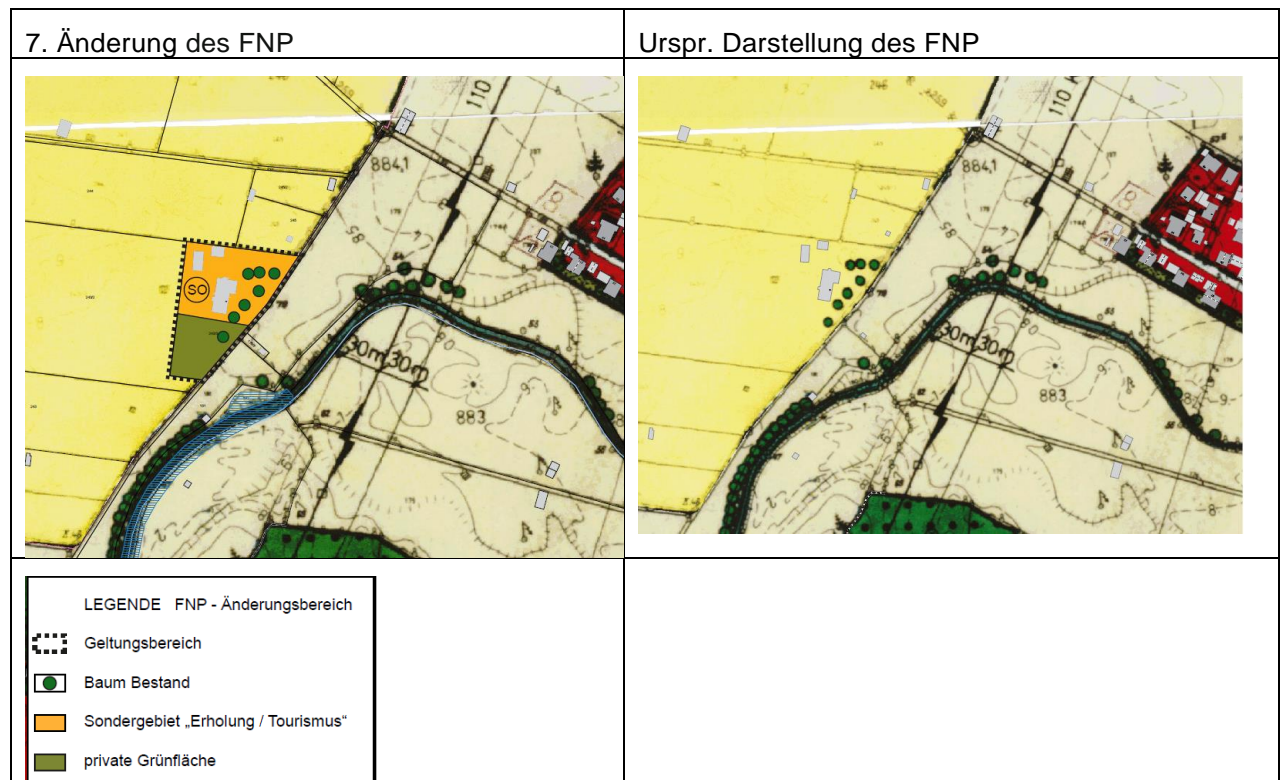
- Siedlungsentwicklung: die geplante Maßnahme nutzt bestehende Gebäude um, ergänzt diese und sieht in Teilen einen Rückbau vor. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.
- Bodenschutz: die Maßnahme sieht in Teilbereichen einen Rückbau vor; mit dem erforderlichen Neubau wird in etwa wieder 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.




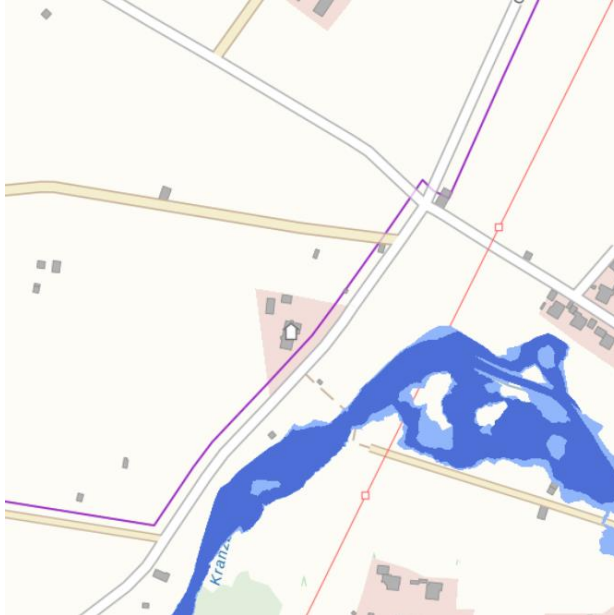


Mit der Weiterführung des Gast-Betriebes wird der FNP angepasst und als Sondergebiet Tourismus / Erholung dargestellt.

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>	
	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <p>Biotopkartierung (Alpen)</p> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <p>... Ökoflächen</p> </div> <p>Es liegen keine weiteren Schutzflächen im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes vor.</p> <p>Das Vogelschutzgebiet „Estergebirge“ liegt in ca. 600 m Entfernung im Norden des Planbereichs.</p>
<p>Naturgefahren durch Hochwasser</p>	
	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <p>Hochwassergefahrenfl. HQ 100</p> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <p>Hochwassergefahrenfl. HQ häufig.</p> </div> <p>Die Darstellung des HQ extrem deckt sich mit den dargestellten Flächenüberlagerungen vom HQ 100.</p> <p>Im Plangebiet selbst gibt es keine offenen Gewässer. (Der Kranzbach verläuft in ca. 80 m Entfernung von der Bebauung)</p> <p>Allgemein ist aber festzustellen, dass Extremwetterereignisse – auch mit Starkniederschlägen – an Intensität und Häufigkeit zunehmen.</p> <p>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 Natur und Landschaft gewahrt, indem ein bereits bebautes Areal weiter genutzt wird. Für die Errichtung der kleinen zusätzlichen Gastronomie werden keine neuen Flächen versiegelt, weil es an Stelle einer bestehenden alten Holzscheune errichtet wird. Das gesamte Baugebiet grenzt an die bestehende Erschließungsstraße an.

## **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.

Das verbleibende weitere, im Bestand vorhandene Gebäude, darf 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 (Größe des Gastraums) der in der Vergangenheit bereits vorhandenen Gaststätte. Auch die Zahl der Gästebetten wird nicht erhöht, sondern nur die Größe der Zimmer bzw. Ferienwohnungen.

Wesentliche 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 an der Stelle festgesetzt, an der sich bereits heute eine Holzscheune befindet. Darüber hinaus erfolgt eine Entsiegelung im Bereich der heute vorhandenen Terrasse der Gaststätte.

Die bestehende Garage wird als Nebengebäude erhalten, weitergenutzt und um einen offenen Unterstand erweitert. 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.

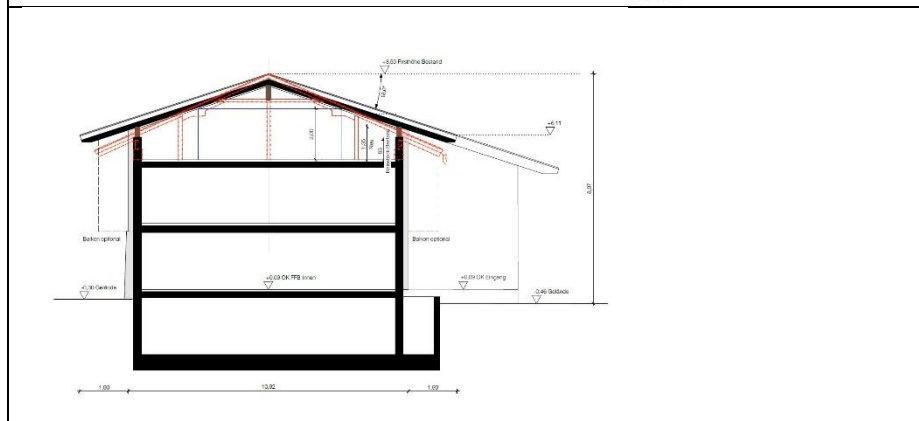
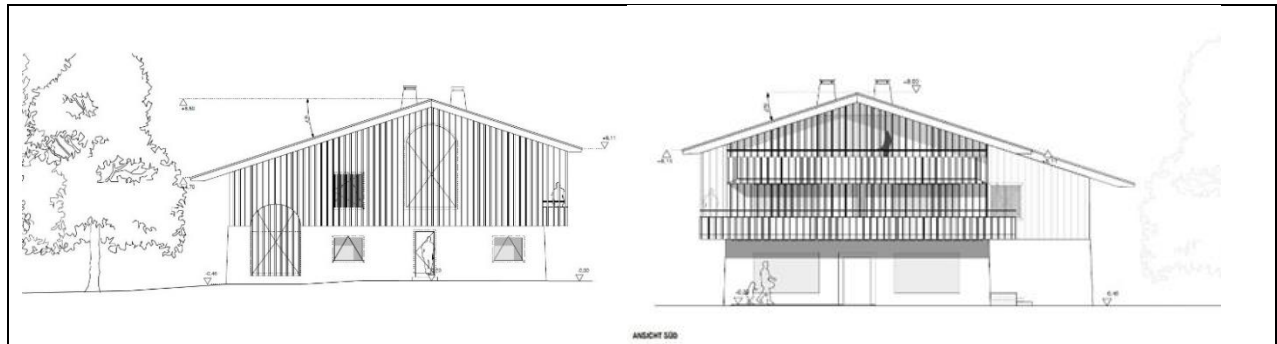
#### 4.4 Grünordnung

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

Die geplanten Entsiegelungen führen zu ökologischen Aufwertungen und minimieren den Eingriff.



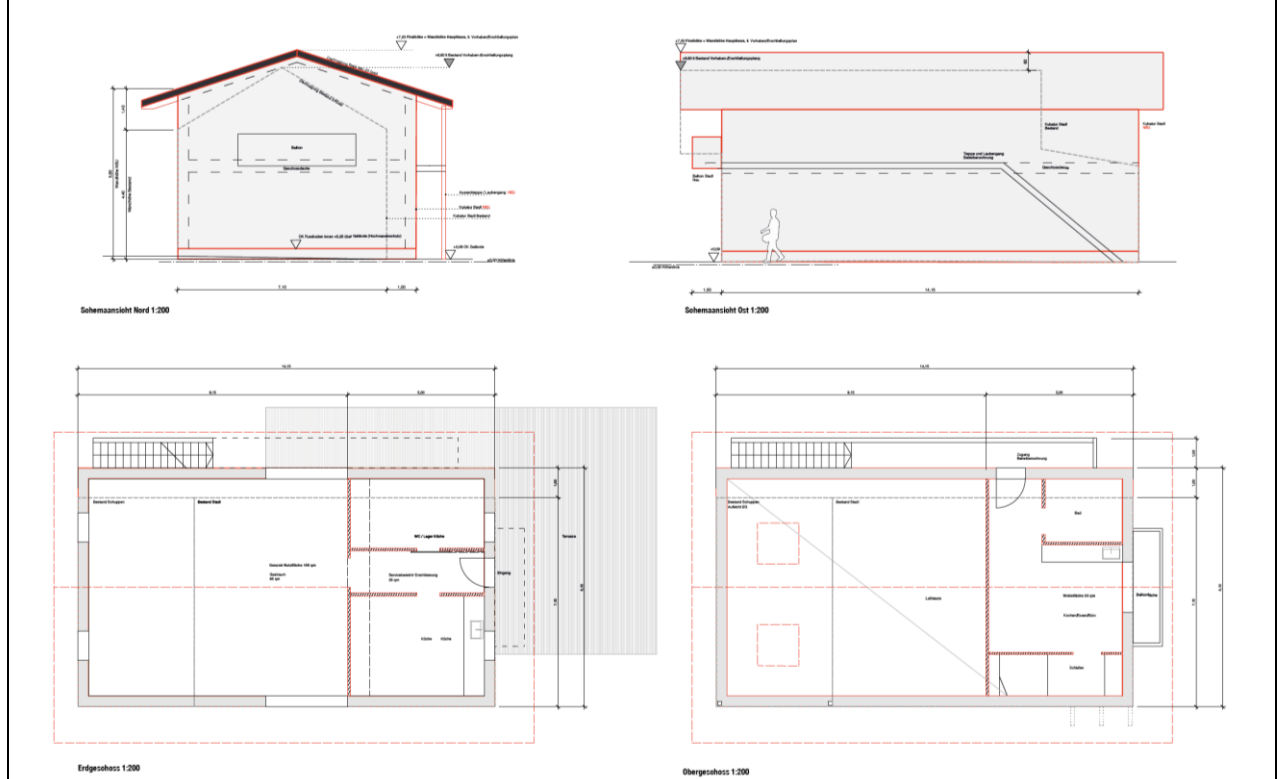
4.5 Geplante Bauausführung



Oben im Bild: das zu sanierende Bestandsgebäude m. Pensionsbetrieb / Ferienwohnungen

Links: Schnitt Bestandsgebäude: mit Darstellung der notwendigen energetischen Anpassungen im DG

Unten: Schemaplanung zum Ersatzbau an Stelle des jetzigen Stadels zugunsten einer kleinen Gastronomie:



Eingestrichelt in Quer- und Längsschnitt: das jetzige Bestandsgebäude:  
 \_demnach bleibt die Längenausdehnung gleich;  
 \_die Breite des Gebäudes nimmt um 1 m zu;  
 \_die Dachneigung wird so angepasst, damit im Obergeschoß eine Betreiberwohnung für die Gastronomie entstehen kann (innerhalb des Rahmens der Ortsgestaltungssatzung).

**5. 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 Anpassungen der Erschließung.

Die 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 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 floristisch 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. Zur Klärung von Fledermausvorkommen in dem abzureißenden Gebäude wurde eine faunistische Untersuchung beauftragt.

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.

## **Z. 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 der Gemeinde Krün liegt die Ortsstraße auf Krüner Flur und ist dort als Riedelweg benannt.

Die dauerhafte Erschließung des Maximilianshofs ist gegeben:

Der Maximilianshof war seit Bestehen über den Riedelweg erschlossen. Die Gemeinde Krün hat im Zuge der Nachbarbeteiligung durch Unterschrift von Bgm. Joh. Neuner den Bauanträgen auf Errichtung, Umnutzung und Erweiterung des Maximilianshofes in den Jahren 1961 und 1971 zugestimmt. Der Riedelweg auf Krüner Flur war schon damals als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Soweit ersichtlich, ist der Riedelweg zu einem späteren Zeitpunkt noch ausgebaut worden, weil er – heute – den in der Widmung genannten „unbefestigten“ Zustand (Schotterweg bzw. sumpfiger Wiesenweg) nicht mehr hat. Jedenfalls erfolgte die Erschließung des Maximilianshofes in den vergangenen mehr als 50 Jahre ungeachtet der Widmung über den Riedelweg. Dessen Benutzung war über ein Verkehrsschild sogar zu diesem Zweck ausdrücklich zugelassen.

Unabhängig der als öff. Feld- und Waldweg gewidmeten Straße, dient sie seit jeher auch der Erschließung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Nutzungen, seit 1971 dem auf dem Grundstück im gleichen Umfang betriebenen Pensionsbetriebs, und stellt die einzige Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück dar. Der Vorhabenträger ist (neben den Eigentümern der weiteren über die Straße erschlossenen Grundstücke) Träger der Straßenbaulast. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an diese Straße an und ist somit hinreichend 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. Im September 2023 wurde ein Sickertest durchgeführt. Eine Versickerung des gefassten Oberflächenwassers ist möglich. Die guten Versickerungswerte erfordern keine speziellen Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Der Maximilianshof wurde seit der Errichtung über die Trinkwasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Krün mit Trinkwasser versorgt. Dies wurde in den Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheids des Landratsamtes B-1000-61 v. 28.09.1962 festgelegt. Da die Gemeinde Krün jährlich einen Wasserbescheid (seit damals bis zum Jahr 2021) an den jeweiligen Eigentümer des Maximilianshofes mitgeteilt hat, besteht kein Zweifel, dass die Trinkwasserversorgung des Anwesens wie vom Landratsamt mit Bescheid B-1000-61 gefordert, durch die Gemeinde Krün übernommen wurde.

Diese Versorgung wurde mittlerweile formlos von Seiten der Gemeinde Krün beendet.

Die Wasserversorgung soll neu geregelt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Leitung von der Gemeinde Wallgau aus zu realisieren, die auch der Erschließung eines weiteren Anwesens dienen soll. Als Ausgangspunkt dient die bestehende Leitung im Bereich des "Haus des Gastes".

Die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert über einen Anschluss an eine bestehende Kleinkläranlage.

Die Stromversorgung ist unverändert 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 - .....	19
1. Einleitung .....	20
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	20
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	20
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	21
2.1 Bestandserfassung und Bewertung .....	21
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	23
3. Eingriffsregelung .....	26
4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten .....	28
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung .....	28
6. Zusätzliche Angaben .....	28
6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse .....	28
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	29
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	29
8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts .....	29
9. Referenzliste .....	30
 <b>Anhang:</b>	
- Plan1: Bestand und Bewertung	30
- Plan 2: Eingriffe	31
- Kompensationstabellen	32
- Vorhaltevertrag mit den Bayerischen Staatsforsten:	
- Anlage 1: Lageplan	33
- Anlage 2: Bewertungsvorschlag des Ökokontos Klausbrunn der Bayerischen Staatsforsten	34
- Anlage 3: Bestätigung des Ökokontos durch UNB Berchtesgadener Land	38

## 1. Einleitung

Der Gemeinderat Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Maximilianshof“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Pensionsbetriebs mit Ferienwohnungen im bestehenden Hauptgebäude und den Neubau einer kleinen Gaststätte mit Pächterwohnung als Ersatzbau für einen bestehenden Holzschuppen 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. Vorhandene Gebäude werden dabei entweder nach einem Umbau um- oder weitergenutzt bzw. durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden dadurch nur in geringem Maße erforderlich.

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 überwiegend von artenreichem Grünland eingenommen. Gehölzstrukturen sind vorhanden, bleiben aber, abgesehen von einer bereits abgestorbenen Fichte, sowie eines Apfelbaums und eines Holunders, die direkt an der Wand des abzureissenden Holzschuppens wachsen, 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.

Gesetzlicher Biotopschutz (siehe Stellungnahme UNB)

Artenreiche Wiesen, die nach § 23 BayNatSchG als arten- und strukturreiches Dauergrünland geschützt sind, nehmen große Teile des Planungsgebietes ein.

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.*

Die Eingriffe in das arten- und strukturreiche Dauergrünland werden von der Naturschutzbehörde als ausgleichbar bewertet. Das bedeutet, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch die Herstellung einer gleichartigen und gleichwertigen Wiese beinhalten müssen (gem. Nachkartierung Büro Sichler G214-GU651E), was in der anvisierten Ökokontofläche Klausbrunn der Bayerischen Staatsforsten der Fall ist.

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 i.d.R. geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Eine Ausnahme stellen hier möglicherweise bestehende ältere Gebäude dar, die für Fledermäuse oder Gebäudebrüter als Tagesverstecke oder Niststätten relevant sein könnten. Bei einer ersten Begehung im Rahmen der faunistischen Untersuchung des abzureißenden Gebäudes nach Fledermäusen konnten wenige Kot- und Urinspuren (vermutlich der Zwergfledermaus) gesichtet werden. Die Spuren weisen vermutlich auf ein Tagesversteck hin. Die Untersuchungen werden noch vertieft. 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	Mittlere 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
<b>Gesamtbeurteilung</b>	<b>mittlere Bedeutung</b>	<b>Mittlere Bedeutung</b>	<b>Geringe Bedeutung</b>

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

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

**Mensch:** 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 anstelle einer bestehenden Holzscheune 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
<b>Tiere/ Pflanzen / Lebensräume</b>	2.2.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	mittel	mittel	mittel
<b>Fläche/ Boden</b>	2.2.2	Verlust von Boden durch Überbauung		gering	0
<b>Wasser</b>	2.2.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	0	gering	0
<b>Klima/Luft</b>	2.2.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion	0	gering	0
<b>Landschaftsbild/ Erholung</b>	2.2.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	0	gering	0
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	2.2.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	0	0	0
<b>Mensch</b>	2.2.7	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
<b>Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern</b>	2.2.11	keine Wechselwirkungen			
<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete</b>	2.2.12	keine Kumulierung			

### Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

#### 2.2.1 Verlust von Vegetation u. Lebensraum von Tieren (bau-, anlage- u. betriebsbedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung konnten Eingriffe in arten- und strukturreiches Dauergrünland gem. §23 BayNatSchG durch eine Umplanung auf ca. 1/10 ( von rund 1000 m<sup>2</sup> auf aktuell rund 100 m<sup>2</sup> ) reduziert werden. Ein Großteil der Maßnahmen findet zudem weiterhin in Bereichen mit keiner oder nur geringer Bedeutung als Lebensraum für Tier und Pflanzen statt. Durch die Baumaßnahmen werden lediglich eine bereits abgestorbene Fichte sowie ein Apfelbaum und ein Holunder beseitigt, die allesamt keine Eignung als Biotopbaum aufweisen, der restliche, teilweise kulissenbildende Baumbestand bleibt erhalten.

In Verbindung mit der Bedeutung des abzureißenden Gebäudes für Fledermäuse sind die Auswirkungen insgesamt in die mittlere Kategorie einzustufen.

### **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 den etwas größeren Ersatzbau und die überdachte Lagerfläche am bestehenden Garagenbau. Dem stehen Entsiegelungen 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/Befestigung 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, weil an bestehenden Gebäuden entweder nur um- oder angebaut, bzw. ein Ersatzbau erstellt wird. Die Baustruktur des Anwesens bleibt damit annähernd gleich. Eine Einbindung des geplanten Gastronomiegebäudes anstelle der bestehenden Holzscheune erfolgt durch Baumpflanzungen nach Norden und Westen, weil davon auszugehen ist, dass die bestehenden Gehölzstrukturen (Apfelbaum und Holunder), die direkt am Gebäude wachsen, infolge des Ersatzbaus verloren gehen.

### **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 dem derzeitigen 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 Ersatzbau 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 eines Nebengebäudes und durch die Errichtung des neuen Gebäudes an gleicher Stelle 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 0,561 ermittelt, der in die Berechnung einfließt. Die Herleitung des Ausgleichsbedarfes kann in der Tabelle im Anhang nachvollzogen werden. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1814 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><b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• weitgehender Erhalt des Baumbestandes</li> <li>• Pflanzung ergänzender Grünstrukturen</li> <li>• Ersatzbau anstelle eines bestehenden Gebäudes</li> <li>• Artenschutzmaßnahmen, die nach Vorliegen des faunistischen Gutachtens noch präzisiert werden.</li> <li>• Rückbaumaßnahmen befestigter Oberflächen zu Grünflächen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrt.</li> <li>• Rückbaumaßnahmen befestigter Oberflächen zu Grünflächen</li> <li>• Ersatzbau anstelle eines bestehenden Gebäudes</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrt</li> <li>• Versickerung von Oberflächenwasser seitlich in Grünflächen oder in örtlichen Versickerungseinrichtungen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Klima/ Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung zusätzlicher Bebauung auf An-, Um-, bzw. Ersatzbauten</li> <li>• Rückbaumaßnahmen zu Grünflächen</li> <li>• Baumpflanzungen</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des kulissenbildenden Baumbestandes</li> <li>• Pflanzung ergänzender Grünstrukturen</li> <li>• Einhaltung baugestalterischer Vorgaben</li> </ul>

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 anstelle einer bestehenden alten Holzscheune nutzt weitgehend vorhandene Erschließungsflächen, ermöglicht aber trotzdem einen Rückbau von Teilen des gekiesten Hofes zu Grünflächen. Eine erste Planung sah die Einbeziehung des westlichen Nebengebäudes in den Pensionsbetrieb des Haupthauses und zusätzlich ein neues Gastronomiegebäude nahe der Straße vor. Bei der ersten Auslegung wurde die Umnutzung des Nebengebäudes im Nordwesten des Grundstücks ausgeklammert. Aufgrund des erheblichen Eingriffs in wertvolle Wiesenbereiche wird das Gastronomiegebäude nahe der Straße nicht weiterverfolgt. Dieses wird jetzt anstelle der alten Holzscheune im Nordwesten vorgesehen.

## **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 weitgehend 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.

Die erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, die in der ersten Auslegung i.W. durch den Bau eines Gastronomiegebäudes im Bereich hochwertiger Wiesenflächen bestanden hätte, konnte deutlich reduziert werden, indem das Ersatzgebäude nun anstelle eines bestehenden Nebengebäudes errichtet werden soll. Dennoch 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, Entsiegelungen oder Maßnahmen zum Artenschutz. 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:

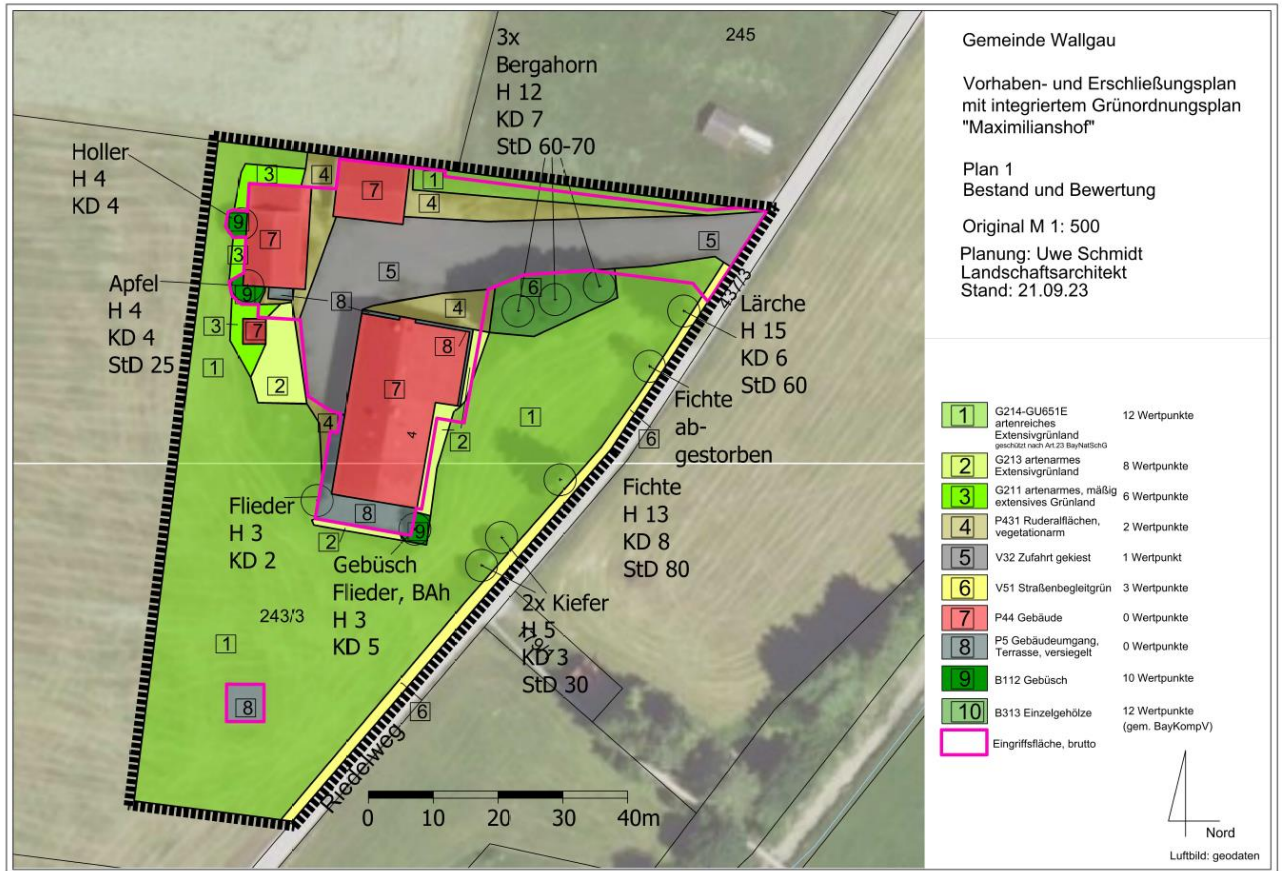
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

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

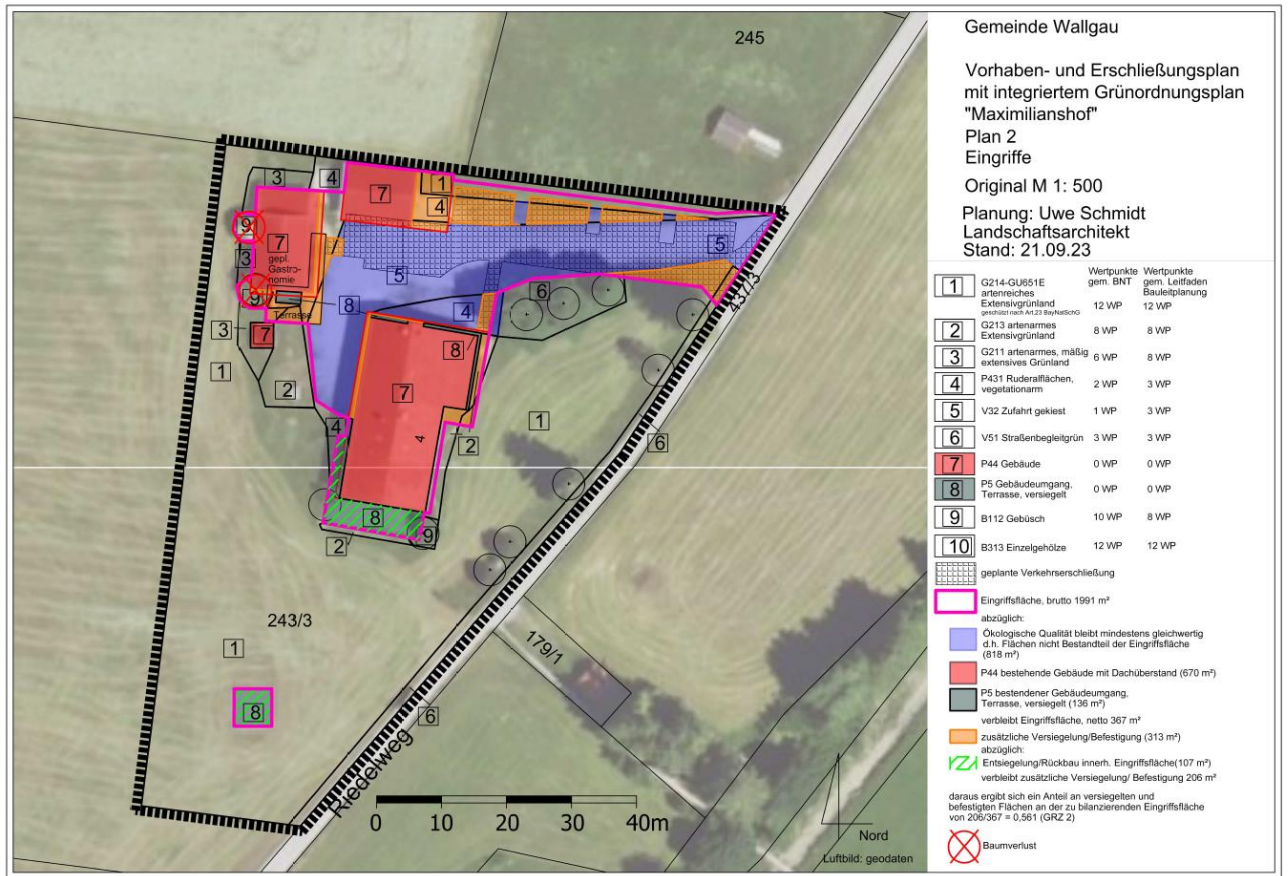
Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete ([https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/info\\_uegef\\_gebiete\\_uab/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/info_uegef_gebiete_uab/index.htm))

Anhang: Plan 1: Bestand und Bewertung



Anhang: Plan 2: Eingriffe





Anlage: Kompensationstabellen

Wallgau  
Vorhaben- und Erschließungsplan "Maximilianshof"  
Fl.-Nr. 243/3, Gmk. Wallgau

Kompensationsbedarf  
nach Leitfaden Bauleitplanung  
21.09.23  
Tabelle 1

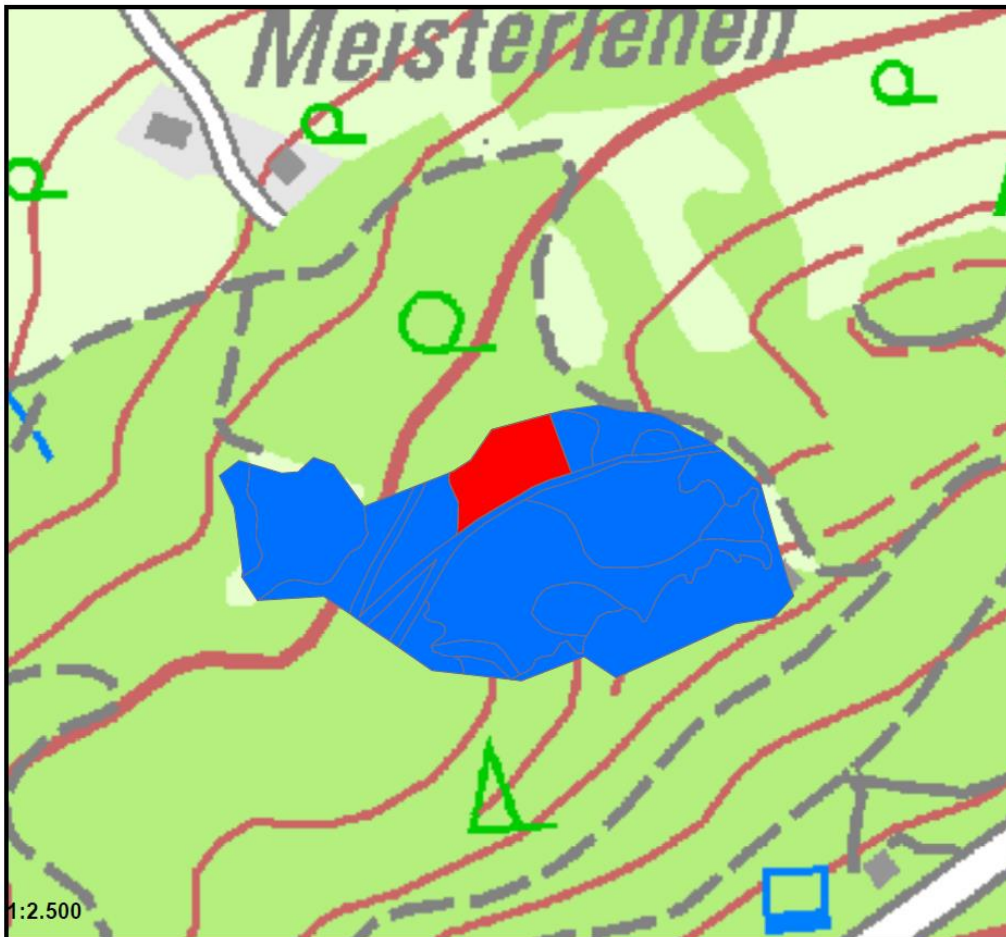
Büro für Orts- und Landschaftsplanung Uwe Schmidt  
Am Sandhügel 4, 94526 Metten

1 <b>Kompensationsbedarf</b> 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 <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ 2) bezogen auf zu bilanzierende Eingriffsfläche	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>				
1. G214-LR6510	artenreiches Extensivgrünland	12	94	1	1.128
2. G213	artenarmes Extensivgrünland	8	37	0,561	166
3. G211	artenarmes, mäßig extensiv genutztes Grünland	8	5	0,561	22
4. P431	Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei	3	167	0,561	281
5. V32	Zufahrt, geklebt	3	20	0,561	34
6. V51	Straßenbegleitgrün	3	8	0,561	13
9. B112	mesophile Hecken, Gebüsche	8	35	0,561	157
10. B313	Einzelgehölze, alt	12	1	1	12
			Fläche gesamt	367	
<b>Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten</b>					<b>1.814</b>

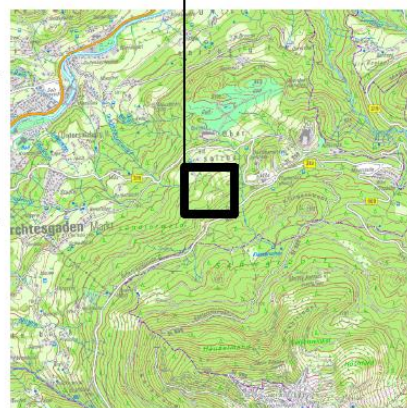
Anlage: Bewertungsvorschlag des Ökokontos Klausbrunn der Bayerischen Staatsforsten

Der Bauherr hat mit den Bayerischen Staatsforsten im Frühjahr 2023 einen Vorhaltevertrag über eine Fläche von 1666 m<sup>2</sup> (=10.000 Wertpunkte) in der Ökokontofläche Klausbrunn abgeschlossen. Auf der vertraglich gesicherten Fläche wurde ausschließlich der Biotoptyp G214-GU651 E hergestellt. Wenn die tatsächlich abzubuchende Fläche feststeht, wird der angepasste Lageplan (Anlage 1) Teil des Bebauungsplans.

## Lageplan Ökokontofläche Klausbrunn Jupiter Holding GmbH



Legende	
	Vertragsfläche Jupiter Holding GmbH 10.000 WP; 1.666 m <sup>2</sup>
	Ökokontofläche Klausbrunn



Stand: 17.04.2023

### 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 <sup>2</sup> ] <small>(für jede Flurnummer gesondert angeben)</small>
39/0	<input checked="" type="checkbox"/>	23.274,84
<b>Summe</b>		<b>23.274,84</b>
<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: <a href="mailto:info-berchtesgaden@baysf.de">info-berchtesgaden@baysf.de</a> <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: <a href="mailto:info@baysf.de">info@baysf.de</a>

Sicherung			
Die Flächen sind gesichert durch:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Kauf/Eigentum		
<input type="checkbox"/>	Zahlung für Nutzungsentgang bis:	(TT.MM.JJJJ)	<input type="checkbox"/> unbefristet
<input type="checkbox"/>	Pacht bis:	(TT.MM.JJJJ)	<input type="checkbox"/> unbefristet
<input type="checkbox"/>	grundstücksgleiche Rechte erworben:		
<input type="checkbox"/>	Dienstbarkeiten bis:	(TT.MM.JJJJ)	<input type="checkbox"/> unbefristet
<input type="checkbox"/>	sonstige Sicherung		

Maßnahmen Träger (Name, Anschrift): (Falls nicht Eigentümer)	
Art der Nutzungsberechtigung:	

<b>Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV</b>						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs 3 Satz 1 BayKompV)						
Ausgangszustand		Zielzustand				
<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Aufwertung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten</u>
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
<b>Summe</b>					<b>23.274,84</b>	<b>73.852</b>

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:

Absperrungen beseitigen

Absperrungen errichten

Anpflanzung

Beseitigung von Ablagerungen

Beweidung

Entfernen von Gehölzaufwuchs

Gewässerrenaturierung, -pflege

Kopfbaumschnitt

Mahd

Mähgut entfernen

Nachpflanzungen

sonstige Gehölzpflege

Sukzession (=keine Pflege)

Waldumbau, -pflege

Sonstige Pflegemaßnahme:

Sonstige Pflegemaßnahme:

Sonstige Pflegemaßnahme:

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:	<a href="mailto:info-berchtesgaden@baysf.de">info-berchtesgaden@baysf.de</a>
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

