

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

**Begründung**  
zum Planstand: 20.06.2024



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

Gemeinde Wallgau

Mittenwalderstraße 8  
82499 Wallgau

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

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

**Inhalt**

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

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

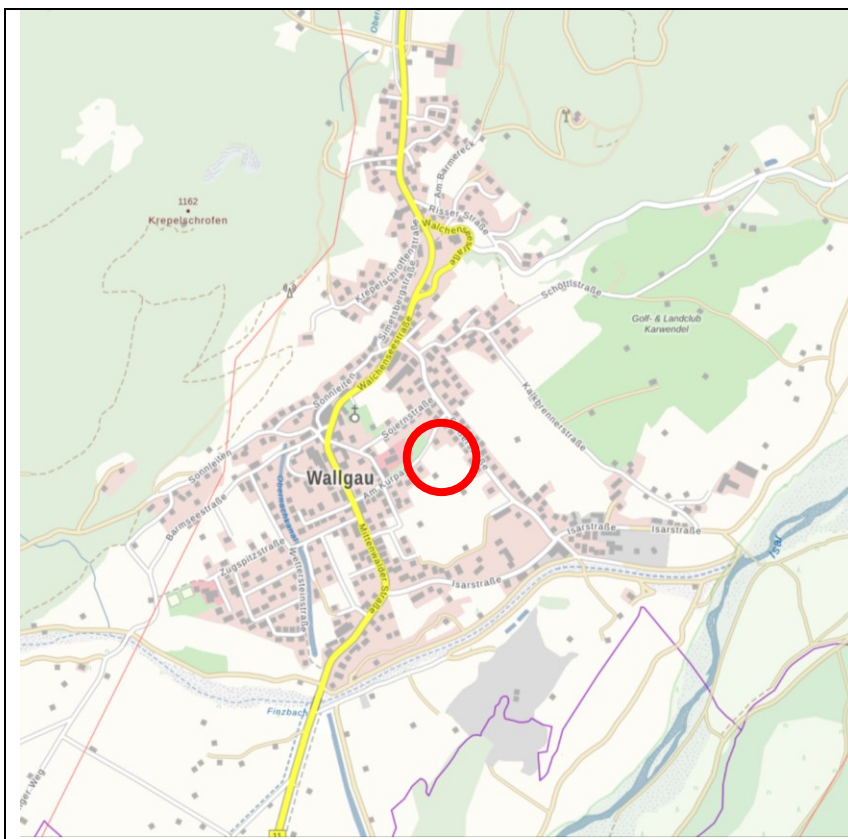


Abbildung 2: Lage im Gemeindegebiet (bayernatlas)

Die Gemeinde Wallgau möchte für Einheimische Baurecht schaffen.

In einem ersten Schritt wird Baurecht für vorliegende Bauwünsche umgesetzt.

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

## 2. Lage und Größe des Planungsgebiets

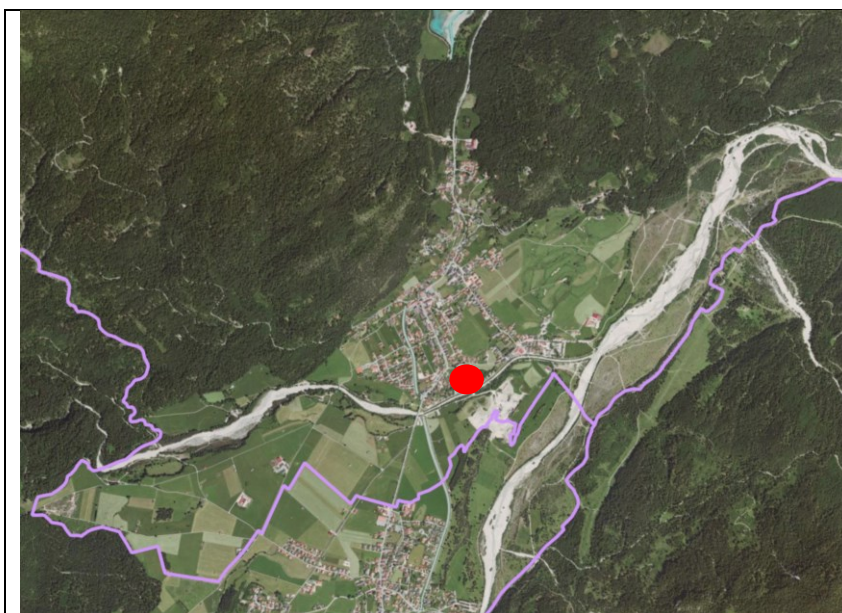


Abbildung 3: Lage im Gemeindegebiet (bayernatlas)

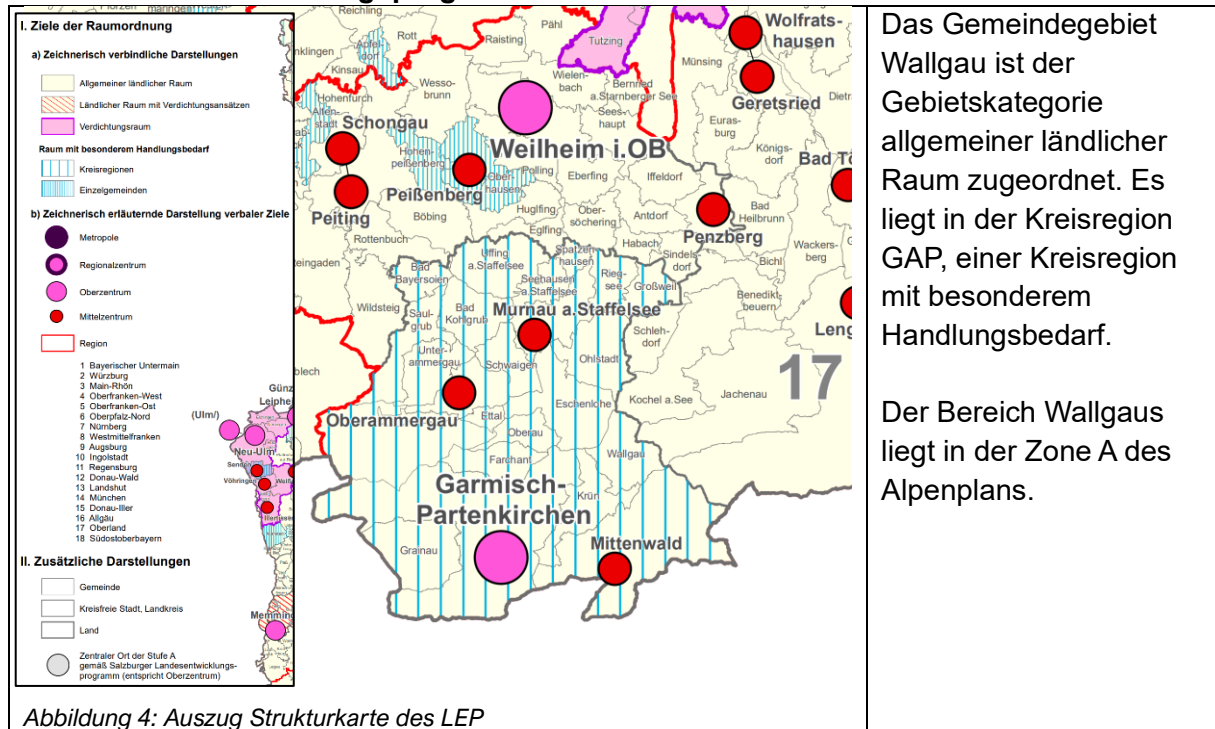
Fläche: 4.150 m<sup>2</sup>

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

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

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

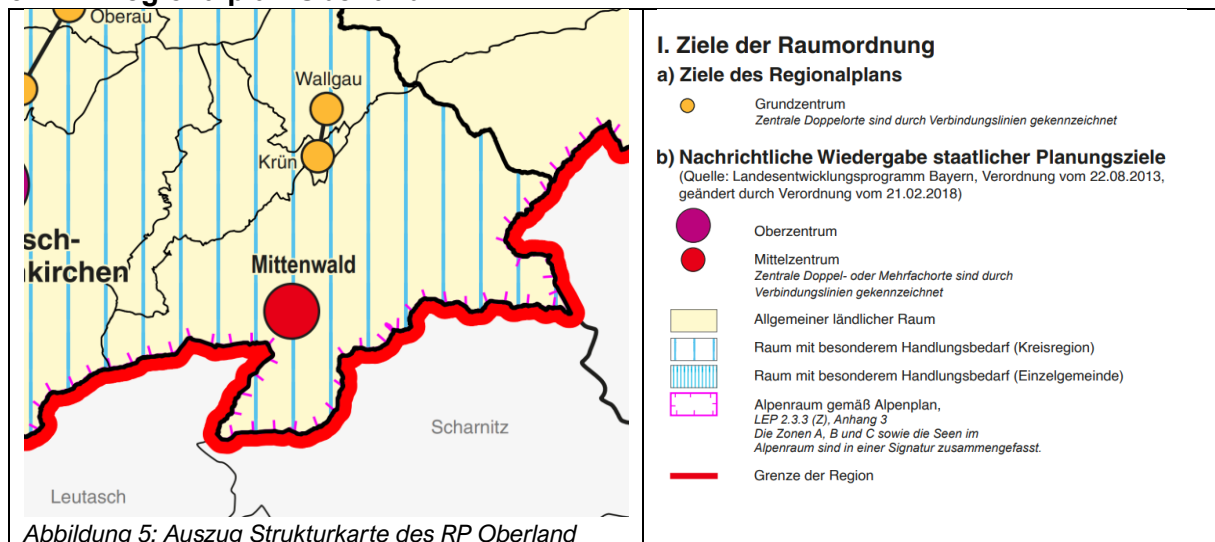
#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm



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

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

#### 3.2 Regionalplan Oberland



Wallgau bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün ein Grundzentrum.

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

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

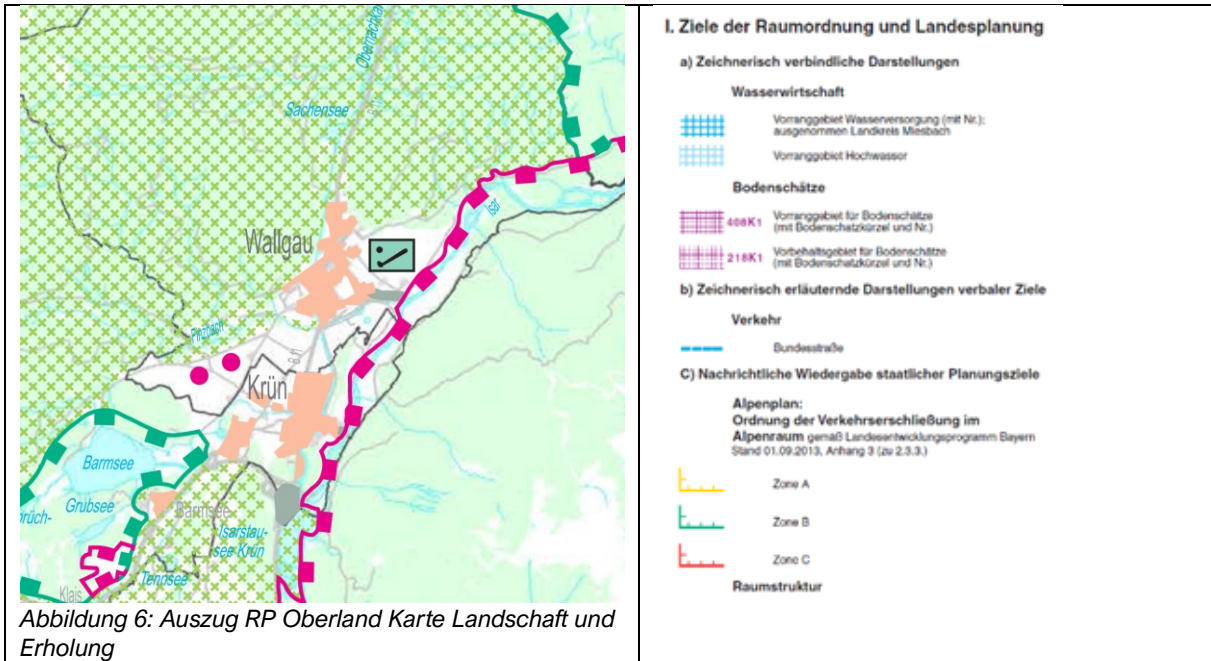


Abbildung 6: Auszug RP Oberland Karte Landschaft und Erholung

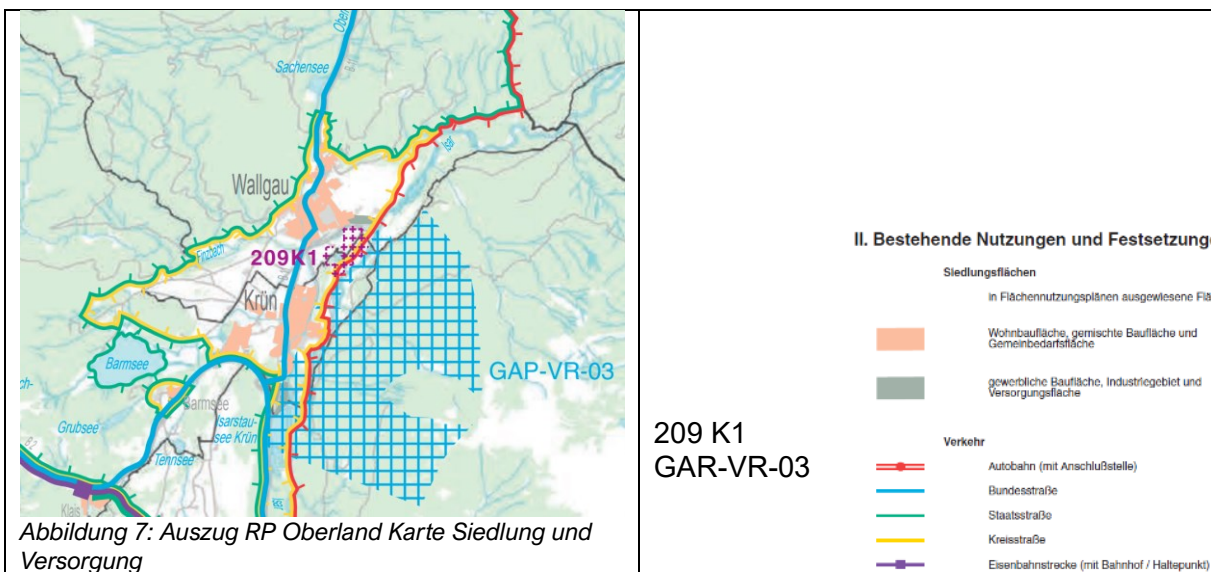


Abbildung 7: Auszug RP Oberland Karte Siedlung und Versorgung

### 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

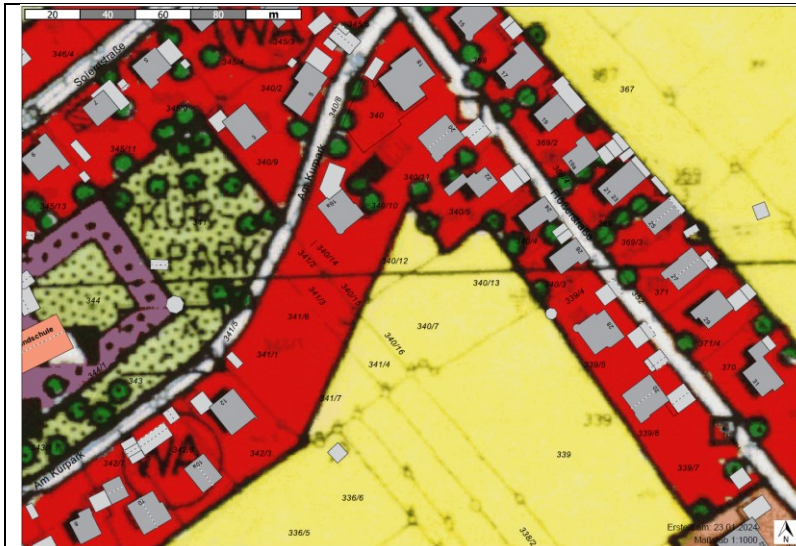


Abbildung 5:  
Auszug aus dem gültigen FNP



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

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

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

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

### 3.4 Schutzgebiete und amtliche Biotopkartierung

- keine vorhanden



Abbildung 9: Auszug aus dem Bayernatlas, Überlagert mit Geltungsbereich

### 3.5 Würdigung der Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebenen und Alternativenprüfung

Der dargestellte Umgriff der Bebauungsplanfläche berücksichtigt die vorgenannten Ziele, v.a. die Zielsetzungen des Schutzes von Natur und Landschaft werden gewahrt:

Es erfolgt keine weitere Zersiedelung der Landschaft bzw. Ausweisung im angrenzenden Außenbereich und damit kein weiterer Eingriff in den sensiblen Landschaftsraum; es handelt sich um eine „Innerortslage“, die bedarfsorientiert entwickelt wird.

Weiterhin spricht für eine Entwicklung an dieser Stelle, die schon bestehende Erschließung, sowie die zentrale Lage im Ortsgebiet, die auch - vor dem Hintergrund unserer alternden Gesellschaft - eine gute Erreichbarkeit und Teilhabe ermöglicht.

Aus diesen Gründen bietet sich, zu einer notwendigen Entwicklung für den einheimischen Bedarf, keine Alternative an. Vielmehr kann an dieser Stelle der Grundstein für weitere zentrumsnahe Entwicklungen gelegt werden, die landschafts- und ortsverträglich je nach Bedarfssituation entwickelt werden können. Dies stellt ein wichtiges Ziel der Gemeinde Wallgau vor dem Hintergrund der wenigen Potentialflächen im Orts- und Gemeindegebiet dar.

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

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

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

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

Die Gemeinde hat keine Zugriffsmöglichkeit.

### **3.7 Verfahren**

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

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



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

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

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

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

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

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Schule und Kurpark, die durch die beabsichtigte Nutzung in Bestand oder Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden dürften.

Intensivlandwirtschaftliche Nutzung ist in dieser Innerortslage – die Außenbereichsinsel ist an allen Seiten mit Wohnbebauung umgeben - nicht möglich.

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

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

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

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

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

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

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

Die Regelungen gewährleisten eine ortstypische Baustruktur.

### **4.3 Bauliche Gestaltung**

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

#### **4.4 Grünordnung**

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

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

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

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

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

#### **Bestandsaufnahmen aus dem Plangebiet**

Das Planungsgebiet nimmt fast ausschließlich intensiv genutzte Grünflächen in Anspruch. Da zudem keine Gehölzstrukturen vorhanden sind, hat der gesamte Geltungsbereich geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

U.a. diese Voraussetzung ermöglicht in Verbindung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung eine vereinfachte Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung. Bei Festlegung geeigneter Maßnahmen ist dann kein gesonderter Ausgleich erforderlich. (siehe hierzu Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung von 2021 (BayStMLU))

### **6. Artenschutz**

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

## 7. Erschließung

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

### **Abwasserbeseitigung**

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

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

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

### **Trinkwasser**

Es besteht Anschlussmöglichkeit an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung.

### **Energie**

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

### **Telekommunikation**

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

### **Löschwasser**

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

### **Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist über den Landkreis GAP gesichert.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen

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

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

Bastian Eiter, 1. Bgm.

Siegel

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

- Umweltbericht -

**Inhalt**

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

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

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

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

## 1. Einleitung

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,415 ha.

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

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

Im Einzelnen beinhaltet das Konzept des Bebauungsplanes folgendes:

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

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

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

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotop erfasst.

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

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Das Plangebiet östlich des Ortszentrums befindet sich am Rand einer innerörtlichen Freifläche, die intensiv als Grünland genutzt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Grünstrukturen vorhanden. Die Bedeutung der in Anspruch genommenen Flächen für Tiere und Pflanzen ist gering. (siehe auch nachfolgenden Bestandplan)

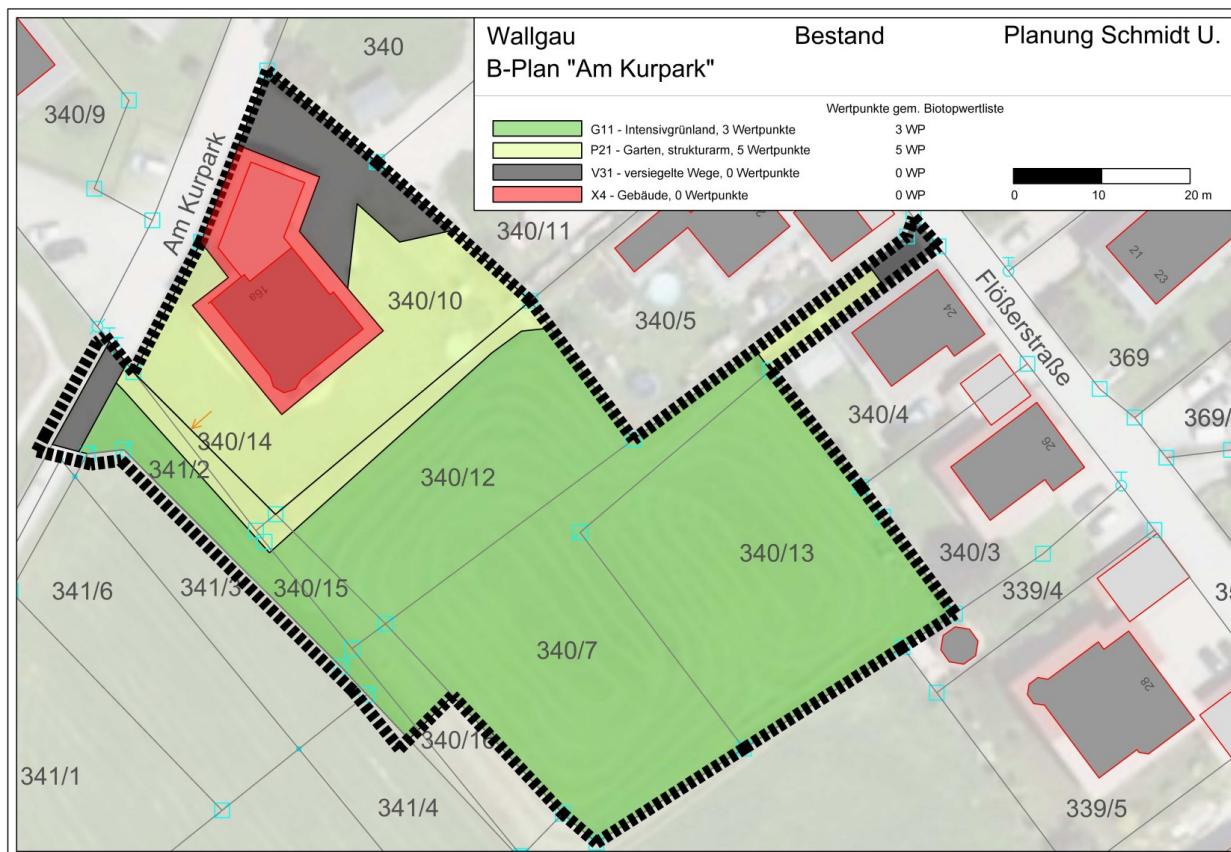


Abbildung 10: Bestandsplan

#### Bewertung:

Zur Einstufung der Flächen wurde die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung zugrunde gelegt, die dann Eingang in den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung von 2021 (BayStMLU) fand. Alle innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Nutzungstypen haben geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

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

Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen eingestuft:

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

Der Bodentyp nimmt im Raum Wallgau große Flächen ein.

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

Der kiesige Untergrund ermöglicht eine Versickerung des Oberflächenwassers.

**Bewertung:**

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

**Wasser:**

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

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

**Bewertung:** mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser

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

**Bewertung:**

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

**Landschaftsbild / Erholungseignung:**

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

**Bewertung:** geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

**Gesamtbewertung des Bestandes**

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

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

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

**Mensch:** Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Wiesen genutzt.



## 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

## **Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen**

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

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

Ein Vorkommen geschützter Tiere und Pflanzen lässt sich ausschließen.

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

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

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

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

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

Die Grundwasserneubildung wird durch eine höhere Versiegelung beeinflusst. Minimiert wird dieser Eingriff durch die Anlage von Versickerungseinrichtungen, die auf jedem Grundstück vorgeschrieben sind und damit die Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigen.

Die örtliche Versickerung vermeidet eine Beschleunigung des Oberflächenabflusses.

Im Ergebnis kann von einer nur geringen Beeinträchtigung des Grundwassers ausgegangen werden. Darüber hinaus gewährleisten gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zur Behandlung von Oberflächenwasser vor oder im Rahmen der Versickerung eine Reinhaltung des Grundwassers.

### **2.2.4 Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluffproduktion (anlage und betriebsbedingt)**

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

### **2.2.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)**

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

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

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

### **2.2.7 Energiestandard, Energieversorgung (betriebsbedingt)**

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

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

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

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

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

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

Während der Bauphase erhöht sich die Unfallgefahr.

Danach ist nicht mehr von einer erhöhten Unfallgefahr auszugehen.

### **2.2.11 Wechselwirkungen**

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

### **2.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete**

Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

### 3. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem überarbeiteten Leitfaden von 2021 für die Bauleitplanung.

Der Leitfaden sieht unter bestimmten Voraussetzungen eine vereinfachte Vorgehensweise vor, die dann keine expliziten Ausgleichsmaßnahmen nach sich zieht. Um dies zu beurteilen, hält der Leitfaden folgende Checkliste bereit.

#### Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise (aus Leitfaden)

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	x	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	x	
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).  Art des Vorhabens: allgemeines Wohngebiet WA	x	
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	x	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; - Intensivgrünland, G11 - Garten, strukturarm, P21 - versiegelte Wege, V31 - Gebäude, X4  Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen.	x	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.  Art der Maßnahmen, festgesetzt Autochthone Baumpflanzungen über Flächenansatz Gliedernde autochthone Strauchpflanzungen Verbot von Sockelmauern Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände von min.15 cm  Empfehlungen Fassadenbegrünung Insektenfreundliche Beleuchtung	x	

3. Schutzgut Boden und Fläche		
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.  Art der Maßnahmen Festsetzung einer max. zulässigen GRZ von 0,2 Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf	x	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	x	
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	x	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.  Art der Maßnahmen Gefasstes Wasser wird vor Ort versickert Versickerungsfähige Beläge	x	
5. Schutzgut Luft/Klima		
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	x	
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	x	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	x	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2).  Art der Maßnahmen Baum- und Strauchpflanzungen Baugestalterische Vorgaben	x	

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Zusätzliche Angaben**

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

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

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

### **6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

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

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

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

## **8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts**

Der Gemeinderat von Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kurpark“ beschlossen, um Baurecht für konkrete Bauwünsche zu ermöglichen. Mit der Planung ergibt sich eine weitere Nachverdichtungsmöglichkeit auf Fl.Nr. 340/12.

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

Mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie Baum- und Strauchpflanzungen, Versickerung von Oberflächenwasser oder einer Reduzierung des Versiegelungsgrades werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit reduziert, dass darüber hinaus gehend kein Ausgleich erforderlich wird (vereinfachte Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung gem. Leitfaden).

## **9. Referenzliste**

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>) sowie weitere onlinedienste für GIS-Anwendungen

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