

**Bebauungsplan**  
**„Erweiterung Gewerbegebiet“,**  
**Gemeinde Wallgau**

- Begründung -



Stand: 11.05.2023

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 .....	4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	5
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....	14
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung .....	16
6. Artenschutz .....	17
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 .....	29
6. Zusätzliche Angaben .....	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
10. Anlagen .....	31

## Anhang:

- Plan1: Bestand und Bewertung
- Plan 2: Eingriff, Ausgleich
- Plan 3: externer Ausgleich
- Kompensationstabellen

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Planung hat den Anlass und das Ziel die Erweiterung und Ansiedelung örtlicher Betriebe zu ermöglichen. Die nachhaltige Sicherung und vorausschauende Diversifizierung der vorhandenen gewerblich-handwerklichen Struktur ist der Gemeinde Wallgau ein wichtiges Anliegen. Es sollen geeignete Flächen v.a. für örtliche Betriebe geschaffen werden und damit ein Beitrag zur Wirtschaftskraft und zum Arbeitsplatzangebot erbracht werden. Aus diesem Grund wird das bestehende Gebiet nach Osten erweitert.

Es bestehen ca. 20 Anfragen von lokalen und regionalen Betrieben für eine Fläche im beplanten Gebiet.

Im Nordosten besteht der Wertstoffhof, der mit dem B-Plan Nr. 7 planungsrechtlich gesichert ist. Im Rahmen des aktuellen Verfahrens zum Gewerbegebiet wird der B-Plan Nr. 7 aufgehoben, da die Fläche komplett in der aktuellen Planung beinhaltet ist.

Der vorliegende Bauleitplan soll die Realisierung der Anfragen lokaler Gewerbetreibender dienen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen. Die Erschließung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden bzw. können an die bestehenden Netze der Gemeinde angeschlossen werden.

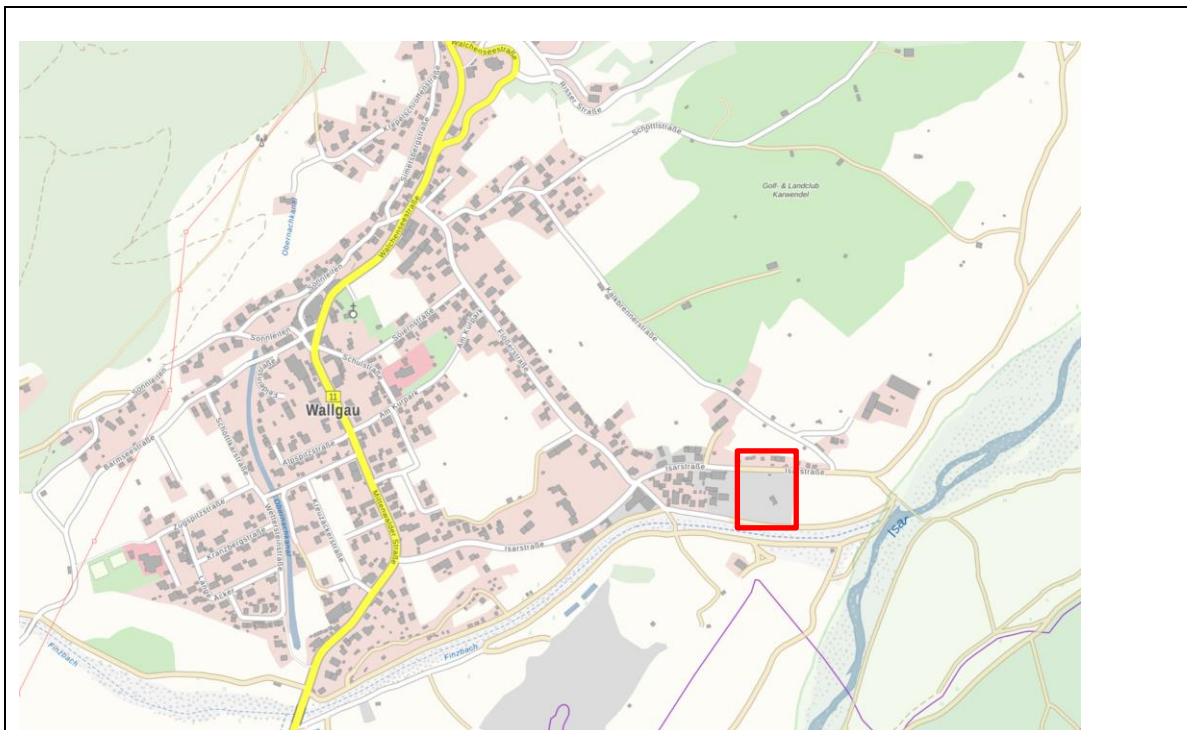



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (eigene Darstellung nach bayernatlas)

Planungsumgriff  - Lage im Ortszusammenhang

## 2. Lage und Größe des Plangebietes



Abbildung 2: Lage und Größe des Plangebiets (eigene Darstellung)

Das Gebiet ist ca. 15.000 m<sup>2</sup> groß. Es liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Wallgau an der Isartalstraße, die zur B 11 führt.

Westlich des Gebiets besteht bereits ein Gewerbegebiet, das vollständig bebaut ist. Es ist mit dem B-Plan Nr. 4/6 planungsrechtlich gesichert.

Der Geltungsbereich erweitert das bestehende Gewerbegebiet nach Osten.

### 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.

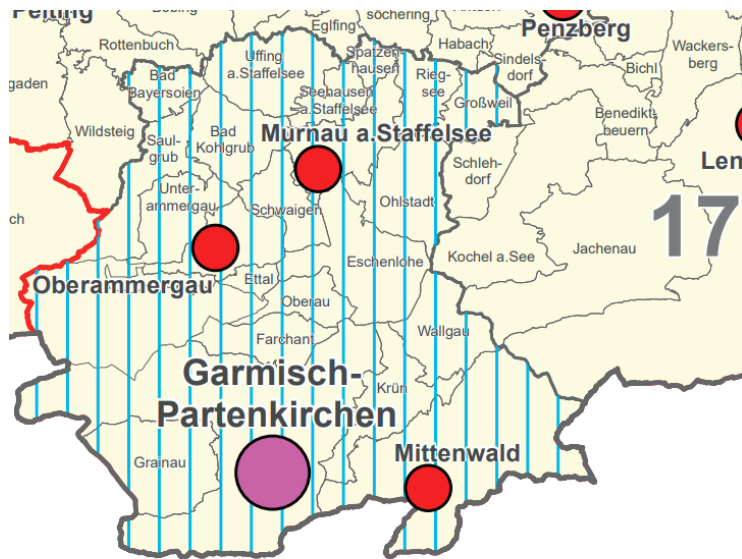


Abbildung 3: Karte 1 Raumstruktur LEP

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

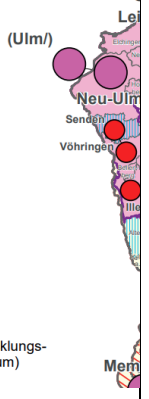
##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- 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-Iller
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südoberbayern

#### II. Zusätzliche Darstellungen

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



### 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.

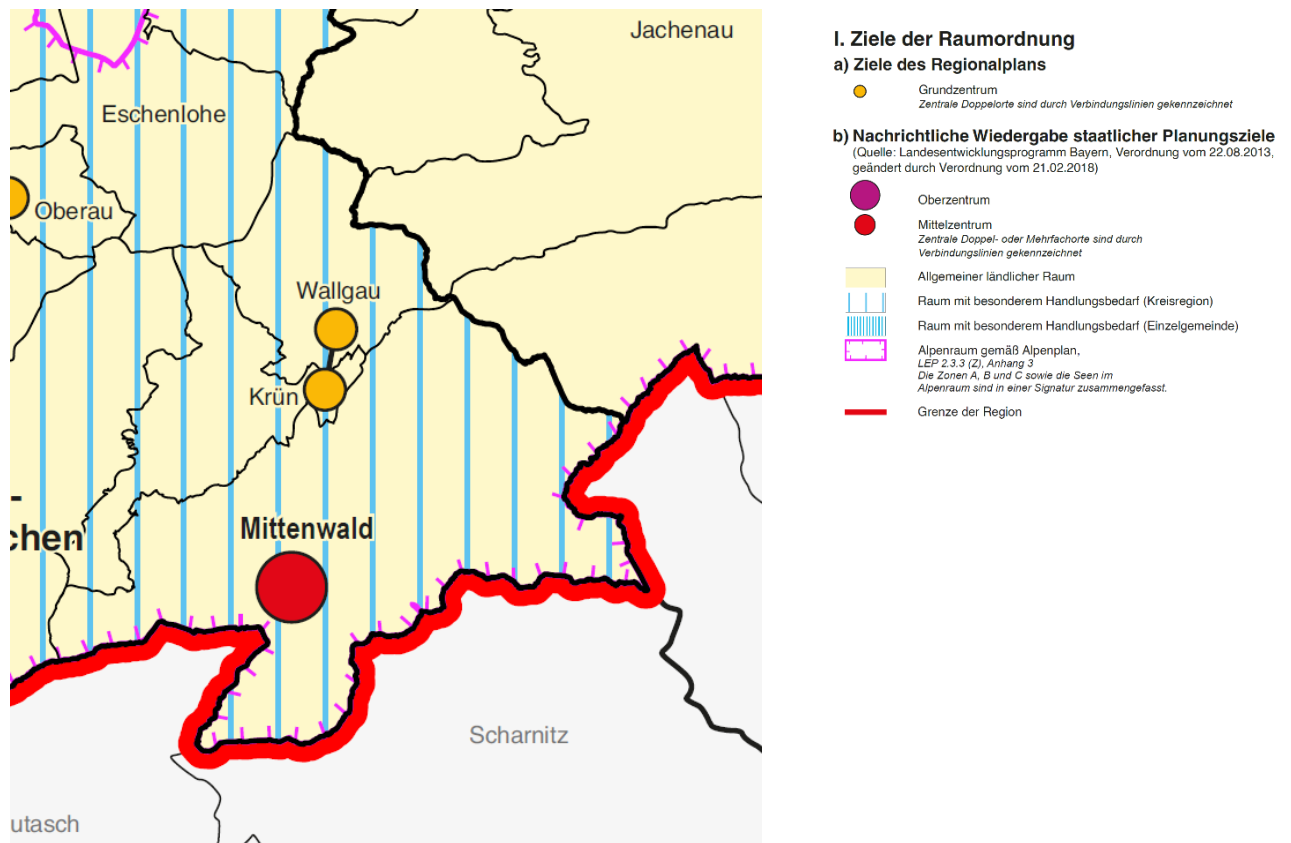


Abbildung 4: Karte 1 Raumstruktur Regional Plan

#### Auszüge aus dem Regionalplan Oberland

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:

### *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:

### *„2.1 Boden und Geologie*

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

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

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

Gewerbliche Entwicklung soll der Verbesserung der Standortbedingungen und Entwicklungsfähigkeit der örtlichen Betriebe dienen

### *„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*

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, Gemeinde Wallgau

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.  
*Gewerbliche Siedlungstätigkeit*

3.1 Z Großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf sollen vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden.

3.2 Z Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

### *1 Wirtschaftliches Leitbild*

1.1 G Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen.

### *2 Gewerbliche Entwicklung*

2.1 Z Die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen sollen insbesondere in den zentralen Orten sowie in geeigneten Orten entlang der Entwicklungsachsen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte und durch den Ausbau der Infrastruktur verbessert werden. Dabei soll vorhandene Infrastruktur möglichst effizient genutzt werden. Wo immer möglich, sollen Interessenten auf bereits ausgewiesene Flächen hingelenkt werden. Die Anlage von interkommunalen Gewerbegebieten soll angestrebt werden, um einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine Verringerung der Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu erreichen.

2.3 Z Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.

2.4 G Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.



# Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, Gemeinde Wallgau

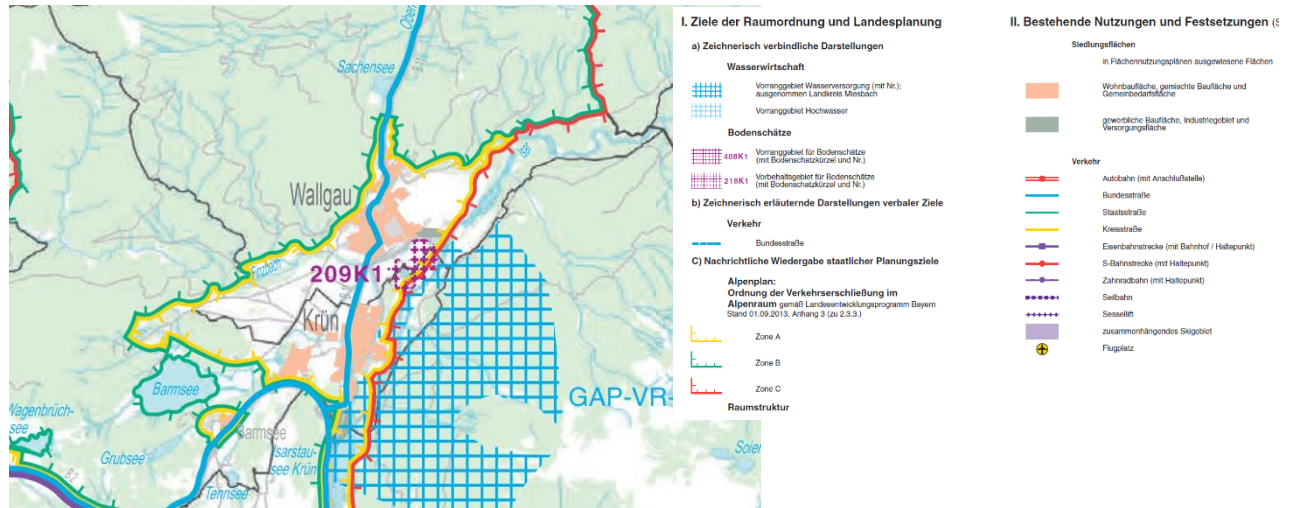


Abbildung 5: Karte 2 Siedlung und Versorgung Regional Plan

Vorbehaltsgebiete:

„5.2.2 Z 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. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden

Der vorbeugende Hochwasserschutz wird durch Rückhalt des Wassers in der Fläche gewährleistet. Rückhalteflächen sollen hierfür so weit wie möglich reaktiviert oder neu geschaffen oder vergrößert werden.“

### 3 Lärmschutz

3.3 Z Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmemissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten in Wohngebiete und Erholungseinrichtungen der Region möglichst gering gehalten werden. Um Immissionsbelästigungen vorzubeugen, ist bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht an störende Gewerbe- und Industriebetriebe heranwachsen und umgekehrt.

### Abgleich der übergeordneten Ziele mit der vorliegenden Planung:

- zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen / Bodenschutz auch im Sinne einer möglichst geringen Inanspruchnahme / Schonung der Landschaft / Abstand zu Wohngebieten  
>> Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an ein Gewerbegebiet, das derzeit schon vorbelastet ist, da es bereits als ungeordnete Gewerbefläche oder Lagerfläche genutzt wird
- Gewerbliche Entwicklung soll der Verbesserung der Standortbedingungen und Entwicklungsfähigkeit der örtlichen Betriebe dienen  
>> Schaffung von Erweiterungsflächen für örtliche Betriebe zur Sicherung der Versorgung und Arbeitsplätze
- Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben  
>> Schaffung von Erweiterungsflächen v.a. für örtliche Betriebe

### 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im aktuellen FNP der Gemeinde Wallgau ist der Bereich als Erweiterungsfläche für ein Gewerbegebiet dargestellt.

Die Entwicklung des Gebiets entspricht demnach den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans.

Darstellung des rechtskräftigen FNP

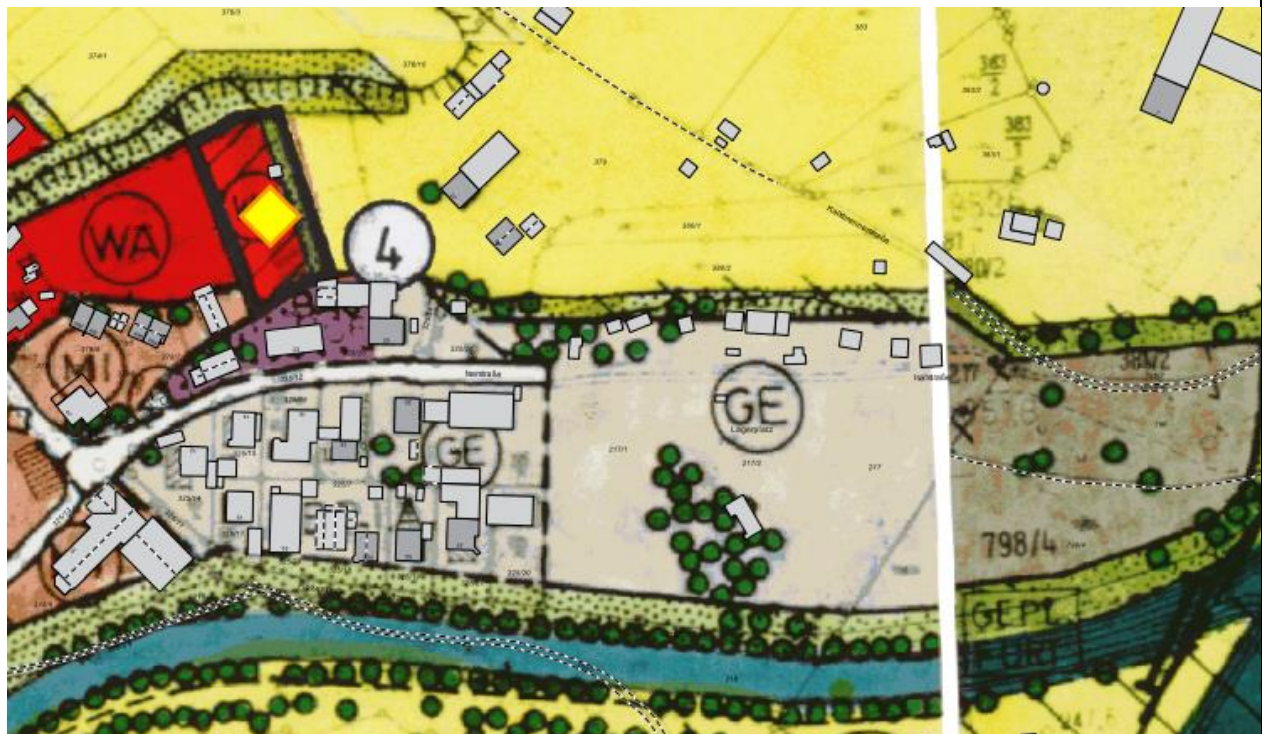
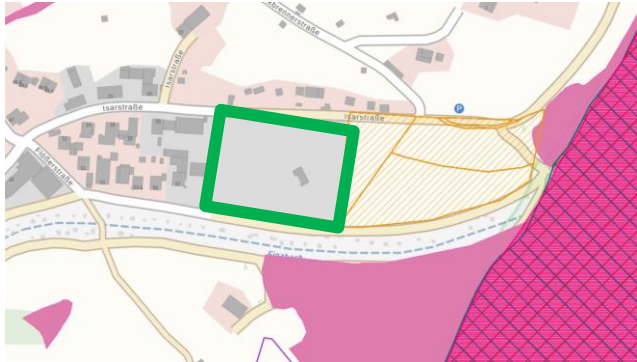



Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Wallgau

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

<p>Bau – und Bodendenkmäler</p>	<p>keine im Geltungsbereich</p>
<p>Schutzgebiete Naturschutz und Biotope</p>	
 <p>Abbildung 7: Schutzgebiete nach Bayernatlas (Mai 2023)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9534f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Biotopkartierung (Alpen)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> FFH-Gebiete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-left: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Vogelschutzgebiete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Naturschutzgebiete</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #d9534f 2px, #d9534f 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ökoflächenkataster (Ökokonto)</li> </ul> <p>Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete verzeichnet. Östlich des Geltungsbereichs sind Flächen des Ökokontos eingetragen. Weitere geschützte Flächen sind, mit deutlichem Abstand zum Planungsgebiet, im Osten vorzufinden.</p>
<p>Naturgefahren durch Hochwasser</p>	
 <p>Abbildung 8: Hochwasser nach Bayernatlas (Stand Mai 2023)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #007bff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hochwassergefahrenfl. HQ 100</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #0056b3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hochwassergefahrenfl. HQ häufig</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Hochwassergefahrenfl. HQ extrem</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #007bff 2px, #007bff 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> festg. Überschwemmungsgebiete</li> </ul> <p>Im Plangebiet gibt es keine offenen Gewässer. Der Finzbach und die Isar verlaufen südlich bzw. südöstlich des Plangebiets.</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 Erweiterung des Gewerbegebiets als konsequente Entwicklung der Flächen aus dem FNP unterstützt die Gemeinde Wallgau die Standortsicherung der lokalen Betriebe und ermöglicht die Sicherung, Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Handwerk zur Versorgung des örtlichen (u. regionalen) Bedarfs.

Auf die Gesamtsituation gesehen wird eine den aktuellen Anforderungen entsprechende „Mischnutzung im dörflichen Kontext“ gesichert, die zur Lebendigkeit der Dörfer beiträgt und gleichzeitig der Schutzwürdigkeit von Wohnbereichen beachtet, indem sie von diesen abrückt, aber im Dorfsammenhang entsteht.

Das Gebiet ist im FNP bereits als Gewerbefläche dargestellt und schließt unmittelbar als Erweiterung an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Isarstraße“, die direkt auf die Bundesstraße 11 führt.

#### Alternativprüfung:

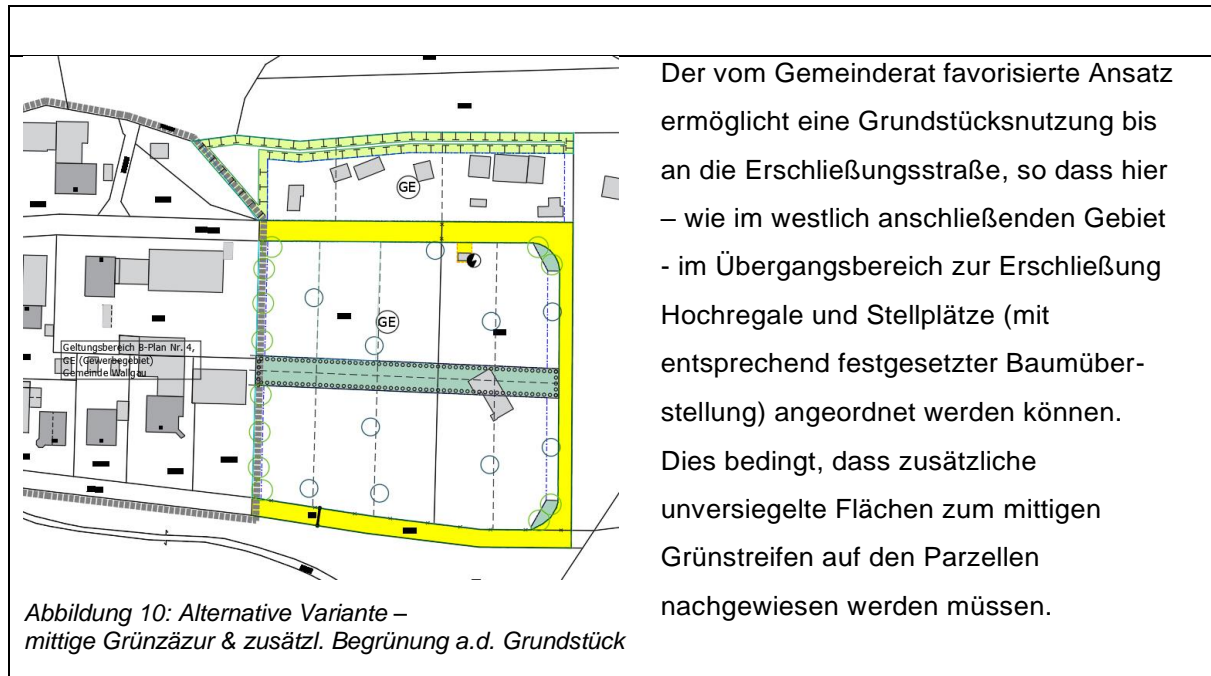
Alternativ wurde die mögliche Ein- und Durchgrünung des Gebietes diskutiert.

Der nördliche Ortsrand, der auch einen Teilausgleich darstellt, stand hier nicht zur Diskussion.



Abbildung 9: Alternative Variante – Begrünung entlang der Straße / öffentl. Raum

Der erste Vorschlag sah eine straßenbegleitende Eingrünung der Betriebsgrundstücke vor und mittig im Gebiet eine zusammenhängende Grünfläche. Die hier blau hinterlegten Flächen wären somit uneingeschränkt einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestanden.



## 4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan regelt die Art der baulichen Nutzung detailliert. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Gebäude sind zulässig. Ebenso Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Abweichend von den Regelungen des § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig, da die in Wallgau nur sehr eingeschränkt zur Verfügung stehenden Flächen, dem örtlichen Handwerk vorbehalten sein sollen, das zu seiner langfristigen Sicherung und Entwicklung dringend auf Erweiterungsflächen angewiesen ist.

Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden. Pro eigenständigem Grundstück kann ausnahmsweise maximal eine Wohnung zugelassen werden. Diese muss dem Betrieb und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und muss in das 1. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss integriert sein.

Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde Wallgau erreichen, dass es sich um ein „*ehrliches*“ Gewerbegebiet handelt, in dem die Hauptnutzungen aus dem Bereich Handwerk und Gewerbe stammen. Dadurch dass das Wohnen nur „untergeordnet“ und nicht als Einzelhaus zulässig ist, entsteht nur der Anreiz für Betriebszugehörige / -leiter die dem Betrieb zugeordneten Wohnräume zu nutzen.

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

Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> fest. Dadurch soll einer „Zerstückelung“ des Gebiets vorgebeugt werden.

Die GRZ von 0,4 und die Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,8, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, tragen der gewerblichen Nutzung Rechnung. Dies soll ausreichend große Betriebsgebäude und, wo (zwingend) erforderlich, auch Betriebs-/Lagerflächen und -höfe zulassen, die eine gewerbliche Nutzung des Gebiets benötigt. Die Kappungsgrenze von 0,8 wird eingehalten, so dass keine vollflächige Versiegelung möglich ist und ein Mindestmaß an Durchgrünung und Versickerungsflächen offen gehalten wird.

Die Wandhöhe (max. 7,4 m) und Anzahl der Vollgeschosse mit II + D (wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet sein darf) sind so festgesetzt, dass die gewerblich-handwerkliche Nutzung der Gebäude gewährleistet ist.

Die Festsetzungen sind vergleichbar mit den Standards aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet, so dass eine Kontinuität gewährleistet ist.

#### **4.3 Grünordnung**

Im Norden ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient der Entwicklung eines geschlossenen Feldgehölzes, das das Gewerbegebiet im Norden, d.h. im Übergangsbereich zur freien Landschaft einbindet. Im Gebiet selbst sind gliedernde Grünbereiche vorgesehen, die von Bebauung freizuhalten sind. Sie sollen die Einbindung und die Übergänge in die Landschaft sowie eine Mindest-Durchgrünung des Gebiets gewährleisten. Der zentrale Grünbereich stellt als dichte Grünstruktur (Baumhecke) ein wesentliches Gliederungselement innerhalb des Gewerbegebietes dar. Aufgrund seiner Breite von 10 m dient er auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und übernimmt weitere ökologische Funktionen, wie die Reinhaltung der Luft oder den Ausgleich des Temperaturregimes.

Für die Pflanzungen sind fast 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. Das Gebiet ist derzeit schon vorbelastet, da es bereits als ungeordnete Gewerbefläche oder Lagerfläche genutzt ist, den Recyclinghof beherbergt bzw. z.T. mit „Hütten“ überstellt ist.



Abbildung 11: Bestandsaufnahmen aus dem Plangebiet

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zu Baustruktur, Versiegelung und Grünordnung vor, die einer Minimierung von Umweltauswirkungen dienen. Es bleiben dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Das Ausgleichserfordernis, welches der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ auslöst, wird durch die Schaffung eines geschlossenen Feldgehölzes im Norden des



Geltungsbereiches (Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und auf einer externen Fläche (Flurnummer 539) ca. 1 km nordwestlich des Geltungsbereiches in Form einer Wiederaufnahme der Pflege eines seit langer Zeit brachliegenden Magerrasens kompensiert.

### **6. Artenschutz**

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes gewürdigt, indem sich die Planung auf Bereiche konzentriert, welche bereits im FNP für eine Bebauung vorgesehen, bereits jetzt mit einer Lagernutzung vorbelastet und somit überwiegend von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Grünordnerische Maßnahmen (Erhalt der nördlichen Übergangszone zur Landschaft, Neupflanzung von Bäumen und die von Bebauung freizuhaltenden gliedernden Grünzonen) minimieren den Eingriff zusätzlich.

Floristisch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht absehbar.

Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können ggf. die Siedlungsgehölze und die Bestandsgebäude sein, da diese von Vögeln als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können. Da ferner ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht pauschal ausgeschlossen werden kann, ist eine faunistische Begutachtung des Areals vorgesehen.

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

### **7. Erschließung**

Das geplante Gebiet ist im Bestand über die öffentliche Straße „Isarstraße“ angebunden. Diese führt direkt auf die übergeordnete Verkehrsanbindung, die Bundesstraße 11. Aktuell ist die Straßenführung im Bestand bereits als „Schotterweg“ gegeben.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb des Baugrundstückes und das über die Dachfläche anfallende Niederschlagswasser soll durch Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, muss das Wasser, ggf. nach Vorreinigung (z.B. in einem Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole, Sickerrohre) auf

dem Grundstück selbst versickert werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende System der Gemeinde Wallgau.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Wallgau.

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

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Wallgau, den

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bastian Eiter  
1. Bürgermeister

(Siegel)

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet II“, Gemeinde Wallgau  
- Umweltbericht -**

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

[uwe-schmidt-101@gmx.de](mailto:uwe-schmidt-101@gmx.de)

Tel. 0991-320966-3

Fax 0991-320966-4

- 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 .....	29
6. Zusätzliche Angaben .....	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
10. Anlagen.....	31

Anhang:

- Plan1: Bestand und Bewertung
- Plan 2: Eingriff, Ausgleich
- Plan 3: externer Ausgleich
- Kompensationstabellen

Büro für Orts- und Landschaftsplanung Uwe Schmidt

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Am Sandhügel 4

94526 Metten

[uwe-schmidt-101@gmx.de](mailto:uwe-schmidt-101@gmx.de)

Tel. 0991-320966-3

Fax 0991-320966-4

## **1. Einleitung**

Der Gemeinderat Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ im Südosten von Wallgau beschlossen, um derzeitige ungeordnete Gewerbenutzung zu ordnen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 existiert bisher nur für den nordöstlichen Bereich (Wertstoffhof, Bebauungsplan Nr. 7).

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. 1,49 ha.

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

Im Geltungsbereich hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine ungeordnete Gewerbenutzung entwickelt, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan (Gewerbegebiet II) in geordnete Bahnen gelenkt werden soll. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 7, Wertstoffhof aus dem Jahr 1996 soll seine Rechtskraft verlieren und in das geplante Gewerbegebiet II integriert werden. Der Wertstoffhof mit seinen Nutzungen soll dabei am selben Standort bestehen bleiben.

Im Einzelnen beinhaltet das Konzept des Bebauungsplanes folgendes:

- Festsetzung als Gewerbegebiet
- Erhalt bestehender Bäume im Bereich der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich
- Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen,
- Ausgleichsfläche im Norden, die eine Teilkompensation des Eingriffs ermöglicht
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches im Norden und extern auf der Flurnummer 593, Gmk. Wallgau, ca. 1km nordwestlich des Geltungsbereiches.

### **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 Biotope erfasst.

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

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandserfassung und Bewertung

**Tiere, Pflanzen und Lebensräume:** Das Plangebiet am südöstlichen Ortsrand von Wallgau umfasst i. W. ungeordnet genutzte Gewerbeflächen, die von einigen Gehölzstrukturen gegliedert werden.

Bei den Gehölzstrukturen handelt es sich um junge bis mittelalte laubbaumbetonte Hecken und Feldgehölze. Die Betriebsflächen sind geschottert, Gebäude und Lagerhallen sind überwiegend einstöckig, teilweise in Form von Containern oder Hallenzelten.

Weniger frequentierte Bereiche der geschotterten Betriebsflächen, insbesondere mit Rückzugsgebieten in angrenzenden Feldgehölzen haben das Potential als Lebensraum für z.B. Zauneidechsen. Ein tatsächliches Vorkommen lässt sich gesichert nur mit einer Begehung durch ein Fachbüro klären. Ebenfalls zu klären wäre die Bedeutung der Gehölze sowie der abzureißenden Gebäude als Lebensraum für insbesondere Höhlenbrüter und Fledermäuse. Die Naturschutzbehörde schreibt dazu, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen und Fledermäusen nicht per se auszuschließen sei.

Floristisch gesehen lässt das Areal des geplanten Gewerbegebietes keine Besonderheiten erwarten.

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. Die vorgenommene Einstufung lässt sich aus dem Plan 1 Bestand und Bewertung entnehmen. Abweichend vom genannten Leitfaden für die Bauleitplanung wurde mit der Naturschutzbehörde speziell für den vorliegenden Fall vereinbart, dass der Bilanzierung die tatsächlichen, in der Biotopwertliste zur Bauleitplanung genannten Werte zugrunde gelegt werden und nicht, wie im Leitfaden vorgesehen, die jeweiligen Mittelwerte.

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

Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen eingestuft:

Code 81: Fast ausschließlich Rambla aus Carbonatsand bis -kiesgeröll (Auensediment) . Der Bodentyp ist in den Oberläufen von Flüssen verbreitet, ist innerhalb des Geltungsbereiches jedoch infolge der überwiegend gewerblichen Nutzung allenfalls noch im Bereich der Gehölze und im Norden anzutreffen. Gemäß Geologischer Karte handelt es sich um alt- bis mittelholozäne Schotter, Bodenart Kies, sandig (Code qhG).

Der kiesige Untergrund ermöglicht eine Versickerung des Oberflächenwassers.

Bewertung:

Infolge der weitgehend gewerblichen Nutzung haben die Böden im Plangebiet nurmehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

**Wasser:**

Das Plangebiet liegt innerhalb wassersensibler und ggf. überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen. Infolge der Nähe zum südlich verlaufenden Finzbach (nahe seiner Mündung in die Isar) dürfte der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet nur etwa 3 bis 5 m unter Flur liegen. Vor dem Hintergrund der geplanten Versickerung von Oberflächenwasser ist eine Verschmutzung des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen auszuschließen.

Bewertung: mittlere bis hohe 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:**

Das bereits aktuell überwiegend gewerblich genutzte Areal erfährt durch die geplante Ausweisung eine Neuordnung. Dabei gehen kulissenbildende Gehölzstrukturen teilweise verloren. Diese werden jedoch durch Grünstrukturen ersetzt, die eine Randeingrünung und eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten. Insbesondere nach Norden wird die landschaftliche Einbindung aufgewertet, indem vorhandene Gehölze zu einem zusammenhängenden Feldgehölz verbunden werden.

Bewertung: mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

**Gesamtbewertung des Bestandes**

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft	
Arten- und Lebensräume	geringe bis mittlere Bedeutung	
Boden	geringe Bedeutung	
Wasser	mittlere bis hohe Bedeutung	
Klima und Luft	geringe Bedeutung	
Landschaftsbild	mittlere 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 als Gewerbefläche 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	mittel	mittel	mittel
<b>Fläche/ Boden</b>	2.2.2	Verlust von Boden durch Überbauung	gering	gering	0
<b>Wasser</b>	2.2.3	Beeinflussung der Grundwasserneubildung und durch Bodenversiegelung	0	gering	gering
<b>Klima/Luft</b>	2.2.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion	0	gering	gering
<b>Landschaftsbild/ Erholung</b>	2.2.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	0	mittel	0
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	2.2.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmälern	0	0	0
<b>Mensch</b>	2.2.7	Energiestandard, Energieversorgung	0	0	0
	2.2.8	Abfall- und Abwasserentsorgung	0	0	0
	2.2.9	Erhöhung der Schallimmissionen /Lärm	mittel	0	mittel
	2.2.10	Erhöhung der Unfallgefahr	mittel	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)**

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen Feldgehölze mittleren Alters teilweise verloren. Diese dienen einer entsprechenden Fauna als Lebensraum, der allerdings durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bereits Störungen ausgesetzt ist.

Da auf dem Gelände einige Gebäude, u.a. Holzstadl abgerissen und zudem mittelalte Gehölze beseitigt werden, die möglicherweise von Fledermäusen oder Höhlenbrütern genutzt werden, soll über eine faunistische Begutachtung abgeklärt werden, ob weitere Untersuchungen erforderlich sind. Dabei soll auch abgeschätzt werden, ob auf dem Gelände mit Zauneidechsen zu rechnen ist.

Ein Vorkommen geschützter Pflanzen kann ausgeschlossen werden.

In der Gesamtschau dürften die Auswirkungen für Arten und Lebensräume von mittlerer Erheblichkeit sein.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind verglichen zum derzeitigen Zustand, Nutzungsintensivierungen zu erwarten. Der gewachsene Boden ist allenfalls noch in den Gehölzbereichen und im Norden vorhanden. Diese Flächen gehen teilweise verloren.

Insbesondere aufgrund der bereits aktuell geringen Fläche der verbliebenen gewachsenen Böden kann insgesamt von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden.

### **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 der Grundwasserneubildung 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 Frischluftproduktion (anlage und betriebsbedingt)**

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

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

Durch die Ausweisung entsteht eine neu geordnete Gewerbenutzung. Eine Veränderung erfährt der Bereich hauptsächlich durch den teilweisen Verlust mittelalter Feldgehölze. An ihre Stelle treten jedoch neue Gehölzstrukturen, die der Eingrünung und Durchgrünung dienen. Insbesondere nach Norden wertet die Schließung des bestehenden lückigen Gehölzriegels und seine teilweise Verbreiterung die landschaftliche Einbindung auf.

Insgesamt kann von einer mittleren Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden.

#### **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**

Durch die Ordnung des Gewerbegebietes und die Neuansiedlung von Betrieben ist davon auszugehen, dass die jetzige ungeordnete Nutzung hinsichtlich des Energiestandards und der Energieversorgung Verbesserungen erfährt, sodass eine Nutzungsintensivierung nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation führt.

#### **2.2.8 Abfall- und Abwasserentsorgung**

Durch die Ordnung des Gewerbegebietes und die Neuansiedlung von Betrieben ist davon auszugehen, dass die jetzige ungeordnete Nutzung hinsichtlich der Abfall und Abwasserentsorgung Verbesserungen erfährt, sodass eine Nutzungsintensivierung nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation führt.

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

Baubedingt werden Schallimmissionen entstehen, die jedoch nur zeitlich begrenzt sind. In Verbindung mit den anlage – und betriebsbedingten Auswirkungen können die Schallimmissionen für die angrenzende Wohnnutzung in die mittlere Kategorie eingestuft werden.

### **2.2.10 Erhöhung der Unfallgefahr (bau- und betriebsbedingt)**

Während der Bauphase erhöht sich die Unfallgefahr.

Danach ist mit der Neuordnung in Verbindung mit heutigen technischen Standards eine Erhöhung der Unfallgefahr selbst bei einer Nutzungsintensivierung unwahrscheinlich.

### **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 zugrunde gelegte Eingriffsfläche spart Flächen aus dem Geltungsbereich aus, die als Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Ein Sonderfall ist das bestehende Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 7, Wertstoffhof im Nordosten des Geltungsbereiches. In Anlehnung an den Leitfaden greift hier die Regel, dass der Bilanzierung hinsichtlich der GRZ nur die Änderung (Erhöhung) zugrunde zu legen ist. Da im Bebauungsplan Nr. 7 aus dem Jahr 1996 keine GRZ genannt wird, wird im vorliegenden Fall die tatsächliche Nutzung angesetzt, die ebenso wie die GRZ für das geplante Gewerbegebiet mit 0,8 angesetzt wird. Daraus resultiert, dass der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7, der innerhalb der Eingriffsfläche liegt, mit einer GRZ von 0 (=GRZ-neu minus GRZ-alt) bilanziert wird.

Darüber hinaus wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass abweichend vom Leitfaden die tatsächlichen Bewertungen der Biotop- und Nutzungstypen (gem. Biotopwertliste) und nicht die Mittelwerte zur Anwendung kommen sollen.

Für das neue Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese liegt der Bilanzierung gem. Leitfaden für die Bauleitplanung zugrunde.

Die Herleitung des Ausgleichsbedarfes kann in der Tabelle 1 im Anhang nachvollzogen werden.

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 21700 Wertpunkten. (siehe hierzu auch Plan 2, Eingriff-Ausgleich)

In Ansatz gebracht wird dabei ein Planungsfaktor von 20 % (Höchstwert), weil folgende umfangreiche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung in Ansatz gebracht werden.

<p><b><i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pflanzung von Grünstrukturen als Randeingrünung und Durchgrünung über festgesetzte Baumstandorte, eine festgesetzte Baumhecke und ein festgesetztes Feldgehölz.</li><li>• Verwendung von gebietseigenen Pflanzen.</li><li>• Förderung der Wuchsbedingungen zu pflanzender Bäume durch Festsetzung eines Wurzelraumes von 3 x 5 m.</li><li>• Gehölzbeseitigung nur zwischen 01.10. und 28.02, d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit</li><li>• Gebäudeabriss im Winter (sofern Gebäudebrüter oder Fledermäuse nachgewiesen werden)</li><li>• Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen (sofern welche nachgewiesen werden)</li></ul>
<p><b><i>Schutzgut Boden</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt des Bodens im Norden innerhalb der Ausgleichsfläche</li></ul>
<p><b><i>Schutzgut Wasser</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Versickerung von Oberflächenwasser seitlich in Grünflächen oder in örtlichen Versickerungseinrichtungen, d.h. <b>keine Ableitung</b> von Oberflächenwasser aus den Baugrundstücken, das zu einer Verschärfung der Hochwassersituation beiträgt.</li><li>• Verbesserung der bestehenden Situation für das Grundwasser durch Einhaltung gesetzlicher Verpflichtungen beim Bau von Versickerungseinrichtungen</li><li>• Festsetzung einer GRZ.</li></ul>
<p><b><i>Schutzgut Klima/ Luft</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baum- und Strauchpflanzungen generell und im Bereich von Stellplätzen im Speziellen.</li></ul>
<p><b><i>Schutzgut Landschaftsbild</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pflanzung ergänzender Grünstrukturen</li><li>• Einhaltung baugestalterischer Vorgaben</li></ul>

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

### **Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen**

Im Norden ist eine Ausgleichsfläche vorgesehen, auf der vorhandene Gehölzstrukturen durch Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt werden sollen, sodass ein zusammenhängendes Feldgehölz entsteht, das ergänzend zu seinen ökologischen Funktionen die landschaftliche Einbindung nach Norden hin gewährleistet.

Die Maßnahmen im Einzelnen sind unter der Festsetzung 10.4 aufgeführt.

Die Maßnahme generiert 2283 Wertpunkte (siehe Tabelle 2).

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen in Form einer Beseitigung von Gehölzaufwuchs und der Wiederaufnahme von Pflegemaßnahmen (Mahd oder Beweidung) auf der Flurnummer 593, Gmk. Wallgau.

Die Wiederherstellung der ursprünglichen Qualität des Magerrasens (Buckelwiese) soll mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Beseitigung des Gehölzaufwuchses
- Fräsen der Baumstümpfe mit Beseitigung des Fräsgutes
- jährliche Mahd, jeweils nach dem 1. Juli mit Beseitigung des Mähgutes, alternativ Beweidung
- keine Düngung, keine Verwendung von Herbi-, Fungi- oder Pestiziden

Die Flurnummer ist teilweise von der amtlichen Biotopkartierung unter der Nummer A8433-0048-009 erfasst. Bereits zum Aufnahmezeitpunkt am 09.07.1999 war der Bereich offensichtlich seit längerem brachgefallen. Der Ausgangszustand kann als brachgefallener Magerrasen (G314) bezeichnet werden, weil der überwiegend aus Fichten bestehende Gehölzbestand unter 50 % der Deckung ausmacht (von den für diesen Biotoptyp vorgesehenen 11 Wertpunkten wird ein Wertpunkt abgezogen, weil die Nutzungsaufgabe auf dieser Fläche schon sehr lange zurückliegt). Als Zielzustand kann die Kategorie „Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden“ (G312) mit 13 Wertpunkten gelten. Die externe Ausgleichsmaßnahme generiert 19417 Wertpunkte (siehe Tabelle 3).

Mit Durchführung der beiden Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

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

Der Standort ist letztlich alternativlos, weil der Bereich bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbe dargestellt und die tatsächliche Nutzung bereits jetzt eine gewerbliche ist. Um zu verhindern, dass bald schon weitere Gewerbeflächen benötigt werden, soll eine möglichst optimale Ausnutzung der Bauflächen erfolgen, ohne dabei Aspekte einer randlichen Eingrünung und einer Durchgrünung außen vor zu lassen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die ungeordnete Situation weiterhin Bestand haben. Die Ordnung des Areals mittels eines Bebauungsplans bietet die Möglichkeit,

- Maßnahmen für den Schutz des Grundwassers festzusetzen
- den Verlust von Gehölzen nach einem anerkannten System zu bilanzieren und dafür Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.
- einer Nutzungsverdichtung, die eine Neuausweisung von weiterer Gewerbegebieten verzögert.

## **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 „Gewerbegebiet II“ beschlossen, um das bereits überwiegend gewerblich genutzte Areal neu zu ordnen.

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

Als erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist die teilweise Beseitigung bestehender Feldgehölze zu werten. Dadurch gehen Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird beeinträchtigt. Zugleich wird durch Neubauten das Landschaftsbild verändert.

Demgegenüber stehen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie Baum- und Strauchpflanzungen oder Versickerung von Oberflächenwasser.

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

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs wird im Norden in Form der Ergänzung eines Feldgehölzes vorgesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind extern auf der Flurnummer 593, Gmk. Wallgau in Form einer Wiederaufnahme der Pflege eines seit langem brachgefallenen Magerrasens vorgesehen.

## **9. Referenzliste**

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

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

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

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

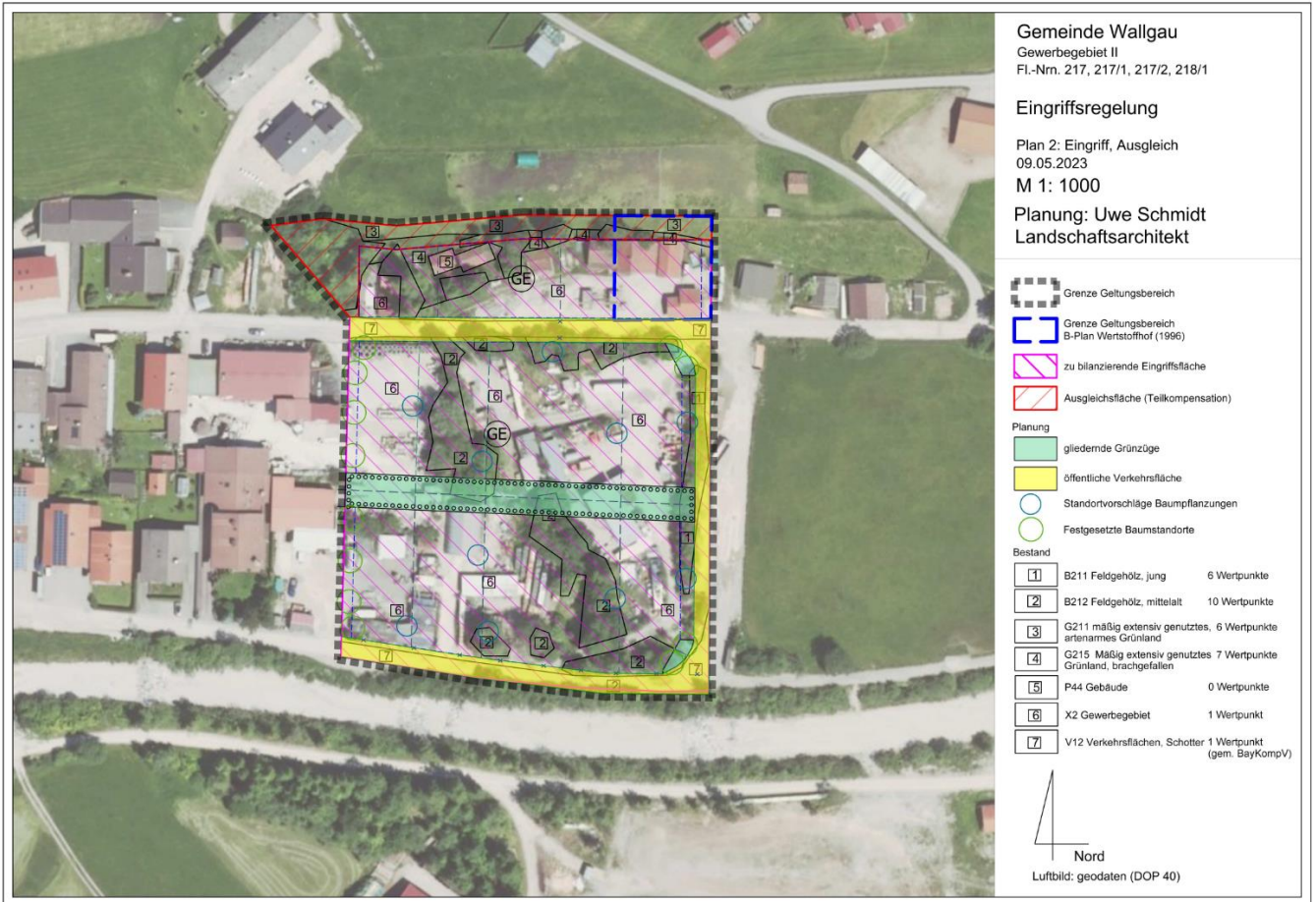
Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete ([https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/info\\_uegef\\_gebiete\\_uab/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/info_uegef_gebiete_uab/index.htm))

## 10. Anlagen

### 10.1 Bestandserhebung

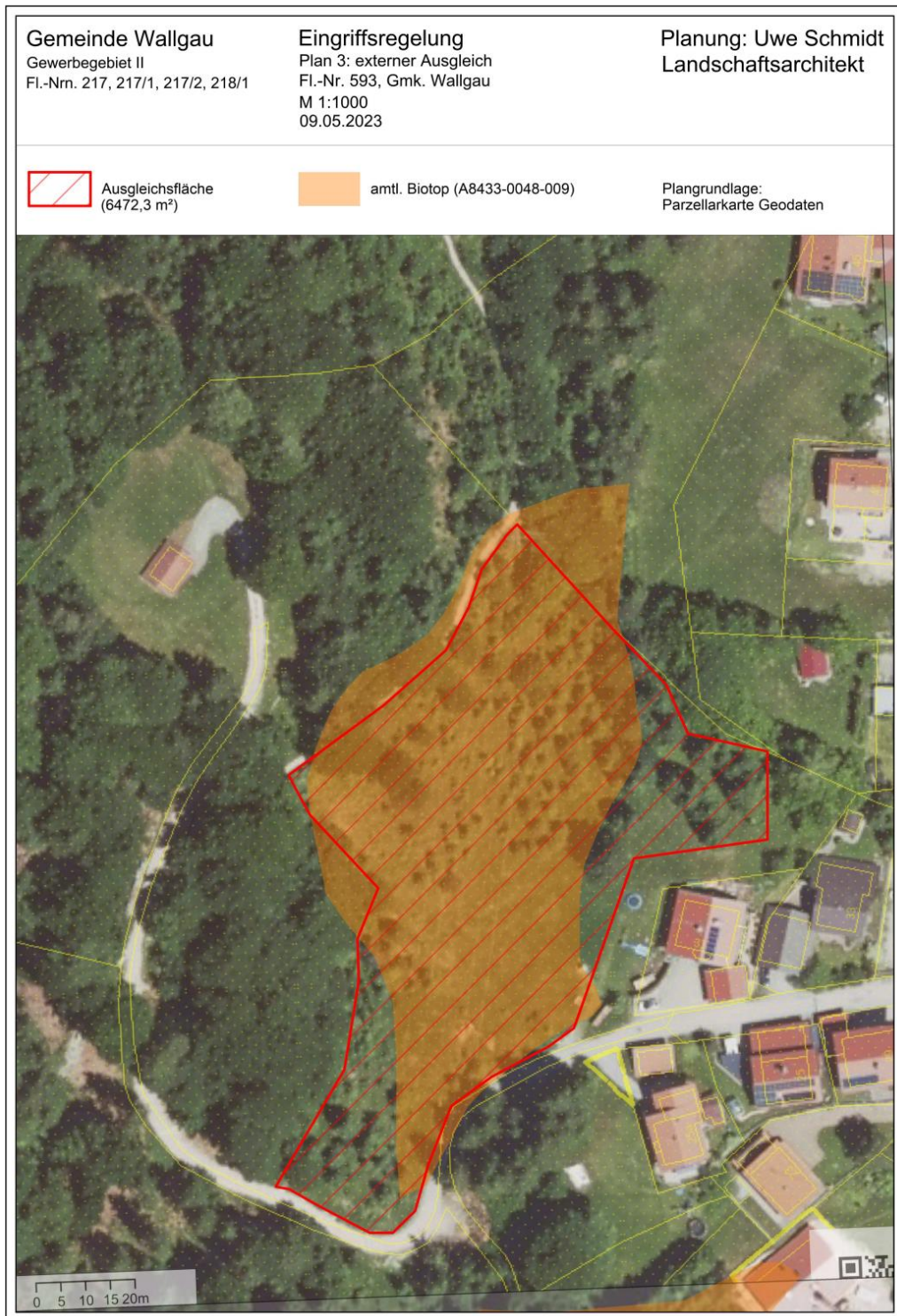


10.2 Eingriff, Ausgleich





### 10.3 Externer Ausgleich



# Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, Gemeinde Wallgau

## 10.4 Kompensationsbedarf

Wallgau  
Gewerbegebiet II  
Fl.-Nr. 217, 217/1, 217/2, 218/1, Gmk. Wallgau

Kompensationsbedarf  
nach Leitfaden Bauleitplanung, Bewertung gem. BayKompV  
09.05.23  
Tabelle 1

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

1 Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)					
Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten nach Biotopwertliste	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Beeinträchtigungsfaktor (= GRZ)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>				
B211	Feldgehölz, jung	6	321	0,8	1.541
B212	Feldgehölz, mittelalt	10	1980	0,8	15.840
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	0	0,8	0
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	252	0,8	1.411
P44	Gebäude	0	102	0,8	0
X2	Gewerbegebiet	1	9330	0,8	7.464
X2	Gewerbegebiet in Gebiet mit bestehendem Baurecht (Wertstoffhof)	1	673	0	0
V12	Verkehrsflächen, Schotter	1	1087	0,8	870
		Fläche gesamt	13745	Zwischensumme	27.126
			abzüglich Planungsfaktor max. 20 %		5.425
<b>Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten</b>					<b>21.700</b>

Wallgau  
Gewerbegebiet II  
Fl.-Nr. 217, 217/1, 217/2, 218/1, Gmk. Wallgau

Ausgleichsmaßnahmen intern  
nach BayKompV  
09.05.2023  
Tabelle 2

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

2 Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>	Bewertung in WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>	Bewertung in WP <sup>1)</sup>	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung <sup>2)</sup>	Kompensationsumfang in WP
Fläche 1 Erhalt mittelaltes Feldgehölz	B212	Feldgehölz, mittelalt	10	B212	Feldgehölz, mittelalt	10		528	0	0
Fläche 1 Pflanzung Hecke	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	10		471	4	1884
Fläche 1 Pflanzung Hecke	G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	B112	Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken	10		133	3	399
								<b>Fläche gesamt</b>	<b>1.132,0</b>	
<b>Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten</b>									<b>2.283</b>	

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

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

# Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, Gemeinde Wallgau

Wallgau  
Gewerbegebiet II  
Fl.-Nr. 217, 217/1, 217/2, 218/1, Gmk. Wallgau

Ausgleichsmaßnahmen extern (Fl. Nr. 593, Gmk Wallgau)  
nach BayKompV  
09.05.2023  
Tabelle 3

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

2 Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>	Bewertung in WP <sup>1)</sup>	Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>	Bewertung in WP <sup>1)</sup>	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung <sup>2)</sup>	Kompensationsumfang in WP
Beseitigung Gehölzaufwuchs Wiederaufnahme der Pflege	G314	Magerrasen / Wacholderheiden brachgefallen	11 abzüglich 1	G312	Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen und Wacholderheiden	13		6472,3	3	19417

Fläche  
gesamt 6.472,3

<b>Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten</b>	<b>19.417</b>
---	---------------

- 1) Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit „+“ gekennzeichnet.
- 2) Die Berücksichtigung der Vorbelastung straßennaher Kompensationsflächen entspr. der Vollzugshinweise Straßenbau, zu § 8 Abs. 1, ist mit „-“ gekennzeichnet