

Gemeinde

Wallgau

Landkreis Garmisch - Partenkirchen

Begründung zur

8. Änderung des Flächennutzungsplans

Änderungsbereich:

„Am Kurpark“

20.06.2024

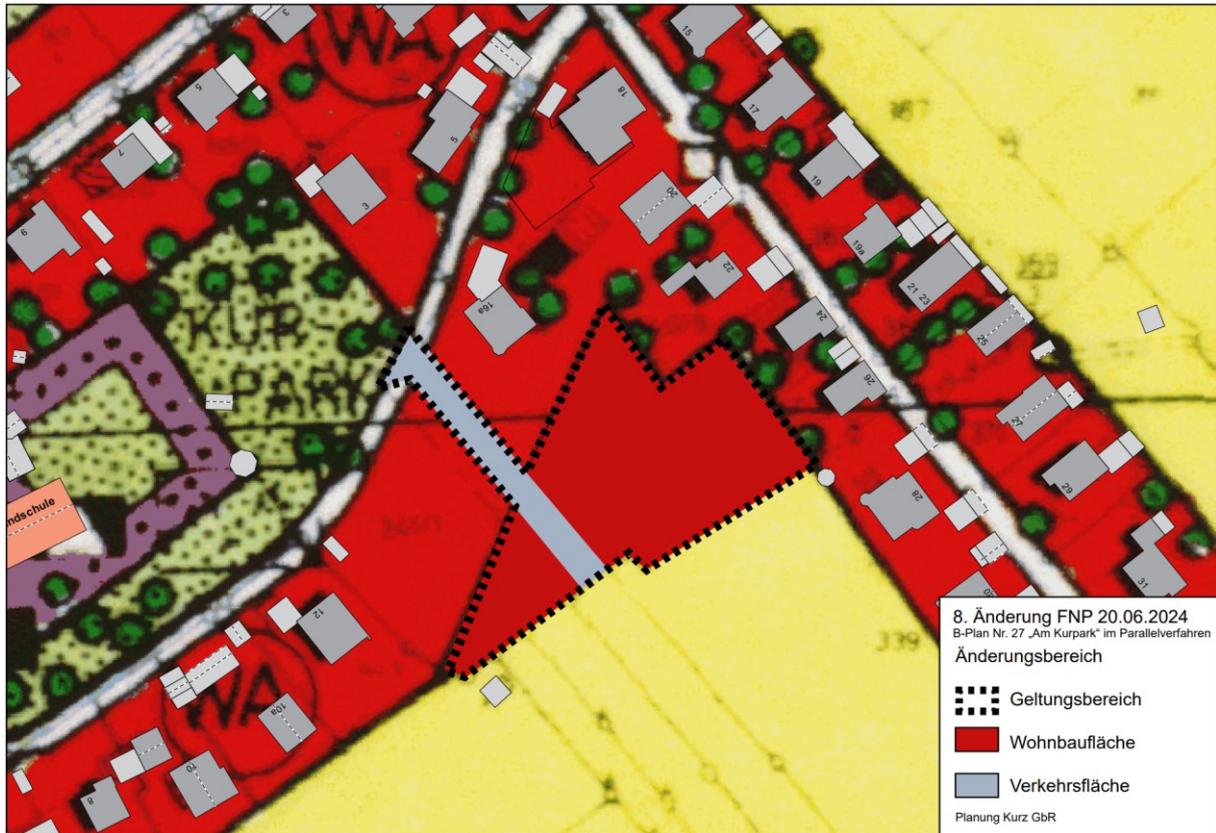
Planungsgemeinschaft Kurz GbR und
Uwe Schmidt
Büro für Stadtplanung,
Orts- u. Landschaftsplanung

Planung K U R Z GbR
Kirchenstraße 54c
81675 München
Tel. 089 / 48 950 315

Büro Uwe Schmidt
Am Sandhügel 4
94526 Metten
Tel. 0991/ 3209663

A) PLANTEIL: 8. Änderung FNP Wallgau, Stand 20.06.2024

Darstellung als WA



B) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Wallgau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der am 10.01.1996 vom Landratsamt Garmisch - Partenkirchen genehmigt wurde.

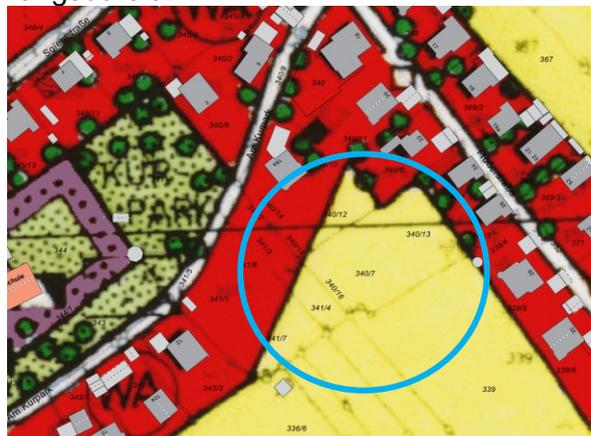
Bisher sind 5 Änderungen durchgeführt und genehmigt worden, die 6. und 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist derzeit im Verfahren (6. Änd.: SO Kieswerk Achner und 7. Änd. Maximilianshof – SO Erholung, Tourismus).

Die achte Änderung wurde am 20.06.2024 vom Gemeinderat Wallgau beschlossen. Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Am Kurpark“ durchgeführt.

Lage des 8. Änderungsbereichs in der Gemeinde Wallgau



Aktuelle Darstellung des FNP im 8. Änderungsbereich



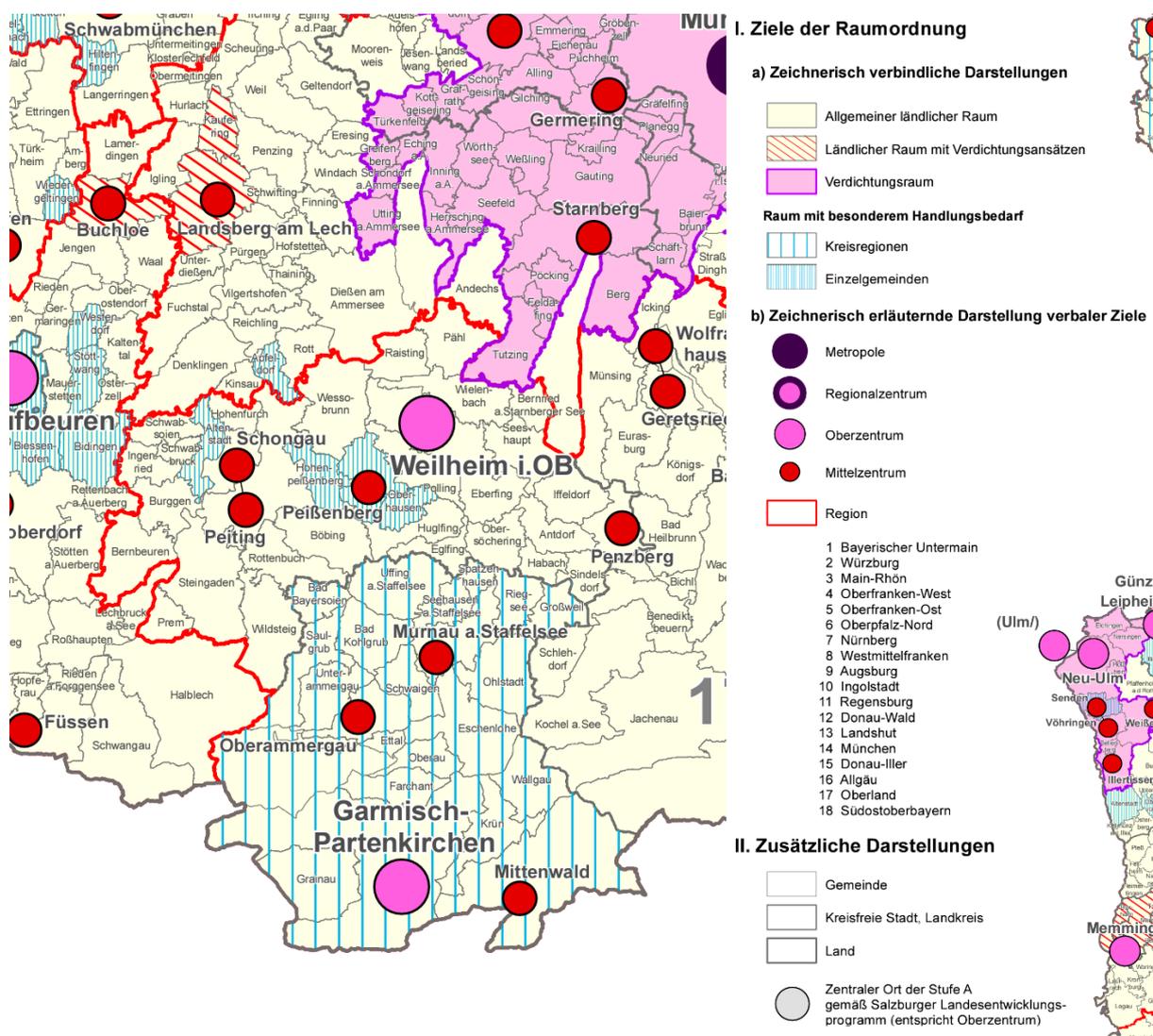
Im betroffenen Änderungsbereich liegen konkrete Bauwünsche für Wohngebäude vor, die einen Umlegungsbedarf hervorgerufen haben, der angrenzende Grundstücke betrifft.

Das betroffene Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das Planungsgebiet liegt derzeit im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich.

2. Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung einer Kommune den Zielen der Raumordnung anzupassen.

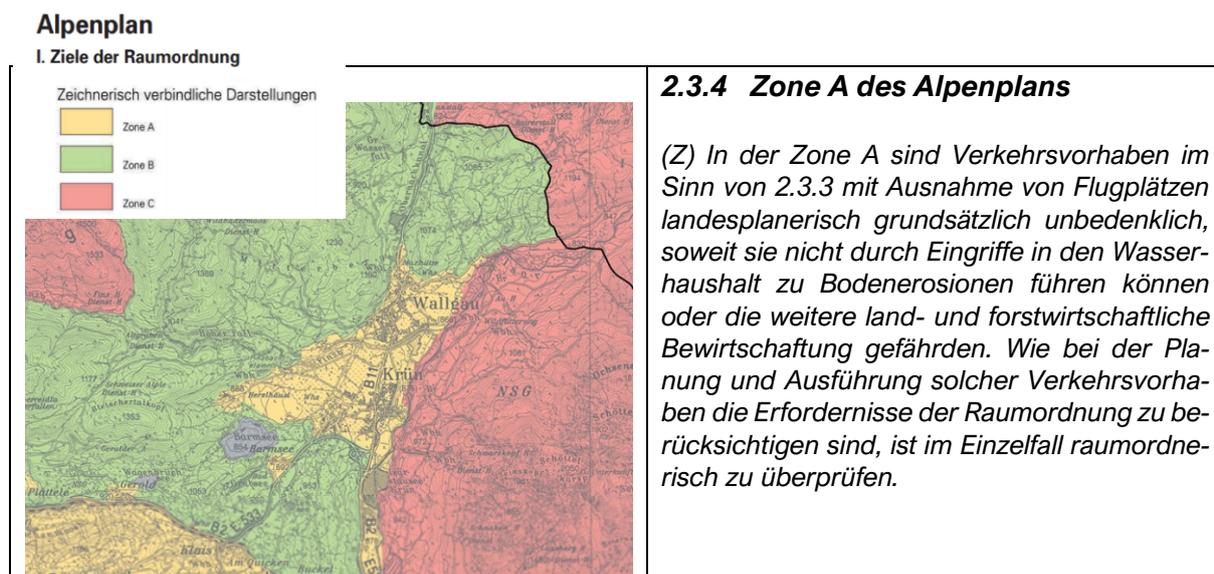
Dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** LEP gemäß ist die Gemeinde Wallgau Teil des Allgemeinen Ländlichen Raumes und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Zudem ist es in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) dargestellt. (vgl. Anhang 2 LEP Strukturkarte, Stand 2023)



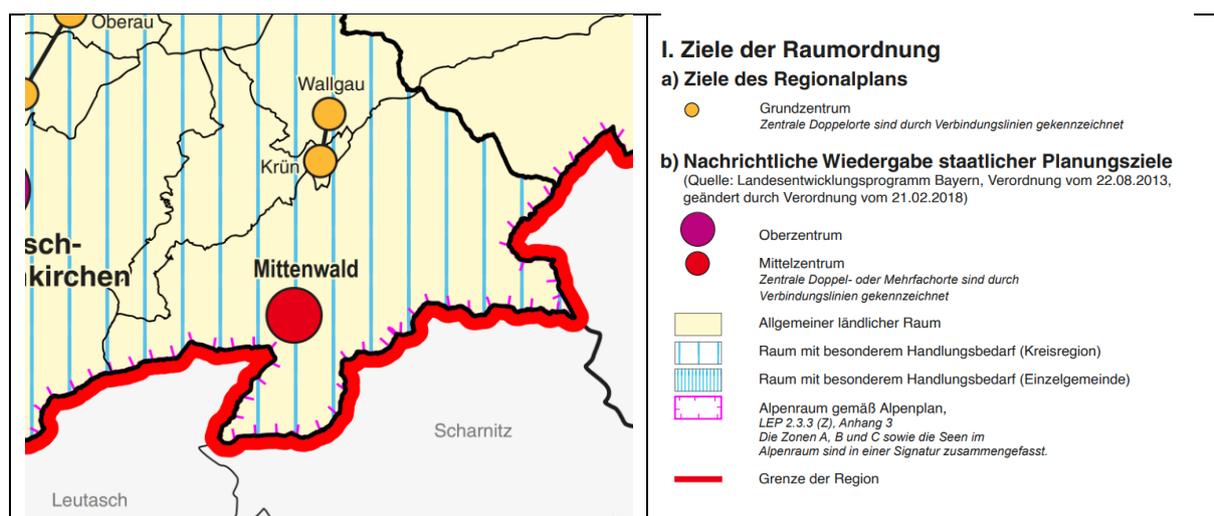
Die drei Ziele des LEP zur Siedlungsstruktur werden durch die integrierte Lage und die Schließung innerörtlicher Baupotenziale berücksichtigt.

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

Wallgau liegt in der Zone A des Alpenplans



Regionalplan Oberland



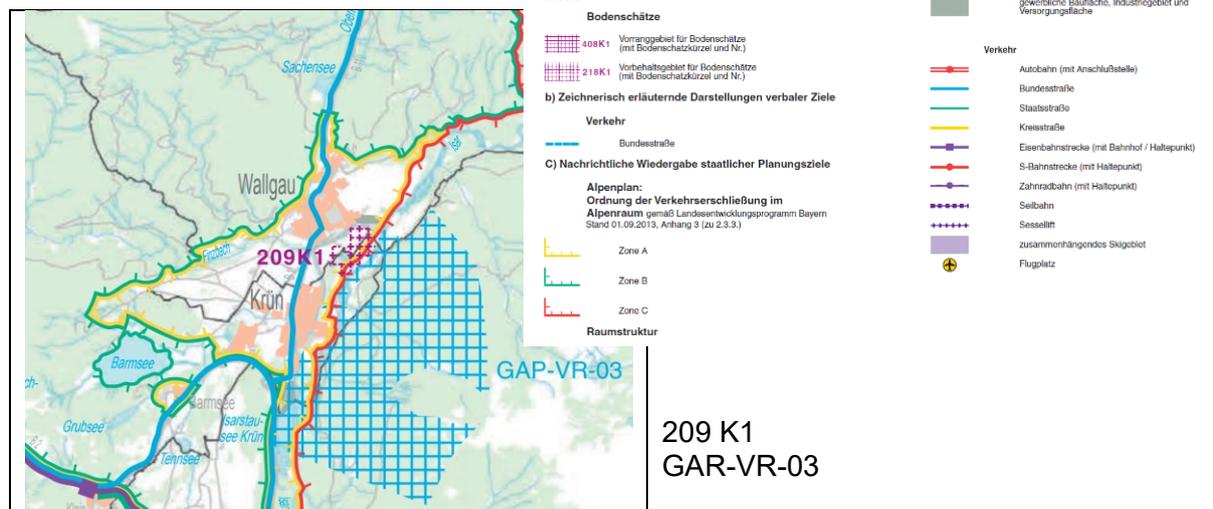
Wallgau bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün ein Grundzentrum.

Grundsätzlich benennt der Regionalplan Ziele und Grundsätze, die auf eine flächenschonende, klimagerechte, nachhaltige und kompakte Entwicklung achten.

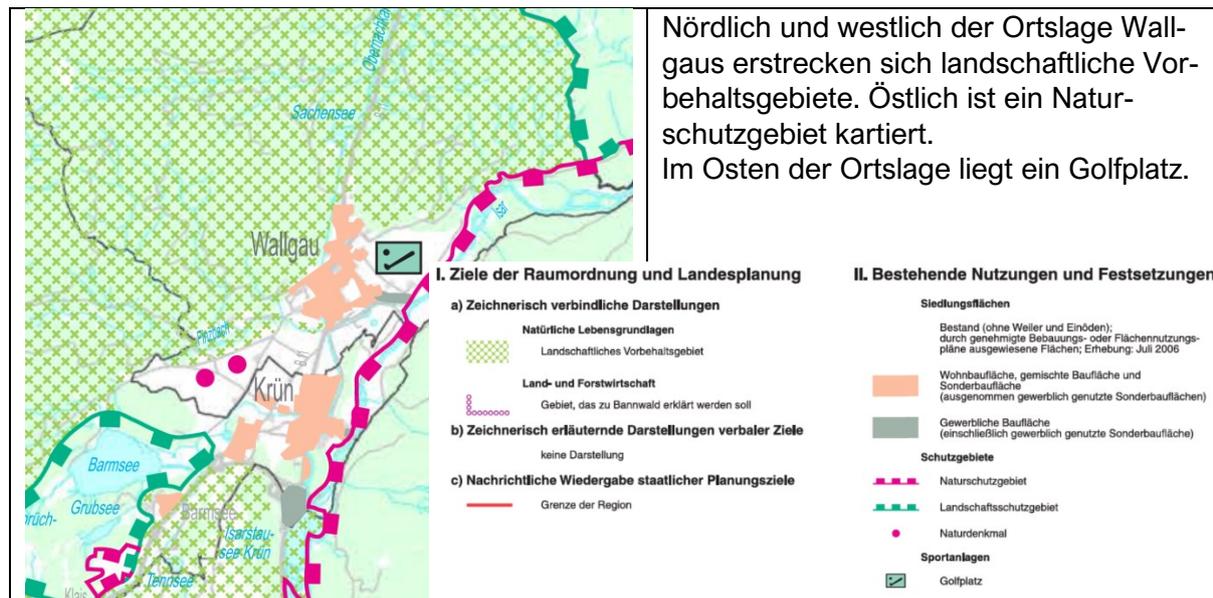
Zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen spielt der Bodenschutz eine wichtige Rolle. Es soll hier eine möglichst geringe Inanspruchnahme von Boden berücksichtigt werden.

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

Karte 2 Siedlung und Versorgung



Karte 3 Landschaft und Erholung



Belange der Raumordnung und Regionalplanung werden durch die Planaufstellung nicht verletzt. Offene Gewässer sind im Baugebiet nicht vorhanden. Es sind keine Schutzgebiete, Biotopflächen tangiert, und auch keine Vorbehalts- und Vorranggebiete von der Planung unmittelbar betroffen.

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um ein kleines Arrodierungsgebiet zur Innenentwicklung, das keine negativen Auswirkungen erwarten lässt.

3. Erläuterungen zum Änderungsbereich – Wallgau, „Am Kurpark“

Inhalt und Ziel der Planung –

Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan Nr. 27 „Am Kurpark“

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Kurpark“ in Aufstellung. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern: 340/7, 340/10, 340/12, 340/13, 340/14, 340/15, 340/16T und 341/2T.

Für das Gebiet liegen konkrete Bauwünsche für Wohnhäuser vor. Sie sollen im Osten des Geltungsbereichs situiert werden. Es handelt sich um einheimische Bauwerber.

Der Bereich östlich, entlang der Flößerstraße und westlich, entlang Am Kurpark, ist bereits locker mit Einfamilienhäusern bebaut. Am Kurpark besteht eine Lücke in der Bebauung, die unmittelbar gegenüber des Kurparks liegt. Dieser innerörtliche Bereich soll nun für eine bauliche Ergänzung vorbereitet werden, um Einheimischen die Möglichkeit zu geben, ortsansässig zu bleiben. Bei der mit dem Bebauungsplan Nr. 27 vorgesehenen Planung handelt es sich um eine „Arrondierung“ im nordöstlichen Bereich der Straße Am Kurpark – Ecke Flößerstraße. Der Anschluss an die vorhandene Bebauung und die integrierte Innerortslage sowie die geplanten Festsetzungen zu Überbaubarkeit und Grünflächen, sollen die Ziele einer flächenschonenden, nachhaltigen und angemessenen Bauentwicklung umsetzen.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt über die bestehende Infrastruktur im Bereich Am Kurpark und Flößerstraße.

Die fahrtechnische Anbindung soll von Norden über eine neue Straße ausgehend von Am Kurpark erfolgen. Eine private Erschließung mit Geh- Fahrt- und Leitungsrecht soll die Zufahrt über die Flößerstraße herstellen. Die Durchgängigkeit und die Breite ermöglichen auch die Zufahrt von Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen.

Schutzgüter beim Plangebiet

Im Plangebiet und im unmittelbaren Anschluss sind keine Schutzgüter vorhanden.

Bisherige Darstellung

Der Änderungsbereich ist bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die unmittelbar angrenzenden Ortslagen (westlich und östlich) sind als Allgemeines Wohngebiet beschrieben. Nördlich des Bereichs ist der Kurpark als Grünfläche ausgewiesen. Im westlichen Anschluss liegt die Grundschule Wallgau-Krün. Südlich des Änderungsbereichs sind Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

DARSTELLUNG DER PLANUNG - ZUSAMMENFASSUNG

A) Plangebiet

Die Fläche zur Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortszusammenhang an zentraler Lage im Ortsbereich Wallgau. Westlich und östlich besteht eine lockere Einfamilienhausbebauung, nördlich befindet sich der Kurpark, im Süden des Gebiets ist landwirtschaftliches Grünland vorzufinden welches aber bereits gänzlich von Bebauung umgeben ist.

B) Städtebauliche Bewertung

Die Gemeinde Wallgau besitzt hohe ländlich-alpine Wohnqualität.

Wohnbauflächen in den Innenbereichslagen sind sehr schwierig bis 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.

In diesem konkreten, vorliegenden Fall sollen solche Flächen im Innerortsbereich entwickelt und bebaut werden, so dass die Gemeinde den Zielen der Innentwicklung und der Anbindung an bereits bestehende Bauung gerecht werden kann.

Die Gemeinde hat hier im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern verhandelt, dass eine Erschließung für weitere Entwicklungsflächen (Umlegung erfolgte im Vorfeld der Bauleitplanung) gesichert werden konnte und hier langfristig ein Potential für die weitere Ortsentwicklung Wallgau gesehen werden kann.

C) Ortsrandgestaltung

Der überplante Bereich ist Teil des bebauten Ortszusammenhangs und ergänzt diesen. Nach Süden hin wird durch eine festgesetzte Grünfläche im Bebauungsplan der Übergang zur bestehenden Grünlandnutzung aufrecht erhalten.

Da diese Fläche aber untergeordnet ist, wird auf eine Darstellung im FNP verzichtet.

D) Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Am Kurpark“ soll als „qualifizierter Bebauungsplan“ aufgestellt werden. Ein evtl. notwendiger Ausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen.

E) Ver- / und Entsorgung

Die technische Erschließung ist über die vorhandenen Infrastrukturen im Bereich Am Kurpark und Flößerstraße möglich. Die entsprechenden Breiten / Einmündungsbereiche im Erschließungsbereich am Kurpark wurden im Rahmen des Umlegungsverfahrens, das Grundlage für diese weitere Planung war, gesichert.

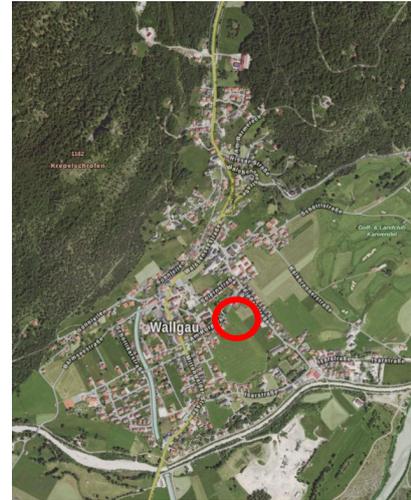
F) Denkmalschutz

Im Bereich der FNP-Änderung befindet sich kein registriertes Bodendenkmal und kein kartiertes Baudenkmal.

neue Darstellung Änderungsbereich – 8. Änd.



Übersicht zum Änderungsbereich:



8. Änderung FNP 20.06.2024
B-Plan Nr. 27 „Am Kurpark“ im Parallelverfahren)

Änderungsbereich

 Geltungsbereich

 Wohnbaufläche

 Verkehrsfläche

Planung Kurz GbR

bisherige Darstellung des Änderungsbereichs



4. Umweltbericht

Inhalt

1.	Einleitung	11
1.1	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	11
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandserfassung und Bewertung	11
2.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
3.	Eingriffsregelung	13
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	14
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	14
6.	Zusätzliche Angaben	14
6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse	14
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	15
8.	Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts	15
9.	Referenzliste	15

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

info@planung-uwe-schmidt.de

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

1. Einleitung

Der Gemeinderat Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kurpark“ im Südosten 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. Diese Entwicklung bereitet die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplans Wallgau vor.

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3750 m².

1.1 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 zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans Wallgau 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 Änderungsgebiet östlich des Ortszentrums befindet sich am Rand einer innerörtlichen Freifläche, die intensiv als Grünland genutzt wird. Es sind keine Grünstrukturen vorhanden.

Bewertung:

Die Bedeutung der in Anspruch genommenen Flächen für Tiere und Pflanzen ist gering.

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.

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. Diese regelt der Bebauungsplan.

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

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

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

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

Mensch: Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Wiesen genutzt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter hängen in hohem Maße von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab (siehe hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan). Auf Flächennutzungsplanebene lässt sich hierzu nur grundsätzlich feststellen, dass infolge der vorhandenen Rahmenbedingungen für Arten, Boden, Wasser, Klima und Landschaft sowie der geringen Flächengröße der geplanten 8. Änderung nur mit geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist.

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 eine Checkliste bereit. (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

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. Der Standort vermeidet zudem Eingriffe in Bereiche mit mittlerer oder hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

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.

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 der Änderung des Flächennutzungsplans zu schließen wären.

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

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind noch keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Der Gemeinderat von Wallgau hat die die 8.Änderung des Flächennutzungsplans, um Bau-recht vorzubereiten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtli-chen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grund-lage beschrieben wurden.

9. Referenzliste

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen her-angezogen:

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://fis-nat.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)

Gemeinde

Wallgau, den.....

.....
(Eiter, Erster Bürgermeister)