

**GEMEINDE WALLGAU  
BEBAUUNGSPLAN NR. 16**

**„Fahrenberg“**

**BEBAUUNGSPLAN  
mit integrierter Grünordnung**

**PLANUNGSBÜRO K U R Z GbR**

Planfassung  
07.06.2018

# GEMEINDE WALLGAU BEBAUUNGSPLAN NR. 16

## „F a h r e n b e r g“

Gemeinde	Wallgau
Gemarkung	Wallgau
Landkreis	Garmisch-Partenkirchen
Regierungsbezirk	Oberbayern

## BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsverfasser:  
PLANUNGSBÜRO  
KIRCHENSTRASSE 54 C  
TEL. 089 / 489 50 315

KURZ GbR  
81675 MÜNCHEN  
FAX 089 / 489 50 314

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. O. Kurz  
Dipl.-Ing. S.P. Kurz-Müller

Planfassung: 07.06.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Präambel</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Festsetzungen durch Plan und Text</b>	<b>7</b>
<b>D</b>	<b>Festsetzungen durch Text</b>	<b>7</b>
1.	Art der baul. Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	8
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
4.	Abstandsflächen	10
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
6.	Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
7.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	12
8.	Verkehrsflächen / technische Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	13
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	14
10.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	14
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)	15
12.	Hinweise	17
13.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)	18

**A****Präambel**

Die Gemeinde

Wallgau

Landkreis

Garmisch-Partenkirchen

Regierungsbezirk

Oberbayern

erlässt aufgrund

- der §§ 1-4 sowie § 8 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauN-VO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den  
Bebauungsplan:

**„Fahrenberg“**

als Satzung.

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (gem. § 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich ist im Planteil (C) im Maßstab M 1.000 mit Planzeichen festgesetzt.

**Bestandteile der Satzung sind:**

Der vom Planungsbüro Kurz GbR gefertigte Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem zeichnerischen Teil und dem Textteil des Bebauungsplanes mit den notwendigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zu Städtebau und Grünordnung in der Fassung vom 07.06.2018.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 07.06.2018 beigefügt.



## Planungsablauf

Vorentwurf	23.11.2017
Entwurf	22.03.2018
Genehmigungsfähige Planfassung	07.06.2018

Planung:

PLANUNGSBÜRO

KURZ GbR

KIRCHENSTRASSE 54 C

81675 MÜNCHEN

TEL. 089 / 489 50 315

FAX 089 / 489 50 314



\_\_\_\_\_  
Otto Kurz, Dipl. Ing. Univ.

- Stadtplaner -

## C Festsetzungen durch Plan und Text

### > Planteil <

*s. Planeinlage,  
erstellt über CAD auf Grundlage der Tachymetrischen Geländeaufnahme des IB Schulte, Unterschleißheim*

*[Anmerkung:*

*Die Bezifferung der Festsetzungen durch Planzeichen im Planteil C entspricht nicht der Nummerierung der Textfestsetzungen aus Teil D]*

## D Festsetzungen durch Text

### > Textteil <

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts; i.d.F. v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist.

## 1. **Art der baul. Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

### 1.1 **WA Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 1.1.1 **Zulässig sind:**

Ziff. 1 (Wohngebäude) und  
Ziff. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

#### 1.1.2 **Ausnahme**weise können zugelassen werden:

Ziff. 2. (sonst. nichtstörende Gewerbebetriebe) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (auch Ferienwohnungen i.S. von kleinen Beherbergungsbetrieben)

#### 1.1.3 **Nicht zulässig** sind:

Ziff. 2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe) gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Ziff. 1,3, 4. und 5. gem. § 4 Abs. 3 BauNVO  
(Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

## 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO wird bestimmt durch die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil (C), durch Einschrieb der max. zulässige Grundfläche (GR) und der Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe WH) je nach Gebäudetyp (s. Schemaschnitte im Planteil C2)

### 2.1 **Grundfläche baulicher Anlagen** (gem. § 19 BauNVO)

**GR** max. zul. **Grundfläche ges. 220m<sup>2</sup>**, *davon*

1) Hauptgebäude mit 190 m<sup>2</sup>

2) max. 30 m<sup>2</sup> für eine Terrasse

3) 1 einseitiger Balkon bis zu einer Tiefe von 1,5 m wird nicht auf die GR angerechnet.

4) weitere Balkone, Terrassen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind auf die GR anzurechnen

Die Nutzungswerte sind Höchstwerte.

Die Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gebäude lediglich unterbaut wird

max. 60% überschritten werden; max. aber bis zu einer Kappungsgrenze  $GRZ \leq 0,3$ .

Evtl. zusätzliche Flächen, z.B. für Zufahrten oder Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgeführt werden.

Bei Parzelle 1 ist zur GRZ-Berechnung die maßgebliche Grundstückfläche heranzuziehen, d.h. die tatsächliche Grundstücksfläche abzüglich der „T-Ausgleichsfläche“; im übrigen gilt die gesetzliche Regelung.

## 2.2

### Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

#### WH

Max. zulässige Wandhöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die max. zulässige Wandhöhe WH mit Bezugspunkten, traufseitig gemessen, festgesetzt.

Es sind keine Überschreitungen der festgesetzten Maße zulässig.

Die max. zul. Wandhöhe beträgt je nach Gebäudetyp (vgl. Schema-schnitte im Planteil **C2**) :

**WH < 5.90m** für den Gebäudetyp E+I

E + I		<p>Dabei sind:</p> <p><u>Unterer Bezugspunkt:</u> Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss</p> <p><u>Oberer Bezugspunkt:</u> Schnittpunkt der (traufseitigen) Vorderkante Außenwand mit der OK Dachhaut</p>
-------	--	---

**WH < 3.6m** für Garagen und Nebengebäude

(WH f. Garagen bezogen auf OK Gelände bis OK Außenhaut)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für **Aufschüttungen** und **Abgrabungen** sowie die Festsetzungen zur **Höhenlage** der Oberkante Erdgeschossfußboden über NN sind einzuhalten. (s. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des BPl. wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die **offene** Bauweise festgesetzt.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig

**4. Abstandsflächen****4.1 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**

Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

**4.2. Abstand zu Waldflächen / Großbäumen**

Alle Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches, die näher als 25 m, d.h. im möglichen Fallbereich vorhandener Großbäume (auch außerhalb des Geltungsbereichs) liegen, müssen einen verstärkten Dachstuhl und Massivdecken vorsehen.

Ein Haftungsausschluss für Windwurfschäden der Fl.Nr. 701 (nordöstl. angrenzende Waldfläche) gegenüber dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 445/8 wird festgesetzt.

## 5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **Baugrenzen** (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Plan-  
teil C dargestellten Baugrenzen (Baufenster) - auch mit unterirdischer  
Wirkung.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen bis max. 1.50 m Tie-  
fe für Balkone (dreiseitige Ausführung möglich) oder Kellerabgänge ist  
zulässig.

Geschlossene Anbauten, z.B. erdgeschossige Wintergärten oder An-  
bauten dürfen die Baugrenzen an einer Seite über max. 1/3 der Haus-  
länge bzw. -breite bis zu einer Tiefe von 1.50m unter Einhaltung der ge-  
setzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO überschreiten.

## 6. **Flächen für Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 6.1 **Untergeordnete Nebenanlagen** (gem. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs.  
5 BauNVO auf den nicht überbaubaren priv. Grundstücksflächen bis zu  
einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Die zulässigen Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert werden und kei-  
ne Feuerstätten enthalten. Bauliche Nebenanlagen sind in Gestaltung,  
Materialwahl und Farbgebung auf die Hauptgebäude des Grundstücks  
abzustimmen.

Die Errichtung von Mobilfunkanlagen i.S. einer fernmeldetechn. Neben-  
anlage ist innerhalb des WA in Verb. mit § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO  
und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

### 6.2 **Garagen, Stellplatzüberdachungen, Kfz-Stellplätze** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Für Wohngebäude sind mind. 2 Stellplatz je Wohneinheit innerhalb der  
Grundstücksfläche nachzuweisen.

Garagen oder Carports sind nur innerhalb der mit Baufenster gekenn-  
zeichneten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen für das Hauptge-  
bäude zulässig (z.B. ins Hauptgebäude integrierte oberirdische Garage).

**Kfz-Stellplatzflächen (ohne Überdachung)**

Priv. Flächen für Kfz-Stellplätze sind im **WA** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in der Zone zwischen Verkehrsfläche und Hauptgebäude, orientiert zur Verkehrsfläche, zulässig.

**7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)****7.1 Flächen für die Abfallbeseitigung**

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind innerhalb der baulichen Anlagen unterzubringen.

Abfalltonnen der Anlieger sind am Abholtag zur Sammelstelle an der Risser Str. (im Planteil C als Sammelstelle gekennzeichnete Fläche) zu bringen.

**7.2 Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest oder mit einem Baugrundgutachten exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ist von Bauherrenseite nachzuweisen.

Sollte der Nachweis erbracht werden, dass die Versickerungsfähigkeit auf den privaten Grundstücken nicht möglich bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand herzustellen ist, ist ausnahmsweise eine Entsorgung über den öffentlichen Kanal möglich.

Hierfür ist von Bauherrenseite der Nachweis zu führen, ob evtl. das nicht zu versickernde Oberflächenwasser über die „technische Erschließung“ an den Oberflächenwasserkanal des Gebietes Vorderberggleiten angeschlossen werden kann. Der Nachweis, dass die Rohrleitung ausreichend bemessen ist, diese weiteren Bauflächen zu entwässern, ist vorzuweisen.

Für den gewidmeten Eigentümerweg gilt: sollte sich die bisherige Situation bzgl. der ordnungsgemäßen Abführung des Oberflächenwassers verschlechtern, sind die Rechtseigentümer für eine erforderliche Abhilfe zu belangen.

Die Art der Behandlung des Oberflächenwassers und die Bemessung sind bezogen auf das konkrete Bauvorhaben im Eingabeplan nachzuweisen.

## 8. **Verkehrsflächen / technische Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

### 8.1 **Verkehrsfläche öffentlich**

#### 8.1.1 **"Eigentümerweg"**

Die zur Fahr-Erschließung der beiden Bauparzellen des Baugebietes notwendige Verkehrsfläche ist im Planteil (C) mit der Bestimmung „Eigentümerweg, festgesetzt.

Die Verkehrsfläche kann geringfügig zur Verbesserung der Steigungsverhältnisse angepasst werden. Die Eingriffe in die benachbarten Grundstücksbereiche sind so gering wie möglich zu halten.

#### Tonagenbelastung sowie Schnee- und Eisfreihaltung

Der gewidmete Eigentümerweg muss auf eine Belastung von 16 t ausgebaut werden. Den Eigentümern obliegt die Schnee- und Eisfreihaltung.

#### „Feuerwehrezufahrt“ nach DIN 4066

Die Kennzeichnung nach DIN 4066 als „Feuerwehrezufahrt“ muss vorgenommen werden.

Die Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr in Bayern“ müssen beachtet werden.

#### 8.1.2 **„technische Erschließung“**

Die technische Erschließung muss über das Gebiet „Vorderbergleiten II“ erfolgen. Diese ist privatrechtlich für die beiden Anlieger des Gebietes „Fahrenberg“ zu sichern.

Die Baugrundstücke sind an die gemeindliche Wasserversorgung und an die Kanalisation anzuschließen. Es sind keine Übergangslösungen zulässig!

## **9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **9.1 begrünte Böschungsbereiche als Verkehrsbegleitgrün**

Die für die Verbesserung der Neigungsverhältnisse des Wirtschaftsweges festgesetzten Böschungflächen sind mit einer autochthonen Magerrasenmischung anzusäen und nach ihrer Etablierung 1 x pro Jahr, jeweils nach dem 1. Juli zu mähen.

### **9.2 Freiflächengestaltung - befestigte und unbefestigte Flächen**

Die Befestigung von unbebauten Flächen ist auf das Notwendigste zu beschränken.

Die Befestigung von Stellplatzflächen und Zufahrten mit bituminösen Decken ist unzulässig. Statt dessen sind priv. Zufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen, z.B. mit Schotterrasen, durchlässigen Pflaster oder Plattenbelägen, Rasenfugenpflaster, wassergebundenen Decken o.ä..

## **10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **10.1 Pflanzmaßnahmen auf priv. Freiflächen**

Die nicht überbaubaren Flächen der **privaten** Baugrundstücke, soweit nicht als Erschließungsfläche befestigt, sind gärtnerisch ansprechend zu gestalten und mit heimischen Laubbäumen sowie mit freiwachsenden Blüh- und Beerensträuchern artenreich zu bepflanzen. Fremdländische, buntlaubige oder bizarr wachsende Gehölze sowie Nadelgehölze, insbesondere Thujen, sind unzulässig.

#### **10.1.1 Neupflanzung heimischer Laubbäume**

Pro Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum am festgesetzten Standort zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort kann bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn dies technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe erfordern. Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, die Bäume zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Artenauswahl: Buche, Bergahorn,

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt., Stammumfang 18-20 cm

## **11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

### **11.1 Flächen für den ökologischen Ausgleich (§ 9 Abs. 1a) BauGB)**

Die Maßnahmen zum Ausgleich für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen) i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen zu einem kleinen Teil (ca. 195 m<sup>2</sup>) innerhalb des Geltungsgebietes. Auf einem Teil des Grundstückes, das mittlerweile zum Teil mit Fichten bewachsen, zum Teil ruderalisiert ist, ist die ehemalige Buckelwiese mit folgenden Maßnahmen zu revitalisieren:

- Jährl. Mahd, jeweils nach dem 1. Juli mit Beseitigung des Mähgutes
- Keine Düngung, keine Verwendung von Herbi-, Fungi- o. Pestiziden
- Keine Lagerung von Stoffen
- Keine Beweidung
- Keine Freizeitnutzung

Der verbleibende Ausgleichsbedarf (1.686 m<sup>2</sup>) wird außerhalb des Planungsgebietes auf Fl.Nr.287, Gemarkung Krün, Gemeinde Krün, etwa 4 km südlich des Baugebietes nachgewiesen.

Auf einem Teil des Grundstückes, das mittlerweile z.T. mit Fichten bewachsen, z.T. ruderalisiert ist, soll die ehemals vorhandene Buckelwiese mit folgenden Maßnahmen revitalisiert werden.

- Beseitigung des Gehölzaufwuchses
- Fräsen der Baumstümpfe mit Beseitigung des Fräsgutes
- Jährl. Mahd, jeweils nach dem 1. Juli mit Beseitigung des Mähgutes
- Keine Düngung, Keine Verwendung von Herbi-, Fungi- o. Pestiziden
- Keine Lagerung von Stoffen
- Keine Beweidung
- Keine Freizeitnutzung

11.2

Fläche des externen Ausgleichs (Fl.Nr. 287, Gemarkung Krün):



(siehe **Anhang:** 1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

## **12. Hinweise**

### **12.1 Denkmalpflege**

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

### **12.2 Altlastenverdachtsflächen**

Im Geltungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG aufgeführt.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. § 1 Bay-BodSchG)

## 13. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** **gestalterischer Art (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)**

Jedes Gebäude ist architektonisch einwandfrei zu gestalten. Ausnahmen von den nachfolgenden Festsetzungen können im Einzelfall gestattet werden, wenn sie mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar sind und die Gemeinde Wallgau, die bauberatende Stelle sowie die Genehmigungsbehörde der Ausnahme zustimmen.

### **Baukörper**

- Grundform Hauptgebäude  
Die Baukörper sind in betont rechteckiger Form mit symmetrischem Satteldach auszuführen.
- Nebenkörper sind dabei deutlich den Hauptbaukörpern unterzuordnen.

### 13.1 **Dachformen und Dachdeckung**

#### **Hauptgebäude**

Das Hauptgebäude ist mit symmetrischem Satteldach und beidseitig gleicher Dachneigung auszuführen. Die Hauptfirstrichtung ist bindend und ist im Planteil dargestellt. Untergeordnete Bauteile wie Anbauten (z.B. Wintergarten) sowie Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Eck-Erker sind unzulässig.

#### **Dachneigung**

Wohn- und Garagengebäude sind mit Satteldächern und beidseitig gleicher Neigung von mind. **18°** und max. **24°** zu versehen.

#### **Dachaufbauten / Dacheinschnitte:**

- Dachgauben, Quer- sowie Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachflächenfenster sind nur in untergeordneter Form zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Warmwasserbereitungsanlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Die Kollektoren sind in einer Höhe an der Traufe der Dachfläche anzubringen; die Montage muss plan aufliegend erfolgen. (Eine aufgeständerte Montage der Kollektoren ist nur an Dachflächen erlaubt, die von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können. Ein Überstand der Solarkollektoren über die Giebelhöhe ist grundsätzlich nicht erlaubt.

### **Dachüberstände**

Dachüberstände sind an Giebel- und Traufseiten mit mind. 1.20m (inkl. Dachrinne) in ortsüblicher Ausführung auszubilden.

Bei Balkonanbauten sollte der Dachüberstand so gewählt werden, dass der Balkon unter Dach liegt.

### **Dachdeckung Hauptgebäude:**

Zulässig sind ausschließlich naturrote bis rotbraune Dachziegel.

Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig.

### **Dachdeckung Nebengebäude:**

wie Hauptgebäude; zusätzlich ist hier eine matt-metallgraue Blech- oder Kupfereindeckung zulässig. Trapezblech- oder Wellblechdeckungen sind unzulässig.

## **13.2**

### **Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK.FFB EG) darf das im Planteil C durch Einschrieb im Baufenster verbindlich festgesetzte Mass (m über NN) nicht überschreiten.

Eine Schnurgerüstabnahme hat zu erfolgen. Die Einhaltung der Höhen ist durch die Darstellung der Höhenkoten des natürlichen und veränderten Geländes im Baugesuch (Eingabeplan) nachzuweisen.

### **Geländeveränderungen - Aufschüttungen und Abgrabungen**

- Das natürliche Geländeprofil, definiert durch die in der Planzeichnung C eingetragenen Höhenlinien, bezogen auf NN, darf nur zur Optimierung des Baufeldes (Baufenster + 5m-Umgriff) um jeweils max. 1.5m aufgeschüttet bzw. abgegraben werden.
- Zwischen den beiden Bauparzellen darf eine Stützmauer mit einer Höhe von max. 1,0m angelegt werden. Sie ist als Natursteinmauer auszuführen.  
Hinweis: Bei Bedarf einer größeren Abstützhöhe, können gestufte Mauern angelegt werden, wobei die sichtbare Höhe von einzelnen Mauerteilen 1,0m nicht übersteigen darf.
- Veränderungen des Geländes müssen im Eingabeplan nachgewiesen und dargestellt werden.
- Abgrabungen, z.B. zur Belichtung eines Kellerraumes (oder Freilegung des Kellergeschosses als Sockelgeschoss) sind unzulässig.
- Notwendige Böschungen sind in der Art der unmittelbar umgebenden Landschaftsausformung auszubilden.  
Der Böschungsfuss ist in landschaftsangepasster, geschwungener Form auszuführen.

**13.3****Fassadengestaltung**

- Außenwände sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen oder als Holzverschalte Flächen auszuführen. Eine Ausführung der Außenwände in Massivholzbauweise ist zulässig.
- Fassadenflächen der Obergeschosse müssen eine Holzverschalung erhalten. Bei Holzbauweise kann die Verschalung die ganze Fassadenfläche umfassen.
- Das Erdgeschoß kann als verputzte, in weißer Farbe und/oder leichter Tönung gestrichene Mauerfläche ausgebildet werden.

**13.4****Einfriedungen**

- Im **WA** sind für Grundstückseinfriedungen entlang von Straßen und Wegen nur folgende Einfriedungsarten **zulässig**:
  - Staketenzäune aus Holz mit senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von max. 1.20m über Straßenoberkante. Eine Bodenfreiheit von mind. 0.10m ist für Kleintiere einzuhalten.
  - Heckenartige Einfriedungen als freiwachsende Hecken, geschnittene Hecken ausschließlich aus Laubgehölzen (Höhe bis 1.20m) Unzulässig ist die Verwendung von Thujen oder Nadelgehölzen
- Allgemein **unzulässig** sind:
  - Zäune aus Plastik bzw. Kunststoff oder Beton-Formsteinen, außerdem durchgehende gemauerte oder betonierete Zaunsockel und freistehende Mauern, Gabionen auf der Grundstücksgrenze
  - Sichtschutzwände zu öffentlichen Verkehrsflächen

**13.5****Hochwasserschutz**

Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge, Lichtschächte und Anschlüsse sind in wasserdichter Ausführung herzustellen.

**„FAHRENBERG“**

**BEGRÜNDUNG**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 16  
mit integrierter Grünordnung**

**PLANUNGSBÜRO KURZ GbR**

Planfassung  
07.06.2018

## Inhaltsverzeichnis:

<b>E</b>	<b>Begründung</b>	<b>2</b>
1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	15
3.	Planungskonzept	21
4.	Planinhalt und Festsetzungen	24
5.	Wesentliche Auswirkungen	33
<b>F</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht</b>	<b>34</b>
1.	Einleitung	35
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
3.	Datenmaterial	39
4.	Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)	39
5.	Zusammenfassung	39
<b>G</b>	<b>Anhang</b>	<b>40</b>

**E**

**Begründung**

PLANUNGSBÜRO  
KIRCHENSTRASSE 54 C  
TEL. 089 / 489 50 315

KURZ GbR  
81675 MÜNCHEN  
FAX 089 / 489 50 314

Planfassung v. 07.06.2018

# 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 1.1 Übergeordnete Planungen

### 1.1.1 Raumplanung und Regionalplanung

Die Gemeinde Wallgau gehört zur Region Oberland und liegt im Oberen Isartal etwa 14 Kilometer östlich von Garmisch-Partenkirchen. Wallgau wird dem Werdenfelser Land zugerechnet.

<p><b>Lage der Gemeinde Wallgau im Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b></p>	<p>Neben Mittenwald und Krün ist Wallgau die nördlichste der drei Gemeinden im Oberen Isartal, die sich zur Alpenwelt Karwendel touristisch zusammengeschlossen haben. Gemeinsam mit Krün befindet sich die Gemeinde an der Grenze der Gebirgsgruppen Bayerische Voralpen im Norden und Karwendel im Süden. In südwestlicher Richtung dominiert optisch das Wettersteingebirge, dessen Kamm zusammen mit dem Karwendel die Grenze zu Österreich bildet.</p> <p><i>Wikipedia: Geographie</i></p>
---	---

### Landesentwicklungsprogramm Bayern u. Regionalplan der Region 16

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 28.03.2017)

	<p><i>LEP – Teilfortschreibung 2017</i> <i>Anhang 2 – Strukturkarte:</i></p> <p><b>I. Ziele der Raumordnung</b></p> <p><b>a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffffcc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Allgemeiner ländlicher Raum</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #ffcc99 2px, #ffcc99 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ffccff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Verdichtungsraum</li> </ul> <p><b>Raum mit besonderem Handlungsbedarf</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #ccffff 2px, #ccffff 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kreisregionen</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ccffff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Einzelgemeinden</li> </ul>
--	---

Raumstruktur

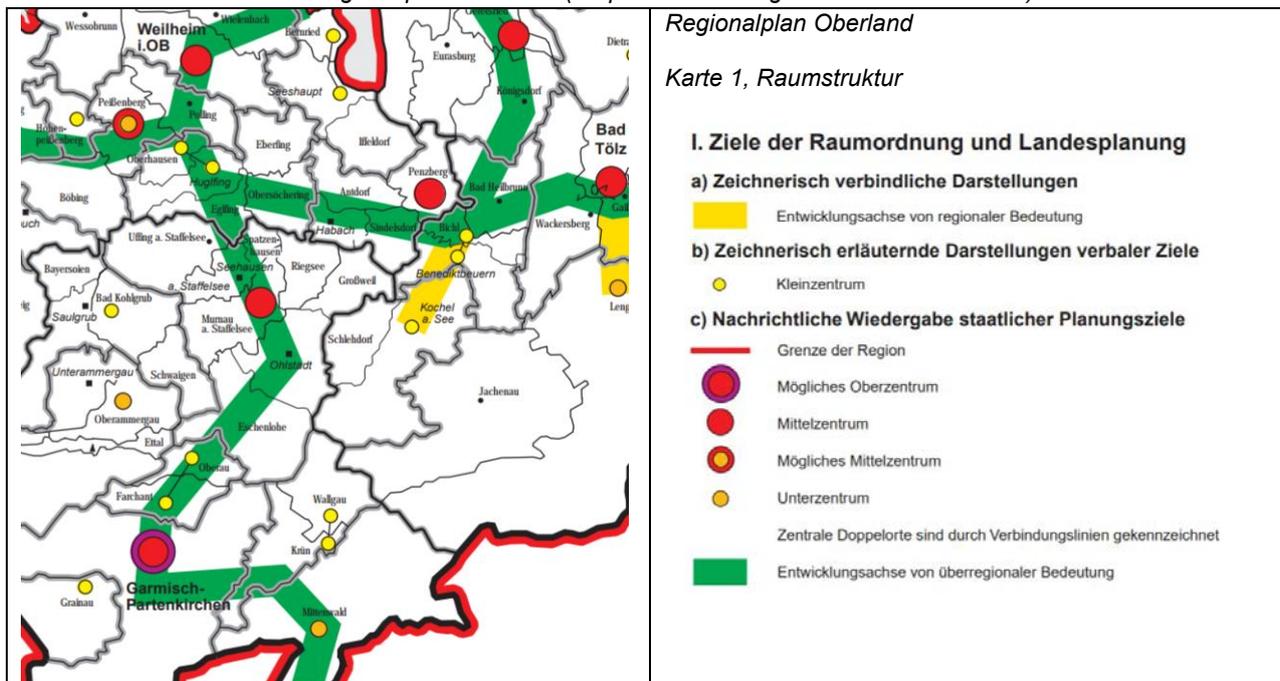
Der Regionalplan 16 „Oberland“ stellt Wallgau gemeinsam mit Krün zeichnerisch als Kleinzentrum dar. Dies ist eine erläuternde Darstellung zu verbalen Zielen. In der textlichen Ausarbeitung wird als Grundsatz festgeschrieben, dass die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse anzustreben ist.

Wallgau liegt abseits der Entwicklungsachsen von regionaler und überregionaler Bedeutung.

Quellen:

Karte 1, Raumstruktur (Nachrichtliche Wiedergabe staatl. Planungsziele LEP Bayern, Strukturkarten Anhang 12 (b) und 12 (c) Stand 08.06.1999, mit dem Stand 05.04.2001)

Regionalplan Oberland (Kap. A III in Kraft getreten am 01.09.1988)

Erholungslandschaft Alpen:

Dargestellt ist für den Ortsbereich „Zone A“. Nördlich schließt Zone B, östlich Zone C an.

„In der Wertung des Windkraft-Erlasses ist die Zone C als generelles Ausschlussgebiet klassifiziert, wohingegen die Zonen A und B als sensibel zu behandelnde Gebiete eingestuft werden“

(Quelle: Regionalplan Oberland (Kap. B X in Kraft getreten am 16.12.2006, Änderung B X 3.3. Z in Kraft getreten am 17.10.2015). Weitere Informationen vgl. „Alpenplan“

Energie:

Zwei Fernleitungen mit 110 bzw. 200 kV verlaufen westlich bzw. östlich von Wallgau. Am südlichen Ortsende ist ein Umspann-/Schaltwerk. Im Nordosten befindet sich ein Kraftwerk (16).

(Quelle: Karte 2, Siedlung und Versorgung (mit Stand 23.10.2006)

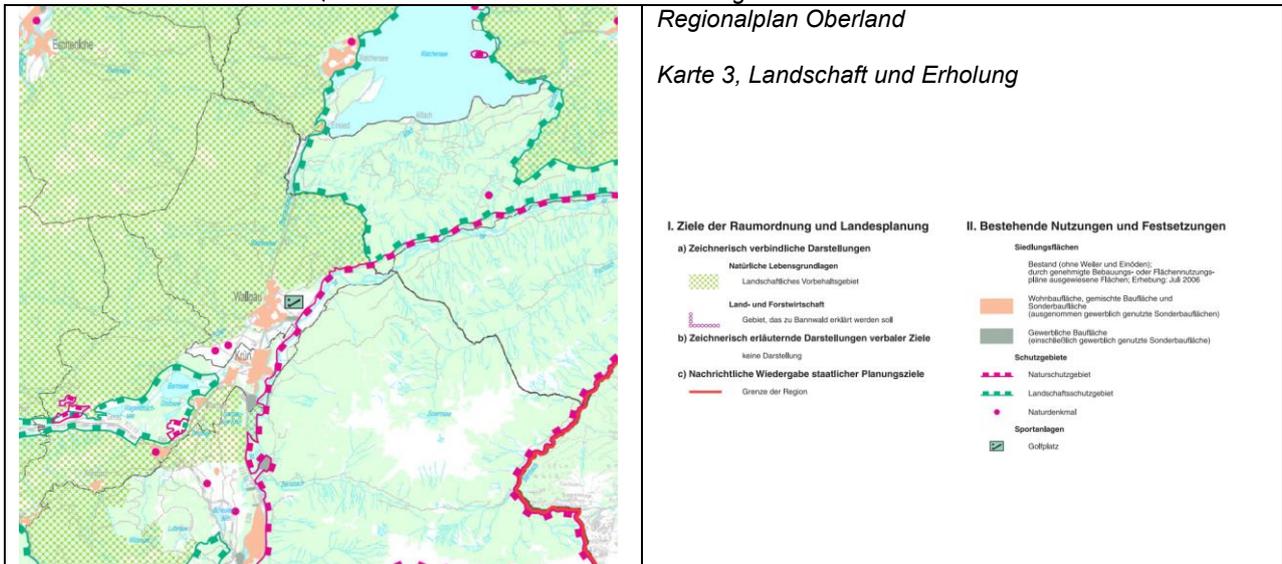
Vorbehaltsgebiete:

Südlich von Wallgau findet sich das Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies und Sand) 209 K 1 Gemeinde Krün, Wallgau. „In den Vorbehaltsgebieten kommt der Gewinnung der genannten Bodenschätze bei raumbe-

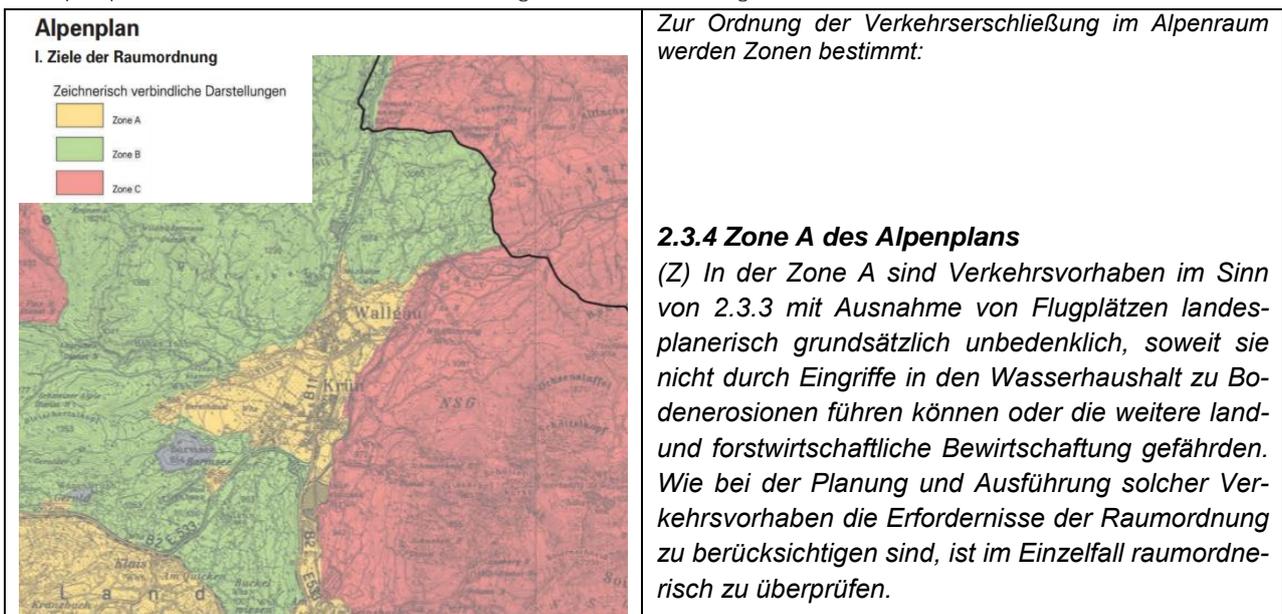


Südwestlich liegt das LSG – 00281.03 Landschaft südlich des Estergebirges

Quelle: Karte 3 Landschaft und Erholung Stand 23.10.2006



Im Alpenplan wird der Ortsbereich von Wallgau der Zone A zugeordnet



Blatt 2 Alpenplan Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 3 zu 2.3.3, Stand 01.09.2013

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

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

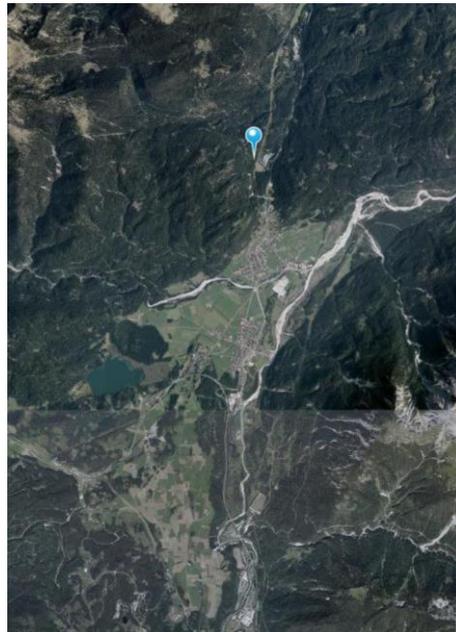
## 1.1.2

**Überörtliche Fachplanungen****Naturraum und Landschaftsschutz**

Die naturräumliche Lage und Einordnung Wallgaus ist nach FIN web des LfU Bayern wie folgt:

Naturraumeinheit	„Nördliche Kalkalpen“
Biogeographische Region	„alpin“
Großlandschaften	„Alpen“
Naturräuml. Haupteinheit	„Nördliche Kalkalpen“ (D 68)
Naturräuml. Untereinheit	„Oberes Isartal und Rißbachtal“ (014-04)

(Quelle: FIN web, Stand: 07.11.2017)

**Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Alpen (Karwendel) geprägt. Das Relief um den auf knapp 870 m ü. NN gelegenen Hauptort ist stark bewegt. Es steigt nach Süden, Osten und Westen hin an. Die Umgebung Wallgaus ist von Buckelwiesen und Waldflächen gekennzeichnet. Der Untergrund besteht zumeist aus Hauptdolomit, in den Tallagen findet sich würmeiszeitliches Moränenmaterial.

*(Bundesamt für Naturschutz)*

*Bayernatlas*

Geologie / Boden

Bayernatlas

Die geologischen Verhältnisse sind vom Hauptdolomit gekennzeichnet. Vorkommende Gesteinsarten sind Dolomitgestein, lokal Ton- und Schluffstein, Bitumenmergel, Konglomerat, Breccie und Kalkstein. In Auebereichen finden sich würmeiszeitliche Ablagerungen. In diesem Bereich findet sich Mergel, Lehm, Sand, Kies und teilweise Torf. Zudem zieht sich in Nord-Süd-Richtung eine Störung, in Form einer Verwerfung oder Überschiebung durch.

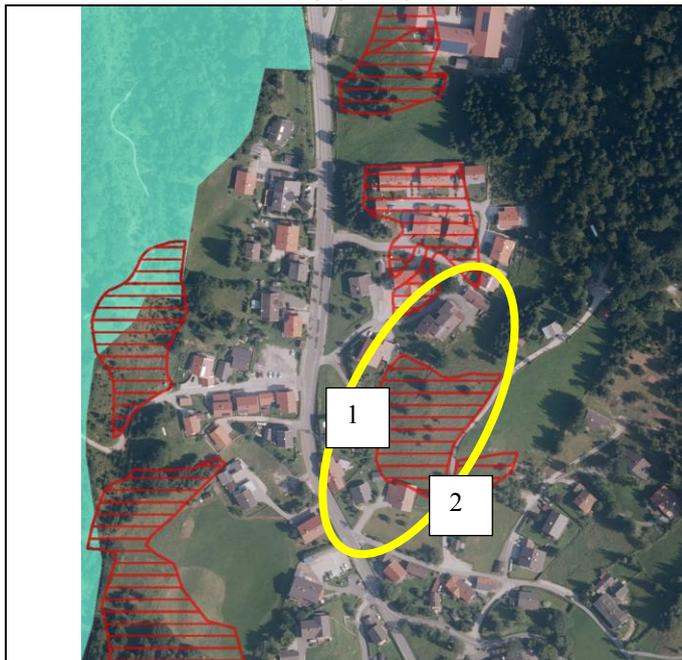
Bayernatlas

Klima

Wallgau liegt im Übergang der warm-gemäßigten Klimazone zum kontinentalen Klima. Die Höhenlage auf knapp 870 m prägt die Temperaturen, die Lage im Voralpenland beeinflusst die Niederschläge. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 6 – 7 °C, die jährliche Niederschlagsmenge bewegt sich bei ca. 1000 mm. (LfU Bayern)

Flachland-Biotopkartierung Bayern

Angrenzend an den Bereich des geplanten Erschließungswegs sind Biotopflächen ausgewiesen. Diese werden in ihren Randbereichen von der notwendigen Überplanungen für den privaten Erschließungsweg geringfügig tangiert.



1 Biotop Nr. A8433-0048-008  
Magerrasen in Wallgau: Weißseggen – Hainlattich – (Fichten-) Tannen – Buchenwald im Komplex mit Blaugras – Buchenwald; örtlich mit Buntreitgras – Kiefernwald

2 Biotop Nr. A8433-0047-002  
Extensivgrünland in und um Wallgau: Weißseggen – Hainlattich – (Fichten-) Tannen – Buchenwald im Komplex mit Blaugras – Buchenwald; örtlich mit Buntreitgras – Kiefernwald

Abbildung 1: Luftbild (ohne Maßstab) mit Planungsgebiet  
Quelle:  
[http://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm)

### Bisherige Darstellung

Der Änderungsbereich ist bisher als Grünfläche dargestellt. Die unmittelbar angrenzenden Ortslagen (nördlich und westlich) sind als Allgemeines Wohngebiet beschrieben. Nordöstlich des kleinen Änderungsbereichs sind Flächen für die Forstwirtschaft im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Südlich und südöstlich bleibt die Grünfläche erhalten.

## 1.2

### Örtliche Planungen

### 1.2.1

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

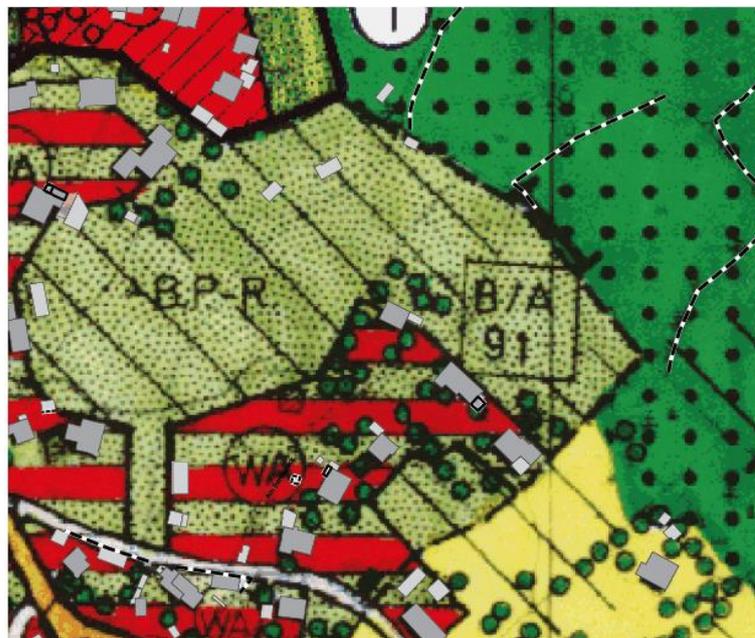
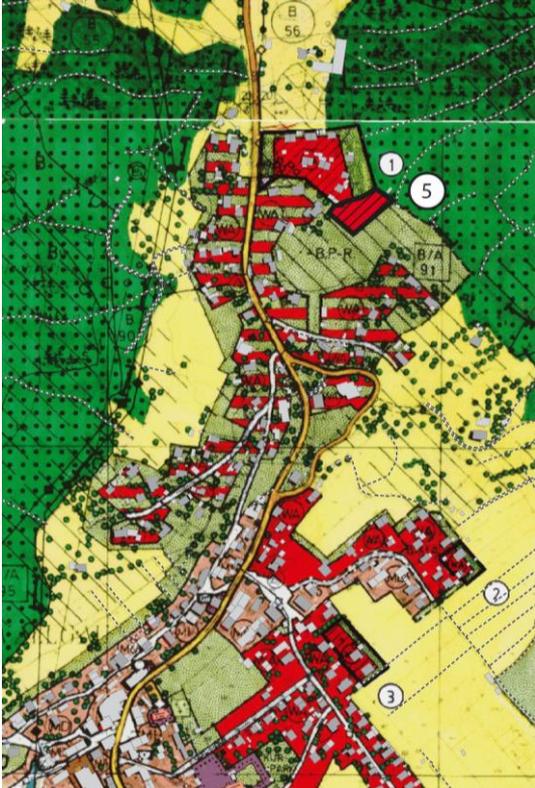
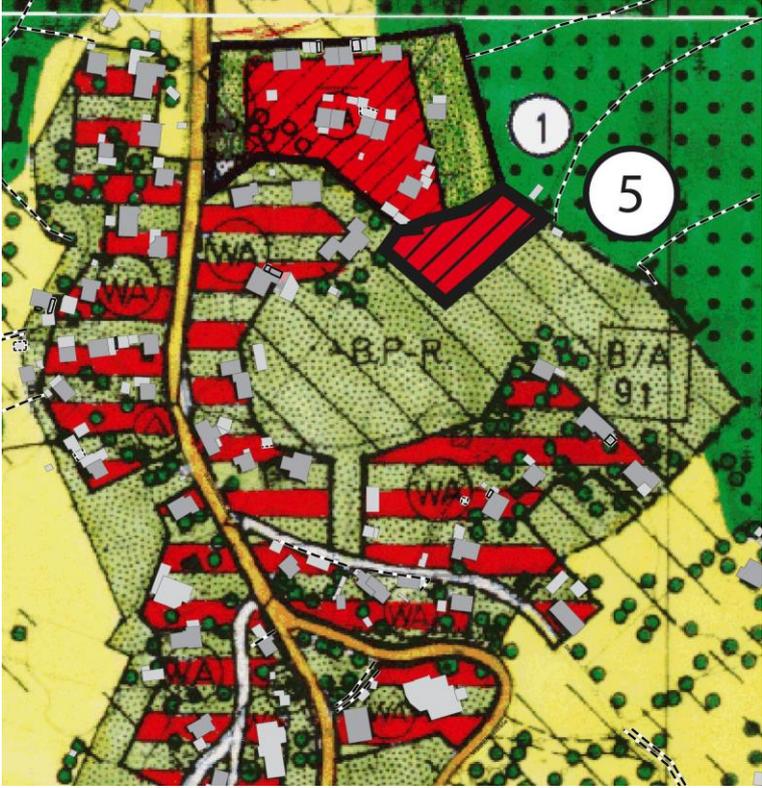


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, o.M., i.d.Fassung der 4. Änd.

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ursprünglich am 10.01.1996 genehmigt wurde. Bis jetzt wurden 4 Änderungen vorgenommen.

Die fünfte Änderung wurde am 23.07.2015 vom Gemeinderat Wallgau beschlossen und mündete zunächst in einer Änderungsanfrage für 9 Wohnbauflächen an verschiedenen Lagen im Bereich des Ortsrandes von Wallgau. Daraufhin erfolgten verschiedene Ortsbesichtigungstermine und eine Beurteilung der einzelnen Bauflächen durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen.

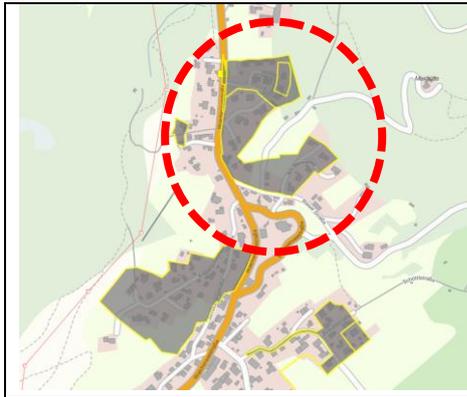
Der Gemeinderat der Gemeinde Wallgau will nun die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes in einem dieser vorab untersuchten Teilbereiche – dem Bereich Nr. 8 – voranbringen. Im Parallelverfahren wird diese 5. Änderung des FNP durchgeführt.

Übersicht zum Änderungsbereich:	Neue Darstellung Änderungsbereich – 5. Änderung
	

Die zu überplanende Fläche ist im Flächennutzungsplan im Außenbereich bzw. als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche (Vorderbergleiten II) um 2 Bauparzellen im südöstlichen Anschluss.

Die festgesetzte Ortsrandzone des Gebietes „Vorderbergleiten II“ wirkt sich positiv auf das Einfügen dieser kleinen Siedlungserweiterung aus. Zusammen mit der nördlich anschließenden Waldfläche sorgen diese Baumstrukturen für eine Einbindung der geplanten Bebauung ins Ortsbild.

### 1.2.2 Tangierende Bebauungspläne



Auszug aus dem Bayernatlas mit der Darstellung von bestehender Bauleitplanung

(gelb umrandet u. grau hinterlegt):

⇔ im Norden das Gebiet Vorderbergleiten II

⇔ südlich der Baulinienplan aus dem Jahre 1958

Unmittelbar an den Planungsbereich angrenzend liegen:

Im Norden	nordwestlich: Allgemeines Wohngebiet (Vorderbergleiten II) nordöstlich: Waldflächen
Im Osten	Wirtschaftsweg / Landwirtschaftliche Grünflächen
Im Süden	Landwirtschaftliche Grünflächen mit hochwertigen Buckelfluren
Im Westen	Lockere Wohnbauflächen nach dem Baulinienplan

### 1.2.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Wallgau verfügt über einen Landschaftsplan.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gem. Wallgau

Im betroffenen Bereich sind Buckelfluren und besonders artenreiche Grünlandflächen gekennzeichnet. Südlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen mit geringer ökologischen Funktion an. Nordöstlich ist Fichten- und Bergmischwald vorzufinden.

Als förderfähige Flächen nach dem Kulturlandschaftsprogramm sind in der schrägen schwarzen Schraffur Flächen für anerkannte Almen dargestellt. Im Landschaftsplan der Gemeinde Wallgau wird die Erstellung eines Gestaltungs- und Grünordnungsplans empfohlen.

#### 1.2.4

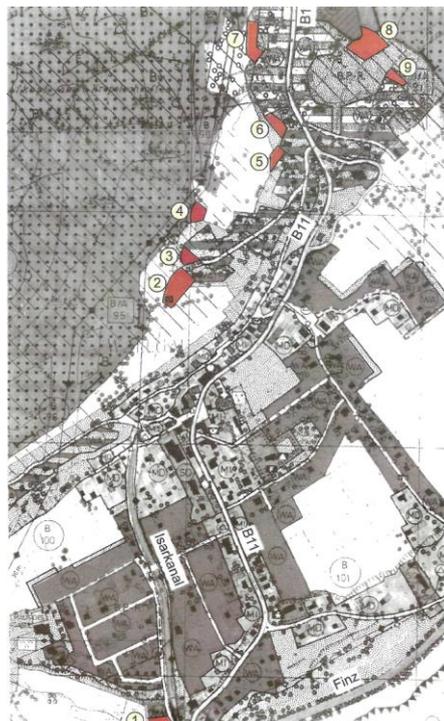
### Bebaute Ortslage – Flächen für die Siedlungserweiterung

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 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.



Vor diesem Hintergrund wurde eine Abklärung potentieller Siedlungserweiterungsflächen mit der Aufstellung der 5. FNP-Änderung aktiv von Seiten der Gemeinde Wallgau vorangetrieben. Hierbei handelte es sich um 9 kleinere Ortsabrundungsflächen, die jeweils an die bebaute Ortslage anschließen.

Daraufhin erfolgten verschiedene Ortsbesichtigungstermine und eine Beurteilung der einzelnen Bauflächen durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen.

Eine Bebaubarkeit der Fläche 8, die jetzt in den Bebauungsplan Nr. 16 „Fahrenberg“ mündet, wurde grundsätzlich vom Landratsamt anerkannt.

Derzeit gibt es keine Entwicklungsmöglichkeiten im bebauten Ortszusammenhang für eine Baulandausweisung.

### 1.3 **Tangierende Planungen** mit nachrichtlichen Übernahmen daraus

In diesem Bebauungsplan sind die Beiträge folgender Fachplanungen berücksichtigt:

Schulte Ingenieure GmbH, Max-Planck-Str. 10, Unterschleißheim, die eine Planung für die Verbesserung der Steigungsverhältnisse des Wirtschaftsweges erstellt haben. Daraus wurden die dafür notwendigen Angleichungsflächen der begrünter Böschungen entnommen und v.a. die topographischen Höhenlinien in den Bebauungsplan übertragen.

### 1.4 **Verfahren**

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

Der FNP wird im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 5 geändert; der entsprechende Beschluss dazu wurde am 23.07.2015 gefasst.

*Für beide Verfahren fand die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 statt. In der Gemeinderats-Sitzung vom 22.03.2018 wurden die eingehenden Stellungnahmen behandelt und abgewogen; beide Satzungsentwürfe wurden gebilligt und das weitere Verfahren veranlasst.*

*In der Zeit vom 25.04. bis 25.05.2018 fand die zweite Behörden- und Bürgerbeteiligung statt. In der Gemeinderatssitzung von 7.06.2018 wurden die eingegangenen Stellungnahmen zu beiden Bauleitplanungen behandelt und abgewogen; für beide Planungen wurde der Satzungsbeschluss gefasst und das weitere Verfahren veranlasst.*

### 1.5 **Anlass und Zweck zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Fahrenberg“ beschlossen. Damit soll eine kleine Siedlungserweiterungsfläche am nördlichen Ortsrand entstehen. Die Bebauungsmöglichkeit der Fläche wurde vorab mit dem Landratsamt Garmisch-Patenkirchen abgestimmt.

Anfragen ortsansässiger Bauwilliger waren auslösende Faktoren für die Neuausweisung der Baulandflächen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier weite-

rer Wohnhäuser im Anschluss an die westlichen bestehenden Strukturen machen die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern: 445/4 T und 445 /5 T. Für das Gebiet liegt ein konkreter Bauantrag für zwei Einzelhäuser vor. Sie sollen im nördlichen Bereich auf FINr. 445/4 T realisiert werden.

Die beabsichtigte Bebauung grenzt an bereits bebaute Bereiche an. Im Nordwesten der zu errichtenden Gebäude besteht der Bebauungsplan „Vorderberggleiten II“. Hier sind zwischenzeitlich Einzelhäuser als Einfamilien- bzw. Doppelhäuser errichtet worden. Entlang der Walchensee- und Risser Straße ist eine aufgelockerte Bebauung nach einem Baulinienplan aus dem Jahre 1958 entstanden.

Die technische Erschließung ist über das Gebiet „Vorderberggleiten II“ möglich.

Eine fahrtechnische Anbindung von Nordwesten, über das Gebiet „Vorderberggleiten“, erscheint vor dem Hintergrund der realen Bebauung und der topografischen Situation als nicht umsetzbar. Aus diesem Grund soll der bestehende private Wirtschaftsweg (von Süden her) ertüchtigt werden: seine jetzige Steilheit soll „gemildert“ und damit die Steigungsverhältnisse optimiert werden.

Durch den nordwestlich bestehenden Gehölz- und Waldbestand ist eine gute Einbindung in das Landschaftsbild zu erwarten. Naturräumlich sensible Flächen werden nicht unmittelbar beansprucht.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes im Ortszusammenhang



Ortsplan (o.M.) mit Lage des Planungsgebietes am Ortsrand  
Quelle: bayernatlas

### **Städtebauliche Ausgangssituation**

Das ca. 0,4 ha große Planungsgebiet liegt unmittelbar am nördlichen Ortsrand von Wallgau.

Darin enthalten ist ein Streckenabschnitt des Bestandweges zur Maxhütte, der zur Ermöglichung der Zufahrt ab der Abzweigung Risserstrasse zu den beiden geplanten Wohngrundstücken und zur Sicherung der Funktion dieses Streckenteils als Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit eine Widmung als Eigentümerweg erhalten soll.

Der Weg dient jetzt auch schon als Versorgungsweg zur Maxhütte, einer beliebten Ausflugswirtschaft, und soll in dieser Funktion erhalten bleiben.

Die dargestellte WA-Fläche beträgt ca. 2.500 m<sup>2</sup>; ein kleiner Teilbereich wird als „Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (entsprechend dem Bestand) ausgenommen.

Unmittelbar an den Planungsbereich angrenzend liegen:

Im Norden	nordwestlich: Allgemeines Wohngebiet (Vorderbergleiten II) nordöstlich: Waldflächen
Im Osten	Wirtschaftsweg / Landwirtschaftliche Grünflächen
Im Süden	Landwirtschaftliche Grünflächen mit hochwertigen Buckelfluren
Im Westen	Lockere Wohnbauflächen nach dem Baulinienplan

Die bebaute Umgebung ist von Einzelhausbebauung des angrenzenden Wohngebietes im Westen geprägt. Es soll eine geringfügige Siedlungserweiterung mit lockerer Einzelhausbebauung entstehen. Infrastrukturelle Einrichtungen des Ortskernes liegen in erreichbarer Nähe.

### Landschaftliche Situation

	<p>Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wallgau auf einem Anstieg /Zwischenplateau oberhalb der Risser Straße. An dieser Stelle befinden sich momentan 2 landwirtschaftliche Nebengebäude, die dieser Entwicklung weichen müssen. Im Anschluß daran folgen Waldflächen, die durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Diese Waldsilhouette begünstigt das Einfügen der neuen Bebauung.</p>
	<p>Die Blickbeziehung nach Süden zeigt die lockere Bebauung an der Risser Str. und die typischen Buckelwiesen in die mit der Planung nicht eingegriffen wird.</p>
	<p>Das Gebiet „Vorderbergleiten II“ das mit dieser Bauentwicklung um 2 Bauparzellen erweitert wird, ist durch einen kleinen Höhenrücken getrennt. Dies unterstützt den Eindruck einer lockeren Einzelbebauung</p>

### Topographie und Vegetation

Das Gelände ist von Nord nach Süd geneigt. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs liegt das Höhenniveau bei 919 m üNN; im Süden, unten an der Risser Straße, bei ungefähr 890 m üNN. Damit ist innerhalb des ca. 250 m langen Geltungsbereichs ein Höhenunterschied von knapp 30 m gegeben. Das ergibt rein rechnerisch eine mittlere Steigung von ca. 13%. Tatsächlich ist die größte Steigung im südlichen Bereich, oberhalb der begleitenden Bebauung entlang der Risser Str. mit ca. 22%. Der Bereich, der bebaut werden soll, befindet sich oberhalb an einer Art Zwischenterrasse; hier liegt die Steigung bei ca. 14%.

Im Bereich der beiden geplanten Baufelder befinden sich Wiesen sowie zum Gebiet „Vorderbergleiten II“ waldartige Bestockung mit überwiegend Fichtenbestand. Weiterhin stehen hier 2 landwirtschaftliche Stadel, die der geplanten Wohnbebauung weichen müssen.

Im Westen des Geltungsbereiches ist eine kleine, schützenswerte Teilfläche vorhanden, die von Nutzung freigehalten werden soll. Es handelt sich um eine degradierte Buckelwiese, die wieder aufgewertet werden soll.

Im Nordwesten grenzt das Wohngebiet Vorderberggleiten II mit typischen Hausgärten an. Dazwischen greift eine baumbestandene Grünfläche (im Geltungsbereich des B.-Planes „Vorderberggleiten II“ als Grünfläche mit Ausgleichsfunktion dargestellt) zwischen die beiden Gebiete und bildet eine Zäsur und Baumkulisse.

## **2.2 Erschließung**

### **2.2.1 Gewidmeter Eigentümerweg - öffentliche Verkehrsfläche**

Die beiden Bauparzellen werden über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg erschlossen. Dieser ist ein Teil des Versorgungswegs zur Max-Hütte (der in dieser Funktion unverändert erhalten bleiben soll). Er dient der Fahrerschließung der geplanten Wohngrundstücke und zur Sicherung dieses Streckenteils als Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit.

Der Weg ist nicht für eine Nutzung von Ver- u. Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) vorgesehen und weist keine Wendemöglichkeit auf; kann aber (im Notfall) von Krankenwagen oder Feuerwehr befahren werden.

Hierzu wurden im Bebauungsplan (Planbild) Freihaltebereiche für Sicherheitsfahrzeuge festgesetzt. Ergänzende Regelungen sind im Textteil beschrieben.

### **2.2.2 technische Erschließung / Infrastruktur**

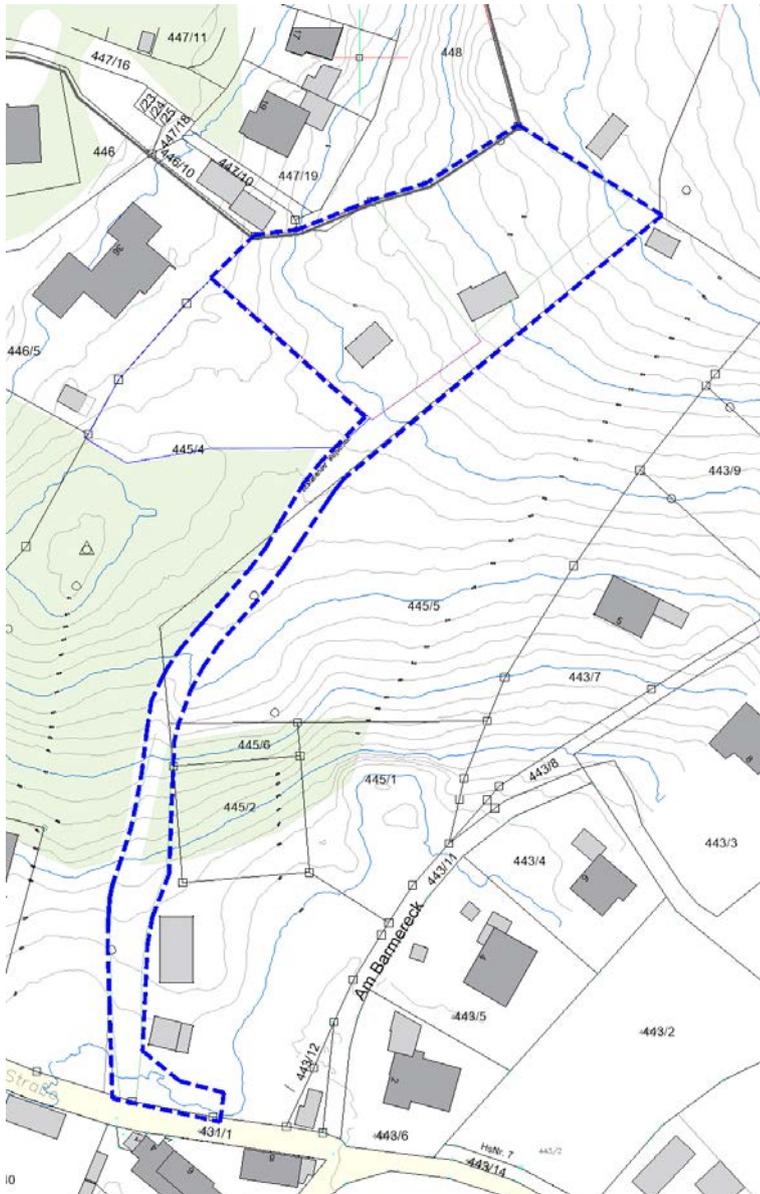
Die gesamte technische Erschließung, wie beispielsweise der Anschluß an die gemeindliche Wasserversorgung bzw. an die Kanalisation hat über das Gebiet Vorderberggleiten zu erfolgen.

### **2.2.3 geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers**

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest oder mit einem Baugrundgutachten exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

## 2.3

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.300 qm und beinhaltet nachfolgend genannte Flurnummern, jeweils nur Teilflächen davon: 445/4, 445/5 und 445/6.

## 2.4

### Untergrund und Boden

Die Umgebung Wallgaus ist von Buckelwiesen und Waldflächen gekennzeichnet. Der Untergrund besteht zumeist aus Hauptdolomit, in den Tallagen findet sich würmeiszeitliches Moränenmaterial.

Aus Erfahrungen des nordwestlich angrenzenden Planungsgebietes Vorderbergleiten ist mit Haupt- bzw. Kalkdolomit zu rechnen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 BayBodSchG aufgeführt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. § 1 Bay-BodSchG).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- o. Hangschichtwasser sichern muss.

Im Planungsgebiet muss aufgrund der Hanglage mit Schichtwasser gerechnet werden. Aus diesen Grund werden im Bebauungsplan vorkehrende Festsetzungen gegen einen Grundwassereintritt in Kellerräume aufgenommen.

## 2.5

### Technische Infrastruktur (vgl. Pkt. 2.2.2)

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde Wallgau anzuschließen. Die notwendigen Kapazitäten sind ausreichend und müssen über das westlich angrenzende Gebiet „Vorderbergleiten II“ angeschlossen werden. Dies hat mittels einer privatrechtliche Einigung zu erfolgen. Die dafür notwendigen Flächen – Fl.Nr. 447/10 und 448T) sind im Besitz der Gemeinde und können in den im Planteil dargestellten Bereich hierfür genutzt werden.

Trinkwasserversorgung	Zentrales Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Wallgau
Entwässerung	Zentrale Abwasserentsorgung, Anschluss an Kläranlage (im Trennsystem)
Niederschlagswasser	Versickerung im Gelände, bzw. Sammlung in Zisternen
Elektrische Energie	Versorgung durch Bayernwerk, Anschluss über Erdkabel
Gasversorgung	Energie Südbayern, Oberau
Telekommunikation	Deutsche Telekom AG
Abfallentsorgung	Standort an Risser Straße durch Veolia (Abfallentsorgungsfirma)

## 2.6

### Bisherige Gebietsnutzung

Das Plangebiet wird land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Im geplanten Baufeld befinden sich Wiesen sowie waldartige Bestockung mitüberwiegend Fichten. Entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges, der auch als Wanderweg zur Max-Hütte genutzt wird, befinden sich zwei landwirtschaftliche Stadel, die der Lagerhaltung dienen.

*(Wenn im Rahmen der Bauleitplanung Feldstadel entfernt werden, bedeutet das nicht, dass automatisch das Recht abgeleitet werden kann, vorhandene Stadel auf einem anderen Flurstück zu errichten.)*

Die Grundstücke und der Wirtschaftsweg sind in Privatbesitz.

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Zielsetzungen der Gemeinde

Zielsetzung der Gemeinde Wallgau ist es einheimischen Nachgeborenen ein Baurecht zu verschaffen.

Da es sich um eine sensible Höhenlage handelt, die z.T. von Süden her einsehbar ist, wird besonderer Wert auf das Einfügen der beiden Baurechte in die bestehende Topografie und das Landschaftsbild gelegt.

Die Planung wurde in enger Zusammenarbeit von Gemeinde, Grundstückseigentümer, Bauwerber, Planern und dem Landratsamt entwickelt.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die bauliche Entwicklung sowie die bauliche Nutzung am nördlichen Ortsrand von Wallgau zu ordnen. Im Zusammenhang mit dieser kleinen Erweiterungsfläche sollte eine der Ortsstruktur angepasste bauliche Weiterentwicklung ebenso wie ein gestalterisch einwandfreier Ortsrand gebildet werden.

Das Orts- und Landschaftsbild ist an dieser exponierten Lage von wesentlicher Bedeutung.

Neben der baulichen Ausnutzung sollte auch die Qualität und der Umfang der nicht bebaubaren Freiflächen verbindlich geregelt werden. Ebenso sollen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden.

Weiterhin geht es um das Sichern und Regeln der notwendigen Erschließung und die Beibehaltung der bisher bestehenden Nutzungsrechte auf dem Wegabschnitt.



*Perspektive zur Situierung der beiden Hauptbaukörper*

### 3.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan soll eine dem Ort angepasste und städtebaulich vertretbare bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Als Planungsleitlinien werden die angrenzenden baulichen Strukturen, also die Prägung der lockeren, dörflichen Wohnbebauung (im Bereich der Risser Str. ⇔ Baulinienplan) sowie die Art der Bebauung des westlich angrenzenden Wohngebietes aufgenommen.

Angestrebt wird eine Weiterentwicklung der ortstypischen Strukturen für eine Wohnnutzung, die sich ins Ortsbild einfügt und sich dem Umfeld unterordnet und die natürlichen Geländebeziehungen berücksichtigt.

Durch die Anordnung der Baukörper, der Erschließungsflächen und der Wegebeziehungen soll der umgebende Naturraum einbezogen werden und spürbar bleiben. Durch grünordnerischen Festsetzungen soll das Baugebiet aufgrund seiner Lage am Ortsrand den dörflich-ländlichen Charakter der Umgebung weiterentwickeln und gut in die Landschaft eingebunden werden.

Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen die Baukörper gestalterischen Ansprüchen gerecht werden. Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der regionaltypischen Bauweise und damit auch an der örtlichen Gestaltungssatzung:

Beschränkung auf einfache, bewährte Baukörperformen und Materialien - „Schlichtheit“ als wesentliches Merkmal dörflicher Architektur.

#### 3.2.1 Erschließungskonzept

Das künftige Baugebiet schließt über einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg im Süden des Geltungsbereichs an das bestehende Straßennetz (Risser Straße) an.

Zur besseren Nutzbarkeit wird im unteren, bisher sehr steilen Abschnitt (mit ca. 20% Steigung) eine Verbesserung hinsichtlich der Neigung erfolgen.

Die technische Erschließung des Planungsgebietes muss über das westlich anschließende Gebiet „Vorderbergleiten II“ erfolgen. Die Müllabholung wird über eine Sammelstelle an der Risser Str. geregelt.

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, die in einem Widmungsverfahren als Eigentümerweg klassifiziert wird.

Um die vorgesehene Funktionsfähigkeit dauerhaft zu ermöglichen bzw. nicht einzuschränken, werden begleitende Regelungen zum ruhenden Verkehr notwendig:

- so ist im Bereich des „Eigentümerweges“ (öffentl. Verkehrsfläche) kein Parken bzw. Abstellen von Fahrzeugen zulässig.
- Es werden verbindlich 2 Stellplätze pro Wohneinheit für die Bauparzellen festgelegt.

- Freihalteflächen für Sicherheitsfahrzeuge werden festgesetzt

Für die Sicherstellung der technische Erschließung werden im Westen des Geltungsbereich Leitungsrechte für die nördl. Parzelle dargestellt.

Für die Benutzbarkeit durch die Feuerwehr ist der Weg für eine Belastung von 16 to auszubauen. Weiterhin ist es notwendig im Gebiet selbst einen Hydranten zu errichten, da der nächstgelegene Hydrant im Gebiet „Vorderbergleiten“, den geforderten Abstand nicht einhalten und eine schneefreie Verlegung des Schlauches von dort aus nicht gewährleisten kann. Weiterhin ist im Bereich der Grundstücke ein Zufahrts- und Wendebereich dauerhaft freizuhalten der dem Wendeanlagentyp 2 der EAE 85/95 entspricht.

Auswirkungen: es sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung auf übergeordnete Erschließungsstraßen zu erwarten.

### 3.2.2

#### **Grünordnungskonzept und Ausgleich** (vgl. 5.4.1)

Die Gemeinde Wallgau beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 2 Bauparzellen.

Umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches soweit möglich vermieden und durch Festsetzungen zur Flächenversiegelung, Behandlung des Oberflächenwassers, Geländegestaltung, Art der Einfriedungen und Bepflanzung minimiert. In Verbindung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die einer Aufwertung degradierter Buckelwiesen dienen, ist infolge der geplanten Bebauung mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen. Die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen absehbaren Eingriffe sind damit ausgeglichen (i.S. des § 18 Abs. 1 BNatSchG).

Das Gebiet grenzt an bebaute Siedlungsbereiche an und ist im Bestand mit landwirtschaftlichen Stadln bebaut. Der Erschließungsweg ist im Bestand angelegt.

Aufgrund der geplanten baulichen Eingriffe sind die Flächen auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in folgenden Schritten im Regelverfahren auszugleichen:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
- Bewertung der Schutzgüter
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen
- Auswahl geeigneter Maßnahmen

Vgl. Anhang: Eingriffsregelung nach Leitfaden des BayStMLU

## 4. Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiet **WA** Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gebietserweiterung dient der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung in Wallgau. Die Ortsrandlage mit ihrer schwierigen Topografie sowie die eingeschränkten Erschließung schränken die Nutzungsbandbreite des allgemeinen Wohngebietes ein:

Da kaum Wohnbauflächen in Wallgau zur Verfügung stehen, sowie aufgrund des geringen Gebietsumfangs und der Erschließungssituation werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund bzw. weiterhin auch, da es sich hier um eine (exponierte) Ortsrandlage handelt, Läden und Handwerksbetriebe. Weiterhin werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen um eine Konkurrenzsituation mit der etablierten Max-Hütte zu vermeiden. Der Ausschluss dieser Nutzungsarten bedingt sich zusätzlich durch die gegebene Erschließung.

Aufgrund des dringend benötigten Wohnraums für einheimische Familien, werden die Nutzung des „gewerblichen“ Gastgewerbes ausgeschlossen, wohingegen die Bereitstellung von Ferienwohnungen - wie dies allgemein in Wallgau üblich ist - zulässig sein soll. Da es sich im Gebiet und auch in der umgebenden Bebauung überwiegend um Wohnnutzung handelt, sollen diese ortsüblichen sog. „kleinen Beherbergungsbetriebe“ zulässig sein.

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP heraus entwickelt werden kann.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wird aufgrund der Ortsrandlage eine lockere Bebauung mit einer ausgeglichene Höhenentwicklung, die sich ins Ortsbild einfügt und sich der Landschaft unterordnet, angestrebt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige überbaubare Grundfläche GR und die max. zulässige Wandfläche WH als Höchstmass festgelegt, beides durch textliche Festsetzungen an bzw. in das jeweilige Baufenster (Baugrenze). Die Zahlen orientieren sich an dem gebietsprägenden baulichen Maßstab der Umgebung.

Damit wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Diese Festsetzung in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen das äußere Erscheinungsbild bzgl. der Höhenentwicklung und sind daher maßgeblich

verantwortlich für das Einfügen der neuen Bebauung in den vorgefundenen städtebaulichen Kontext bzw. das Ortsbild.

Die mögliche Obergrenze für ein WA werden unterschritten, da es sich hier um eine aufgelockerte, dörfliche Bebauung handelt, die einen „offenen“, gut durchgrünten Ortsrand bilden soll.

#### 4.2.1

#### **Höhenentwicklung**

Die geplante Höhenentwicklung steht in ortsräumlicher Beziehung zur umgebenden Bebauung und zusätzlich steht die Anforderung des Einfügens in das Orts- u. Landschaftsbild in dem bewegten und exponierten Gelände im Vordergrund.

In der Tallage von Wallgau (Ortszentrum mit Mischnutzung) findet man häufig einen zweigeschossigen Haustyp mit zusätzlichem, ausgebautem Dachgeschoss, am Ortsrand bzw. bei Bebauungen an den Hanglagen, prägt die Zweigeschossigkeit das Ortsbild.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes hat man sich intensiv darüber auseinandergesetzt, ob zwei unterschiedliche Gebäudetypen an dieser Stelle möglich sein könnten. Bei Ortsbesichtigungen und über die Darstellung der Höhenlage ist man aber zu dem Schluß gekommen, dass an dieser exponierten Lage und der Steilheit des Geländes ein einheitlicher Gebäudetyp nur die vorformulierten Anforderungen erfüllen kann. Für die beiden Hauptgebäude wird eine max. Wandhöhe von 5,90m (unterer Bezugspunkt ist die OK Fertigfußboden) und eine einheitliche Dachneigung von 18 – 24° gewählt.

Diese Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen um eine gleichmäßige Baustruktur zu erreichen, die sich in das Ortsbild und die Landschaft einfügt.

Die Wandhöhe wurde so gewählt, dass der Ausbau von 2 Vollgeschossen möglich ist. Die Bezugspunkte für die Bemessung der Wandhöhe sollen die Einbindung der Baukörper in das Gelände steuern und die notwendigen Geländeänderungen so gering wie möglich in dem steilen Gelände halten. Gleichzeitig wird geregelt, dass aus dem Gelände herausstehende Kellergeschosse unzulässig sind.

Dabei sind auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

#### 4.2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Wohneinheiten ist in diesem „Ortsabrundungsgebiet“ geboten, da die technische Infrastruktur - die Ver- u. Entsorgung muss über das Gebiet Vorderbergleiten erfolgen – und v.a. die eingeschränkte Nutzbarkeit der Verkehrsfläche (Steilheit, fehlende Wendemöglichkeit, etc.) bzw. die Flächen für den ruhenden Verkehr nur für eine beschränkte Anzahl von Wohneinheiten ausgelegt ist. Zum anderen soll aber auch, an dieser exponierten Ortsrandlage, eine dem dörflich-ländlichen Charakter von Wallgau angemessene Baudichte beibehalten werden.

So sind pro Einzelhaus, im Sinne eines „Einfamilienhauses“ maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

#### 4.2.3 Bauweise

Im WA ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Die vorgefundene Baustruktur, die Lage der Bauparzellen und Situierung am Ortsrand geben die offene Bauweise vor. Mit dieser Festsetzung soll die städtebauliche Zielsetzung auf einfache, bewährte Baukörperformen bzw. der Orientierung der Baukörper an der regionaltypischen Bauweise Rechnung getragen werden.

#### 4.2.4 Überbaubare Grundfläche

##### Baugrenzen

Um eine städtebauliche Situierung steuern zu können, erfolgt die Festsetzung mittels Baugrenze mit Eintrag (vgl. textl. Festsetzung) der max. überbaubaren Grundfläche GR für die Hauptgebäude.

Bei zusätzlichen Flächenversiegelungen z.B. durch Garagen, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, etc. darf die zul. Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 % überschritten werden.

Beispielrechnung für die südliche Bauparzelle: (textl. Festsetzung GR=220 m<sup>2</sup>)

*GR 190 m<sup>2</sup> (für das Hauptgebäude) ⇔ das Baufenster stellt eine Fläche von 180m<sup>2</sup> als maximal zulässig dar. Damit ergibt sich aus der „GR Hauptgebäude“ noch die Möglichkeit für einen Anbau etc. (vgl. Festsetzungstext). Für die Ausbildung einer Terrasse kann max. eine GR von 30 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden. Balkone bleiben bei einer Tiefe bis max. 1,5m und einer nur einseitigen Ausführung unberücksichtigt bei der GR Hauptgebäude. Werden mehrere Balkone ausgeführt, müssen sie bei der zulässigen GR berücksichtigt werden.*

*Festlegung der mögliche Überschreitung nach § 19 BauNVO: 60 %*

- Garage (85 m<sup>2</sup>)
- Carport (33 m<sup>2</sup>)
- Nebenanlage (15 m<sup>2</sup>)

*Gesamtsumme der Nebenanlagen : 133 m<sup>2</sup> ⇔ damit ist eine 60%-ige Überschreitungsmöglichkeit ausreichend um die notwendigen Nebenanlagen darstellen zu können.*

*Die maßgebliche Grundstücksfläche (=Fläche ohne T-Ausgleichsfl.) für das südl. Grundstück ist mit ca. 1.165 m<sup>2</sup> aus dem Plan ermittelt worden:*

$$\text{GRZ} = 190\text{m}^2 \text{ (f. Hauptgeb.)} + 30\text{m}^2 \text{ (Terrassenfl.)} + 133\text{m}^2 \text{ (Nebenanl.)} / 1.165\text{m}^2 = 0,30$$

Diese GRZ von 0,3 stellt gleichzeitig die Kappungsgrenze für die bauliche Dichte dar und spiegelt den Charakter einer lockeren, dörflichen Bebauung wider.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind Bestandteil einer ländlichen Siedlung, können aber auch störend – gerade für das Ortsbild - wirken. Im WA sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche daher untergeordnete Nebenanlagen nur eingeschränkt zulässig, um einem unerwünschten „Wildwuchs“ von Nebengebäuden Einhalt zu gebieten.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind gestalterisch ansprechend zu gestalten und in die Umgebung einzubeziehen, um der Ortsrandsituation gerecht zu werden.

Da im bestehenden Plangebiet die Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs überwiegt, werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO vorsorglich Mobilfunkanlagen im WA ausgeschlossen.

## **4.3**

### **Verkehrsflächen, Nutzungsrechte und Stellplätze**

Die technische Erschließung erfolgt über das Gebiet „Vorderbergleiten“. Die fahrtechnische Anbindung ist hierüber, aufgrund der bestehenden Bebauung und der Topografie, nicht umsetzbar.

Gewidmeter Eigentümerweg (Teilfläche d. Wirtschaftsweges zur Maxhütte):

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, die in einem Widmungsverfahren als Eigentümerweg klassifiziert wird.

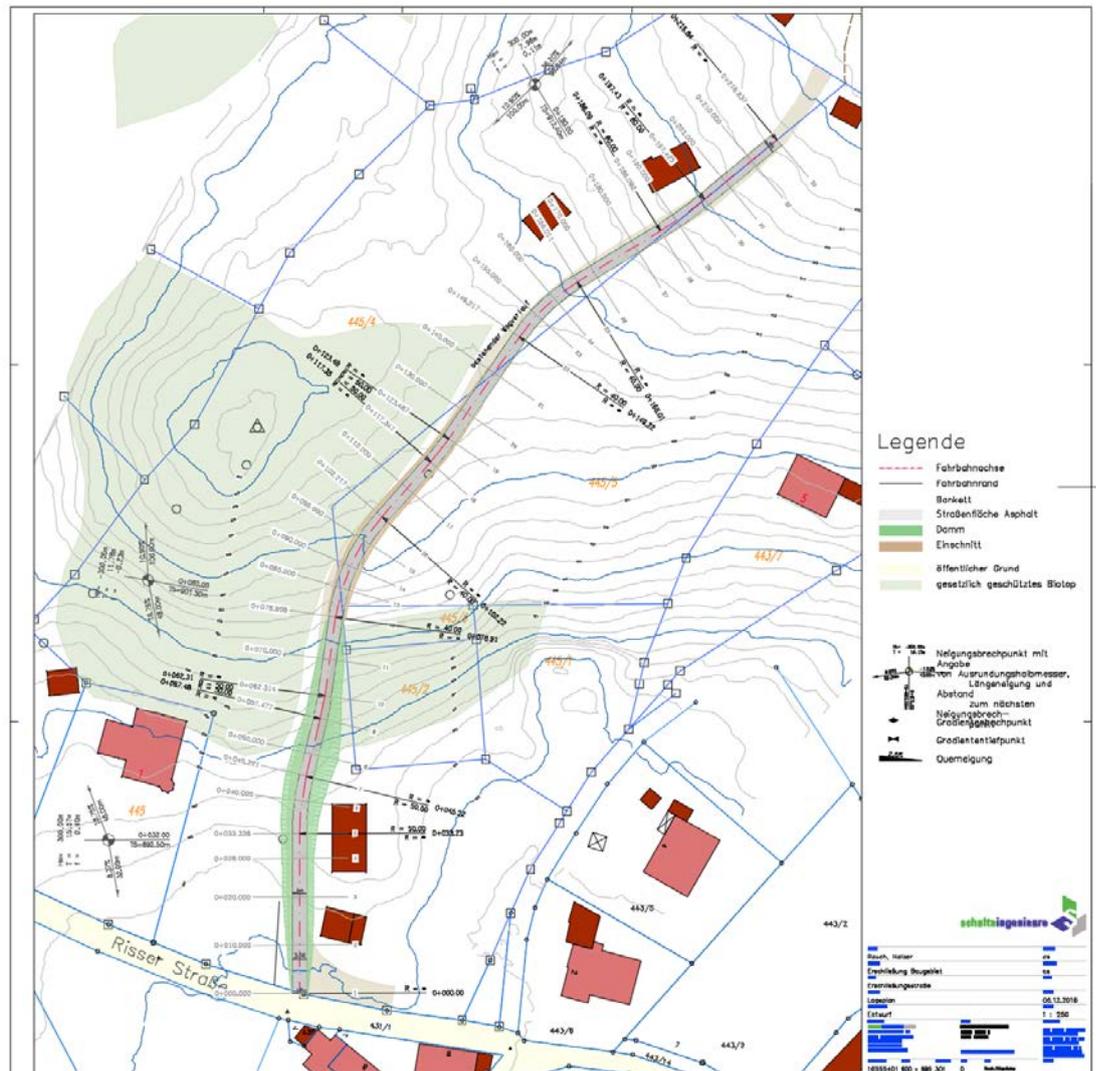
Um die Nutzbarkeit dauerhaft zu ermöglichen bzw. nicht einzuschränken, werden begleitende Regelungen zum ruhenden Verkehr notwendig:

- so ist im Bereich des „Eigentümerweges“ (öffentl. Verkehrsfläche) kein Parken bzw. Abstellen von Fahrzeugen zulässig.

- Es werden verbindlich 2 Stellplätze pro Wohneinheit für die darüber erschlossenen Bauparzellen festgelegt.
- Freihaltebereich für Rettungsfahrzeuge

Für die Sicherstellung der technische Erschließung werden im Westen des Geltungsbereich Leitungsrechte für die nördl. Parzelle dargestellt.

Für die Benutzbarkeit durch die Feuerwehr ist der Weg für eine Belastung von 16 to auszubauen. Weiterhin ist es notwendig im Gebiet selbst einen Hydranten zu errichten, da der nächstgelegene Hydrant im Gebiet „Vorderbergleiten“, den geforderten Abstand nicht einhalten und eine schneefreie Verlegung des Schlauches von dort aus nicht gewährleisten kann. Weiterhin ist im Bereich der Grundstücke ein Zufahrts- und Wendebereich dauerhaft freizuhalten der dem Wendeanlagentyp 2 der EAE 85/95 entspricht. Die Einhaltung der Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr in Bayern“ ist zu beachten; eine Kennzeichnung als Feuerwehrzufahrt hat zu erfolgen.





- Pflanzbindungen zur Verwendung regionaler Arten für Bäume, Sträucher und Bepflanzung.
- Festgesetzte Behandlung der Böschungsbereiche am Eigentümerweg
- Festsetzungen zur Einschränkung der Oberflächenversiegelung durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Regelung größerer Geländeänderungen durch Begrenzungsmaße für Abgrabungen und Aufschüttungen
- Die notwendigen Ausgleichsflächen für die baulichen Eingriffe kann nur zu einem kleinen Teil innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden; der Hauptanteil erfolgt über eine Fläche in der Nachbargemeinde Krün (vgl. Ausgleichsregelung im Anhang)
- Rückhaltung des Niederschlagswassers und Versickerung vor Ort.
- Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen.

#### 4.4.1

##### **Geländegestaltung**

Die Festsetzungen zur Geländegestaltung tragen der Hanglage Rechnung. Die Ausbildung einer Stützmauer aus Natursteinen zwischen den beiden Bauparzellen, die Festlegungen zu den Böschungen in Verbindung mit der möglichen Abgrabung / Anböschung ermöglicht den Bauherren die Bebauung so ins Gelände zu setzen, dass auf eine evtl. Splittlevel-Ausführung verzichtet werden kann. Verhindert werden sollen andererseits aber auch unpassende und das Ortsbild verunstaltende Geländeformen.

#### 4.4.2

##### **Einfriedungen**

Einfriedungen sollen möglichst landschaftsgerecht gestaltet werden. Daher wird ein ortstypischer, einfacher Holzzaun vorgegeben. Alternativ kann – bevorzugt punktuell – mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen gearbeitet werden.

Um die Kleintierwanderungen zu ermöglichen, sind nur Ausführungen mit Punktfundamenten sowie einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig.

Unzulässig sind Zäune aus Kunststoff oder Beton-Formsteinelementen, freistehende Mauern oder Gabionen sowie Sichtschutzwände zur Verkehrsfläche.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedung und der Ausschluss obiger Ausführungen dient der Vermeidung einer „abschirmende Wirkung“ an dieser Ortsrandlage.

#### 4.4.3

##### **Ökologischer Ausgleich für die baulichen Eingriffe**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für diesen Fall im Regelverfahren durchzuführen.

Vgl. Anhang

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind vorhanden, die öffentliche Abwasserentsorgung (Trennsystem) ist geregelt. Das Baugebiet kann an die bestehenden Einrichtungen über das Gebiet „Vorderbergleiten II“ anschließen.

Umgang mit Niederschlagswasser: vgl. Pkt. 7.2 der textl. Festsetzungen.

Vor der Genehmigung der Bauvorhaben muss eine Erschließungskonzeption vorliegen, das die Beseitigung das anfallende Niederschlagswasser aufzeigt. Ein Nachweis, dass sickerfähiger Untergrund vorhanden ist, liegt zwischenzeitlich für die südliche der beiden Parzellen vor.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest oder mit einem Baugrundgutachten exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollte der Nachweis erbracht werden, dass die Versickerungsfähigkeit auf den privaten Grundstücken nicht möglich bzw. nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand herzustellen ist, ist ausnahmsweise eine Entsorgung über den öffentlichen Kanal möglich.

Hierfür ist von Bauherrnseite der Nachweis zu führen, ob evtl. das nicht zu versickernde Oberflächenwasser über die „technische Erschließung“ an den Oberflächenwasserkanal des Gebietes Vorderbergleiten angeschlossen werden kann. Der Nachweis, dass die Rohrleitung ausreichend bemessen ist, diese weiteren Bauflächen zu entwässern, ist vorzuweisen.

Für den gewidmeten Eigentümerweg gilt:

sollte sich die bisherige Situation bzgl. der ordnungsgemäßen Abführung des Oberflächenwassers verschlechtern, sind die Rechtseigentümer für eine erforderliche Abhilfe zu belangen.

Ver- und Entsorgung der beiden Parzellen:

Die Anwohner der Parzellen müssen ihre Abfalltonnen am Abfuhrtermin an der "Sammelstelle" an der Risser Straße bereitstellen.

Eine Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ist für den „gewidmeten Eigentümerweg“ nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht.

#### 4.6 Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung/-form, Dachgestaltung, Anbauten, Einfriedung etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes, insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand erforderlich.

Die Gebäude sind harmonisch unter Beachtung der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens über NN in das Gelände einzupassen.

Als Fortsetzung der umliegenden Hauslandschaft sind nur symmetrische Satteldächer mit den festgesetzten Dachneigungen für die zukünftig geplanten Hauptgebäude zulässig.

Dachaufbauten und sonstige Eingriffe in die Dachflächen, z.B. Gauben stören die Harmonie der Dach- und Hauslandschaft in dieser exponierten Ortsrandlage.

Die vorgeschriebenen Materialien und Farben sind orts- und regionaltypisch und streben eine Harmonie in der Dach- und Hauslandschaft sowie mit dem gestalterischen Umfeld an.

Grelle Farben und glänzende oder reflektierende Materialien für Dach- und Gebäudehüllflächen sind aus Gründen der Ortsrandgestaltung nicht zugelassen.

So wird für diese beiden Bauparzellen die Ausbildung des Obergeschosses verbindlich mit Holz – entweder als Verschalung oder in Holzbauweise - vorgegeben.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie Dachneigung / -form, Dachgestaltung, Anbauten, Außenantennen, etc.) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

**5.****Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Neuaufstellung und Durchführung ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu rechnen.

Für die baulichen Eingriffe wird der naturschutzrechtliche Ausgleich überwiegend auf externen Flächen der Nachbar-Gemeinde Krün geschaffen. Eine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht entfällt, da keine Vorhaben zulässig sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Vor Baubeginn wird eine bodenkundliche Untersuchung empfohlen.

Aufgrund der Lage am Hang ist es aufgrund der geologischen und hydrologischen naturräumlichen Gegebenheiten möglich, dass das Oberflächenwasser von oberhalb, sowie Hangwasseraustritte bauliche Nutzungen erschweren oder sich nachteilige Auswirkungen auf die baulichen Anlagen ergeben können. Da Starkregenereignisse allgemein stark zunehmen, müssen Kellergeschosse einschließlich deren Zugänge und Lichtschächte in wasserdichter Ausführung erstellt werden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist mit zeitweiser Lärmbelästigung durch Baufahrzeuge zu rechnen.

aufgestellt : Nov. / Dez. 2017; überarbeitet u. ergänzt: April und Juni 2018

Gemeinde Wallgau, den.....

.....

Hr. Hansjörg Zahler

Erster Bürgermeister

.....  .....

Otto Kurz

Architekt und Stadtplaner

## F

### **Umweltprüfung und Umweltbericht**

gem. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

PLANUNGSBÜRO  
KIRCHENSTRASSE 54 C  
TEL. 089 / 489 50 315

KURZ GbR  
81675 MÜNCHEN  
FAX 089 / 489 50 314

In Zusammenarbeit mit Planungsbüro **Uwe Schmidt**  
- Büro für Orts- und Landschaftsplanung -

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. O. Kurz  
Dipl.-Ing. S.P. Kurz-Müller  
Dipl.-Ing. Norbert Bieber

München, den 23.10.2017

## **Umweltbericht**

### **Inhalt:**

Einleitung  
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen  
Datenmaterial  
Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)  
Zusammenfassung

## **1. Einleitung**

### **Inhalt des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Wallgau will im Norden der Ortschaft Wallgau Baurecht für 2 Wohnbauparzellen schaffen. Die Parzellen befinden sich im östlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Vorderbergleiten II“. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fahrenberg“ umfasst neben den beiden Bauparzellen die verkehrliche Erschließung über einen bestehenden Wirtschaftsweg von Süden. Dieser, im unteren Bereich mit ca. 20 % Neigung sehr steile Weg, soll im Zuge der Planung optimiert werden. Die sonstige Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom etc.) erfolgt über eine Anbindung an das benachbarte Wohngebiet „Vorderbergleiten II“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4000 m<sup>2</sup>. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer max. zulässigen Grundfläche.

### **Fachplanungen und umweltrelevante Ziele**

Der überplante Bereich ist im gültigen FNP als Grünfläche im Außenbereich dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt im betroffenen Bereich Buckelfluren und besonders artenreichen Grünlandflächen dar.

Die amtliche Biotopkartierung (Alpen) stellt südlich der geplanten Bauparzellen die Biotopnummern A8433-0048-008 und A8433-0047-002 dar. Es handelt sich dabei um Relikte ehemals ausgedehnter Buckelwiesen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten auf in Form

- des Verlustes von Wiesen und Fichtenwald
- von Geländeänderungen
- einer zusätzlichen Flächenversiegelung
- einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Schutzgüter

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

- I Mensch, Tier und Pflanzen
- II Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- III Kultur- und Sachgüter

#### I Mensch, Tier und Pflanzen

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung stehen bereits 2 landwirtschaftliche Scheunen (Stadl). Die Scheunen weichen einer Wohnbebauung. Die damit verbundene Nutzungsintensivierung findet in einem Bereich statt, der im Westen direkt an bestehende Wohnnutzung anschließt. Nennenswerte zusätzliche Störungen für benachbarte Anwohner sind nicht absehbar.

Die geplante Ausweisung nimmt Flächen in Anspruch, die derzeit land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Im geplanten Bau Feld befinden sich Wiesen sowie waldartige Bestockung (überwiegend Fichten), die nicht von der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind. Lediglich im Bereich der geplanten Zufahrt, die über einen bestehenden Feldweg von Süden erfolgen soll, werden durch erforderliche Optimierungsmaßnahmen an der Zufahrt in geringem Maße biotopkartierte Flächen in Anspruch genommen. Die entstehenden Böschungen entlang der Zufahrt lassen sich jedoch nach der Baumaßnahme zu mageren Standorten mit entsprechender Vegetation (ähnlich der umgebenden Buckelwiesen) entwickeln.

Die in Anspruch genommenen Flächen haben Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere, die jedoch bereits Störungen durch die angrenzende Bebauung und den Weg zu einer Ausflugsstätte ausgesetzt sind. Der Lebensraum verringert sich zwar flächenmäßig, es verbleiben jedoch z.T. hochwertige Rückzugsareale in Form der Buckelwiesen und des angrenzenden Waldes, sodass ein Artenrückgang durch die geplante Baumaßnahme nicht zu erwarten ist. Im Westen des Geltungsbereiches wird zudem ein Bereich als Ausgleichsfläche festgesetzt, auf dem eine degradierte Buckelwiese wieder aufgewertet werden soll.

#### II Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die Maßnahme führt im Bereich der WA-Ausweisung zu einem Verlust an gewachsenem Boden. Der Verlust geschieht jedoch nur kleinflächig, weil

- nur 2 Bauparzellen entstehen sollen.
- auf dem Gelände bereits 2 Stadl stehen.
- ein bestehender Wirtschaftsweg als Zufahrt ausgebaut werden soll.

Es erfolgt eine weitere Versiegelung. Diese wird jedoch durch eine festgesetzte max. zulässige Grundfläche begrenzt. Ferner regeln Festsetzungen die Behandlung des Oberflächenwassers (Versickerung/Rückhalt), sodass mit keiner relevanten Verschärfung der bestehenden Abflusssituation zu rechnen ist.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima sind unerheblich, da die geplanten Maßnahmen nicht die Größenordnung erreichen, die eine nennenswerte Beeinflussung von Klima und Luft erwarten lassen.

Bei dem geplanten Baustandort handelt es sich um eine erhöhte Lage mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Insbesondere von Süden ist das Gelände einsehbar. Das vorhandene kleine Fichtenwäldchen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen weitgehend verschwinden. Im Hintergrund verbleibt jedoch die Baumkulisse eines reifen Buchenmischwaldes. Südlich der Bauparzellen binden einige locker angeordnete Bäume (Kiefern, Fichten) das Bauvorhaben ein. Ergänzt wird die landschaftliche Einbindung durch die Festsetzung eines großen Laubbaumes pro Bauparzelle. Die geplante Maßnahme führt ferner zu Veränderungen der Geländegestalt. Die getroffenen Festsetzungen zu Höhe und Gestaltung entstehender Höhengsprünge sowie zur Art der Einfriedungen dienen ebenfalls einer harmonischen Einbindung in die Umgebung.

### III Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich weichen 2 Scheunen (Stadl) dem Bauvorhaben. Ihre Bedeutung als Kulturgut ist jedoch nachrangig.

#### **Prognose des Umweltzustandes**

Würde die geplante Baumaßnahme nicht durchgeführt, blieben die oben beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter aus.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, ist es Aufgabe des Bebauungsplans, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (s.u.) zu formulieren.

Dennoch werden gewisse negativen Auswirkungen (Boden, Wasser, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen) dauerhaft bestehen. Hierfür formuliert der Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen (s.u.).

Beim Bereich der vorgesehenen WA-Erweiterung handelt es sich um eine Fläche, die aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht für eine geringfügige Wohnbauentwicklung hinnehmbar ist, weil unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten ist.

## Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Siehe hierzu auch Ausführungen zu den Schutzgütern.

Der Bebauungsplan vermeidet mit seiner Abgrenzung Eingriffe in wertvolle Landschaftsbereiche. Störungen der Umwelt bleiben auf Bereiche beschränkt, die bereits vorbelastet sind. Angrenzende hochwertige Vegetationsbestände sind insbesondere während der Bauphase wirksam vor Befahrung oder Ablagerung von Baustoffen zu schützen.

Ferner formuliert der Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs:

- Begrenzung der der Versiegelung durch max. zulässige Grundfläche
- Behandlung des Oberflächenwassers
- Geländegestalt
- Art der zulässigen Einfriedungen
- Bepflanzung

Ausgleichsmaßnahmen sind zu einem kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereiches, zu einem größeren Teil auf eine Fläche in der Nachbargemeinde Krün vorgesehen. Ziel ist es dabei jeweils, die für den Landschaftsraum typischen Buckelwiesen erhalten. In beiden Fällen sind die Ausgleichsmaßnahmen in Bereichen degradierter Buckelwiesen vorgesehen, die über Pflegemaßnahmen aufgewertet werden sollen (siehe hierzu Eingriffsregelung).

## Planungsalternativen

Der Gemeinde Wallgau hat keinen Zugriff auf Innenbereichslagen, die v.a. einheimischen Bauwerbern zur Verfügung gestellt werden können. Es gibt freie Flächen im Ortszusammenhang, aber diese sind allesamt in Privatbesitz und dienen der sog. „Generationenversorgung“.

Derzeit gibt es keine Entwicklungsmöglichkeiten im inneren Ortsbereich für eine Baulandausweisung.



*Vor diesem Hintergrund wurden von der Gemeinde 9 kleinere Erweiterungsflächen – im Anschluss an bestehende Bebauung – aufgezeigt und zu einer Überprüfung im Rahmen der 5. Änd. des FNP (Fassung: 26.11.2015) dem Landratsamt zur Prüfung vorgelegt. Bei der **Fläche 8**, die im jetzigen Änderungsverfahren behandelt wird, kam man zu dem Ergebnis, dass eine Entwicklung (noch) akzeptiert werden kann.*

### 3. **Datenmaterial**

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- Flächennutzungsplan ja
- Landschaftsplan ja
- Amtliche Biotopkartierung ja
- FFH-Gebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Vogelschutzgebiete nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Eigene Nutzungskartierung ja

### 4. **Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)**

Die Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen erfolgt zunächst im Zuge der Baueingabe und anschließend sinnvollerweise bei der Bauausführung. Dabei ist insbesondere auf die Einhaltung der Festsetzungen zu achten, die umweltrelevant sind (siehe hierzu Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen).

### 5. **Zusammenfassung**

Die Gemeinde Wallgau beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit 2 Bauparzellen. Umweltrelevante Auswirkungen werden durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches soweit möglich vermieden und durch Festsetzungen zur Flächenversiegelung, Behandlung des Oberflächenwassers, Geländegestaltung, Art der Einfriedungen und Bepflanzung minimiert. In Verbindung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die einer Aufwertung degradierter Buckelwiesen dienen, ist infolge der geplanten Bebauung mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

**Uwe Schmidt**  
Büro für Orts- und  
Landschaftsplanung

Am Sandhügel 4  
94 526 Metten  
Tel.0991/320 96-63 Fax -64

Kirchenstr. 54 c, 81675 München  
Tel 089/489503-15, Fax -14

**G**

**Anhang**

Deggendorf, 04.12.2017

**Gemeinde Wallgau**

Bebauungsplan Nr. 16 „Fahrenberg“

**Eingriffsregelung nach Leitfaden des BayStMLU**

**Grunddaten**

**Eingriffsfläche**

Die Eingriffsfläche umfasst den gesamten Geltungsbereich mit folgenden Ausnahmen:

- Fläche im westlichen Geltungsbereich, auf der das Relikt einer Buckelwiese ökologisch aufgewertet werden soll. Die Fläche dient als Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche.
- Bestehende Stadl, die im Zuge der Maßnahme beseitigt werden. (ohne ökologische Bedeutung)
- Asphaltierter Teil der bestehenden Zufahrt (ohne ökologische Bedeutung)
- Müllaufstellfläche, deren wassergebundene Befestigung nicht verändert wird.

Die Eingriffsfläche hat eine Größe von 3273 m<sup>2</sup>.

Die GRZ liegt unter 0,35. Gemäß Leitfaden findet damit Kategorie B für einen Versiegelungsgrad kleiner/gleich 0,35 Anwendung.

**Bestand:**

Der Bestand und seine Bewertung lässt sich aus dem Plan 2 „Bestand und Bewertung“ ablesen.

Der Eingriff findet auf folgenden Flächen statt:

- Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. darunter fallen die wassergebundenen Wege, d.h. der nicht asphaltierte Teil der Erschließung und die Zufahrt zum nördlichen der beiden beste-

henden Stadl.

Flächengröße A: 451 m<sup>2</sup>

- Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. darunter fallen

a) Fichtenbestand (Dickung) ohne nennenswerte Bodenvegetation im westlichen und nördlichen Teil des Geltungsbereiches

Flächengröße B : 1481 m<sup>2</sup>

b) mäßig extensiv genutzte, artenreiche Wiesen

Flächengröße C: 1341 m<sup>2</sup>

## Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

### 1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

#### Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Leitfaden sieht für die obengenannten Rahmenbedingungen eine Faktorspanne von 0,2 bis 0,5 vor, mit der die Eingriffsfläche multipliziert werden muss, um den Ausgleichsbedarf zu erhalten.

Im vorliegenden Fall wird der Faktor 0,2 gewählt, weil es sich um Wegebe-  
läge, und damit um Bereiche mit sehr geringer Bedeutung handelt.

**Der Ausgleichsbedarf für diese Flächen (A) liegt damit bei:**

$$451 \text{ m}^2 \times 0,2 = 90 \text{ m}^2$$

#### Eingriffe in Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Leitfaden sieht für die obengenannten Rahmenbedingungen eine Fak-  
torspanne von 0,5 bis 0,8 vor, mit der die Eingriffsfläche multipliziert werden  
muss, um den Ausgleichsbedarf zu erhalten.

Im vorliegenden Fall wird für den Fichtenbestand der Faktor 0,5 gewählt,  
weil es sich um sehr artenarme Dickungen ohne nennenswerte Bodenvege-  
tation handelt.

**Der Ausgleichsbedarf für diese Flächen (B) liegt damit bei:**

$$1481 \text{ m}^2 \times 0,5 = 740 \text{ m}^2$$

Für die Wiesen wird der Faktor 0,8 gewählt, da es sich um mäßig artenrei-  
che bis artenreiche Wiesen handelt, die an der oberen Grenze der Faktor-  
spanne anzusiedeln sind.

**Der Ausgleichsbedarf für diese Flächen (C) liegt damit bei:**

$$1341 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1073 \text{ m}^2$$

**Summe Ausgleichsbedarf:**

$$103 \text{ m}^2 + 740 \text{ m}^2 + 1073 \text{ m}^2 = 1903 \text{ m}^2$$

Der Wert wird Ausgleichsbedarf bezeichnet.

**Der Ausgleichsbedarf ist eine theoretische Größe**, nicht gleichzusetzen mit der erforderlichen Ausgleichsfläche, **weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.**

**2 Schritt: Ermittlung der Ausgleichfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfes sind 2 Maßnahmen vorgesehen:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von 195 m<sup>2</sup>.
2. Auf Flurnummer 287, Gemeinde und Gemarkung Krün (ca. 4 km südlich des Geltungsbereiches) vorgesehene Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 1708 m<sup>2</sup>.

Zu 1.

Die Fläche im Westen des Geltungsbereiches befindet sich in einem Areal ehemaliger Buckelwiesen. Der Bestand ist allerdings durch zwischenzeitliche Fichtenbestockung (die Fichten wurden etwa vor 10 Jahren entfernt) degeneriert. Mittels geeigneter Pflegemaßnahmen soll der Bestand zu einem Magerrasen, wie er für die angrenzenden Buckelwiesen typisch ist, entwickelt werden.

- jährliche Mahd, jeweils nach dem 1. Juli mit Beseitigung des Mähgutes
- keine Düngung, keine Verwendung von Herbi-, Fungi- oder Pestiziden
- keine Lagerung von Stoffen
- keine Beweidung
- keine Freizeitnutzung

Als Anerkennungsfaktor wird ein Wert von 1,0 angesetzt.

Zu 2.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von  $(1903 \text{ m}^2 - 195 \text{ m}^2 =) 1708 \text{ m}^2$  wird außerhalb des Planungsgebietes auf Fl.Nr.287, Gemarkung Krün, Gemeinde Krün, etwa 4 km südlich des Baugebietes nachgewiesen. Auf einem Teil des Grundstücks, das mittlerweile z.T. mit Fichten bewachsen, z.T. ruderalisiert ist, soll die ehemals vorhandene Buckelwiese mit folgenden Maßnahmen revitalisiert werden.

Begründung  
Anhang / Eingriffsregelung

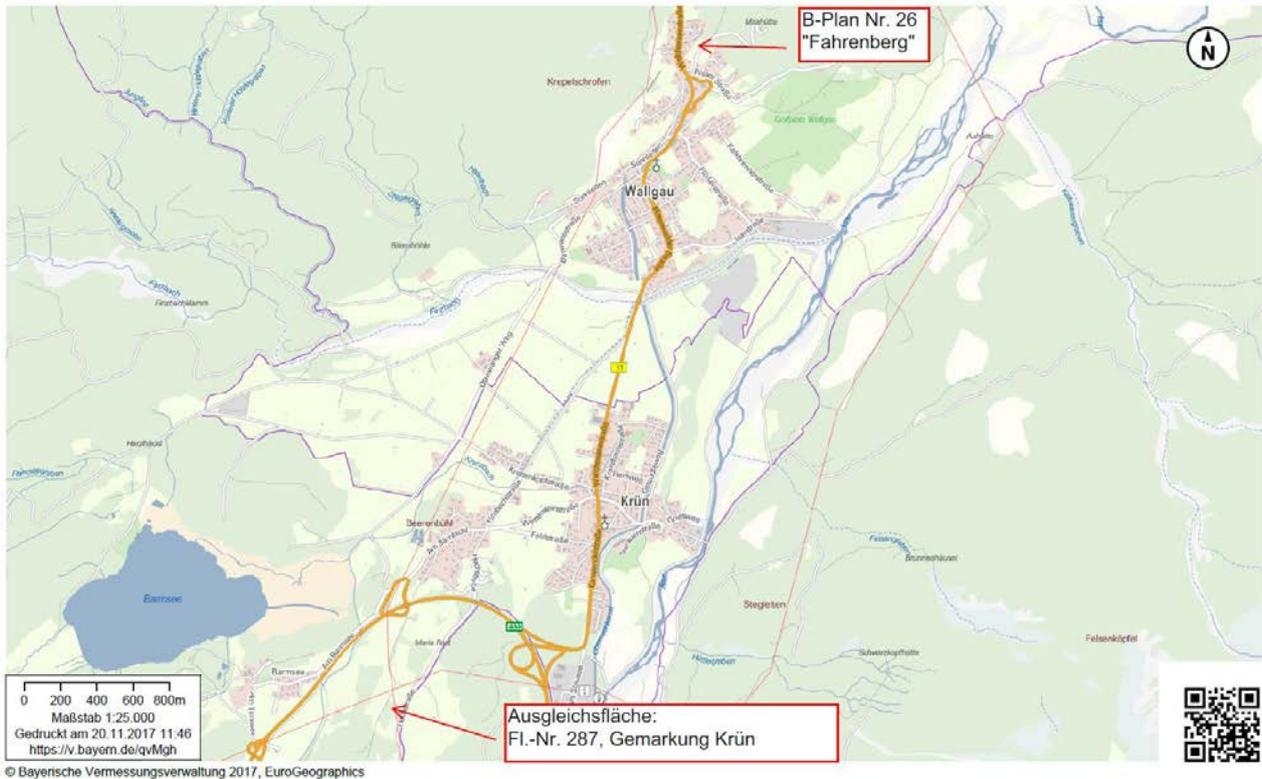
- Beseitigung des Gehölzaufwuchses
- Fräsen der Baumstümpfe mit Beseitigung des Fräsgutes
- jährliche Mahd, jeweils nach dem 1. Juli mit Beseitigung des Mähgutes
- keine Düngung, keine Verwendung von Herbi-, Fungi- oder Pestiziden
- keine Lagerung von Stoffen
- keine Beweidung
- keine Freizeitnutzung

Als Anerkennungsfaktor wird ein Wert von 1,0 angesetzt.

### **Ergebnis:**

**Mit Durchführung der beiden Maßnahmen, die der Wiederherstellung der für den Landschaftsraum typischen Buckelwiesen dienen, ist der Eingriff ausgeglichen.**

## Fläche außerhalb des Geltungsbereiches



Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von  $(1881 \text{ m}^2 - 195 \text{ m}^2 =) 1686 \text{ m}^2$  wird außerhalb des Planungsgebietes auf Fl.Nr.287, Gemarkung Krün, Gemeinde Krün, etwa 4 km südlich des Baugebietes nachgewiesen.

Auf einem Teil des Grundstücks, das mittlerweile z.T. mit Fichten bewachsen, z.T. ruderalisiert ist, soll die ehemals vorhandene Buckelwiese mit folgenden Maßnahmen revitalisiert werden.

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

**Flächengröße: 1686 m<sup>2</sup>**

Mit Durchführung beider Ausgleichsmaßnahmen mit einer Flächengröße von  $195 \text{ m}^2 + 1686 \text{ m}^2 = 1881 \text{ m}^2$  ist der Eingriff ausgeglichen.

**Wallgau Bebauungsplan  
Nr. 16 "Fahrenberg"**externe Ausgleichsfläche  
Fl.-Nr. 287, Gemarkung Krün

Plan 3: Ausgleichsfläche

M 1: 1000

Stand: 04.12.17

Planung:  
Uwe Schmidt  
Landschaftsarchitekt  
Am Sandhügel 4  
94526 Metten