



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

TELEFON 09932.9099752  
FAX 09932.9099754  
Mobil 0160.4410635  
MAIL aortner@soplus.de



**Ingenieurbüro Stefan Weiss**

Landauer Str. 26  
94447 Plattling

Telefon: +49 (0) 99 31 / 60 400 5 - 0  
Telefax: +49 (0) 99 31 / 60 400 59

mail@ib-stefan-weiss.de

# BEGRÜNDUNG

## ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG MIT DECKBLATT NR. 11 GEMEINDE WALLERFING

### Vorhabensträger:

Gemeinde Wallerfing  
i.d. VG Oberpöring  
vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn  
Thomas Brunner  
Niederpöring 23 [Schloss]  
94562 Oberpöring

Wallerfing, den \_\_\_\_\_

Thomas Brunner [1. Bürgermeister]

[Siegel]

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage .....	3
2	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
3	Potentiale der Innenentwicklung .....	4
4	Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches .....	5
4.1	Lage .....	5
4.2	Derzeitige Nutzung.....	6
4.3	Kultur- und Sachgüter .....	6
4.4	Altlasten.....	7
5	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht) .....	7
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	7
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
5.3	Schutzgut Klima und Luft.....	8
5.4	Schutzgut Boden .....	8
5.5	Schutzgut Wasser .....	9
5.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	9
5.7	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	10
5.8	Schutzgut Landschaft.....	11
5.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	11
5.10	Wechselwirkungen .....	12
5.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
5.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	13
6	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	13

# 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Wallerfing hat am 20.08.2019 die Änderung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zur Umwidmung von Außenbereichsflächen in ein Wohngebiet im Bereich nachfolgender Flur-Nr. in der Gmkg. Ramsdorf beschlossen:

- Flur-Nr. 244
- TF Flur-Nr. 256
- TF Flur-Nr. 257
- TF Flur-Nr. 261
- TF Flur-Nr. 262 und
- TF Flur-Nr. 265

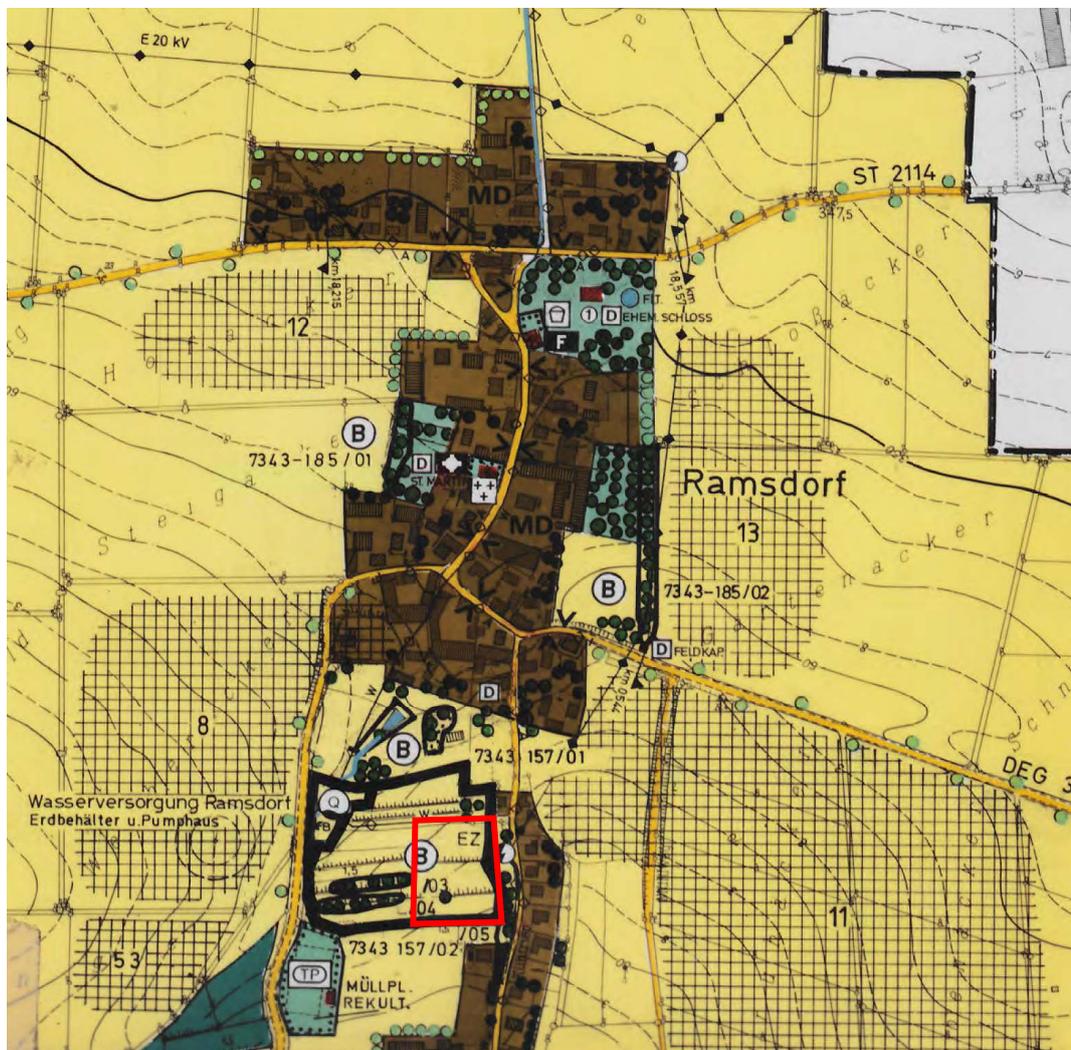


Abbildung 1: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan, rotumrandet = geplantes Wohngebiet „WA Ramsdorf“

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten einheitlich die Grundsätze der §§ 1, 1a und 2 BauGB sowie die Vorschriften über Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3-4a

BauGB]. Die Genehmigung des Deckblattes wird mit § 6 BauGB und das Wirksamwerden mit § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB geregelt.

## 2 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat Wallerfing hat am 20.08.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Ramsdorf“ beschlossen. Das Baugebiet umfasst die unter Ziffer 1 genannten Flurstücke im Außenbereich. Im Parallelverfahren wird nun der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 11 geändert, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

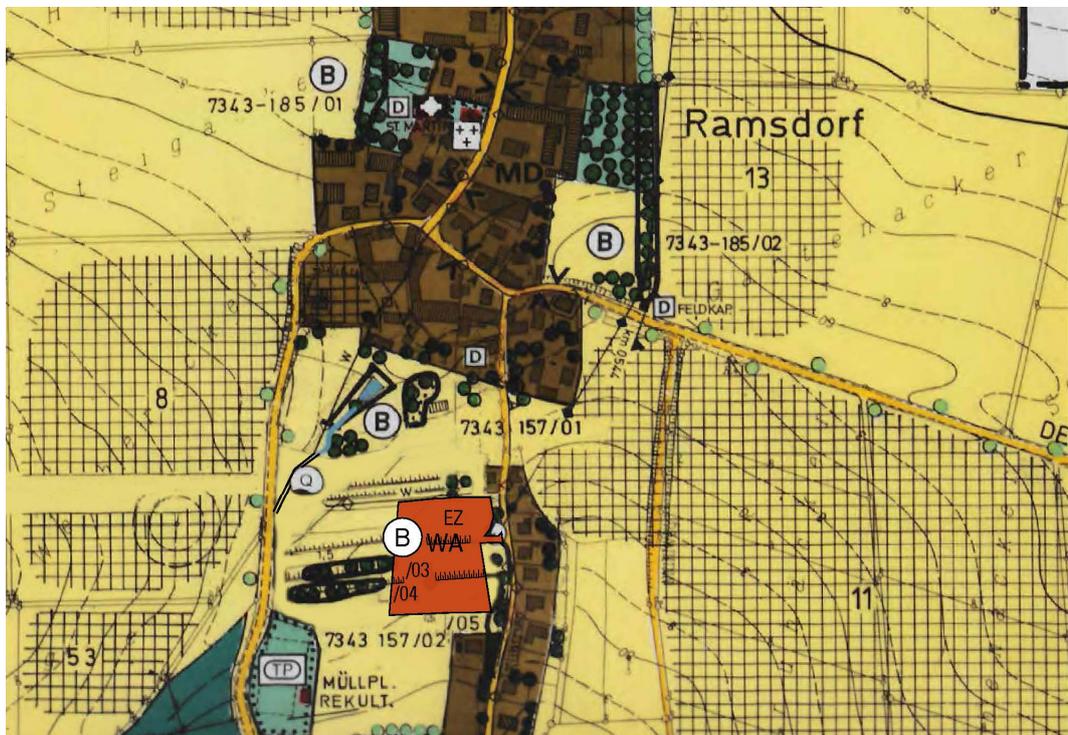


Abbildung 1: Deckblatt Nr. 11 FNP

## 3 Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Wallerfing führte bereits im Jahr 2015 für alle Ortsteile eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Diese Bestandsaufnahme wurde im Zuge der Bauleitplanung überprüft und fortgeschrieben.

Für den Ortsteil Ramsdorf-Reitberg wurde festgestellt, dass 6 klassische Baulücken vorhanden sind. Leerstände kommen in Ramsdorf-Reitberg nicht vor.

Mittlerweile werden von den 6 Baulücken eine Parzelle bebaut. Für den Bereich Ramsdorf-Reitberg wurde zudem eine Klarstellungssatzung erlassen.

Im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale wurde bei allen Eigentümern die Bereitschaft zur Veräußerung der genannten Baulücken abgefragt. Eine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer wurde nicht signalisiert. Vielmehr wird wahrscheinlich die kurz- bis mittelfristige Bebauung der freien Bauparzellen / Baulücken durch die Eigentümer selbst angestrebt.

Potentiale zur Innenentwicklung, sind wie beschrieben, im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft / Verfügbarkeit stehen weder Leerstände noch Baulücken oder sonstige Flächen mit Innenentwicklungspotential kurzfristig zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insgesamt somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben nutzbar.

Aufgrund des bereits erläuterten örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Wallerfing veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung im vorliegenden Geltungsbereich zu generieren. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB wird entsprochen, da rund 8 Bauparzellen mit einer ausgewogenen und verträglichen Parzellengröße ausgewiesen werden. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer möglichen Wandhöhe von 6,7 m eine flächensparende Bebauung.

Eine vordringliche Ausweisung größerer Wohngebiete wird nur im Hauptort Wallerfing forciert.

## **4 Beschreibung des Änderungs- und Planungsbereiches**

### **4.1 Lage**

Das für die Flächennutzungsplan-Änderung betroffene Gebiet liegt zwischen Ramsdorf und Reitberg und schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an.

Bei der Fläche der Flächennutzungsplan-Änderung handelt es sich um einen nach Süden abfallenden Hang, der terrassenartig geformt ist.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.410 m<sup>2</sup>:

## 4.2 Derzeitige Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches kommt nachfolgender Bestand vor:

- intensiv genutzte Ackerfläche
- naturnahe Hecke
- Kurzumtriebsplantage
- Grünlandbrache < 5 Jahre
- Obstwiese < 30 Jahre
- degradierte Magerstandorte

## 4.3 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung finden sich gemäß Bayern-Vie-  
wer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch kommen div.  
Bodendenkmäler im näheren Umgriff vor:

- D-2-7343-0311: Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Stichbandkera-  
mik/Gruppe Oberlauterbach sowie der Urnenfelder- und Latenezeit.
- D-2-7343-0308: Mittelneolithisches Grabenwerk mit Kreisgrabenan-  
lage, Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlau-  
terbach, der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- oder Urnenfelderzeit,  
der Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit.



Abbildung 3: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte

sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unab-  
weisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

#### **4.4 Altlasten**

Altlasten sind für die Änderungsbereiche nicht bekannt.

## **5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Um- weltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)**

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung [UP] durchgeführt und ein  
Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem  
Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung  
gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

### **5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Gemeinde Wallerfing beabsichtigt die Entwicklung des Baugebiets da diese  
Flächen aufgrund der aktuellen und der sich abzeichnenden Bedarfslage benö-  
tigt werden. Im Ortsteil Ramsdorf-Reitberg sind derzeit keine gemeindlichen  
Bauparzellen zu erwerben. Grundstücke innerhalb des Ortsteiles stehen der Ge-  
meinde ebenfalls nicht zur Verfügung bzw. können nicht erworben werden. Eine  
Verdichtung der Bebauung im Ortsinnenraum ist daher nicht möglich.

Im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan werden die Flächen für das zukünf-  
tige Baugebiet als Außenbereich dargestellt. Zur Schaffung der planungsrecht-  
lichen Voraussetzungen werden die Außenbereichsflächen mit Deckblatt Nr. 11  
in ein Wohngebiet umgewidmet.

### **5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Än-  
derung des Flächennutzungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und be-  
wertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei  
werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesse-  
rung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand<sup>1</sup>.

### 5.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Änderungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Auswirkungen: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung eines Wohngebiets werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen bei Umsetzung des Baugebiets durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Umsetzung des Wohngebiets zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote im Rahmen des Bebauungsplans vermindert.

### 5.4 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Änderungsbereich kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton [Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft] vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Umwidmung von Außenbereichsfläche in ein Wohngebiets **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

---

<sup>1</sup> vgl. CDRM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Die Umwandlung der Ackerfläche in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

### 5.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Änderungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad bei Umsetzung des Baugebiets deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich aber nur unerheblich ändern.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzte Maßnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

### 5.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Innerhalb des Änderungsbereiches kommt nachfolgender Bestand vor:

- intensiv genutzte Ackerfläche
- naturnahe Hecke
- Kurzumtriebsplantage
- Grünlandbrache < 5 Jahre
- Obstwiese < 30 Jahre
- degradierte Magerstandorte

Das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten konnte nicht nachgewiesen werden.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen die genannten Bestandstypen eine geringe bis mittlere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die vorkommenden Biotoptypen bei Umsetzung des Baugebiets durch

Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Demgegenüber werden jedoch auch intensiv genutzte Ackerflächen oder Intensivgrünland durch die vorliegende Planung in private Grünflächen mit einer extensiveren Nutzung umgewandelt und Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **geringe** Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung im Bereich der bisherigen intensiven Nutzung gerechnet werden.

### **5.7 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Änderungsbereich kann als gering eingestuft werden. Das Gebiet weist zwar sehr unterschiedliche und strukturreiche Biotoptypen vor, jedoch ist es zur Erholungsnutzung nicht erschlossen.

Durch die Umwidmung der Außenbereichsflächen in ein Wohngebiet können nun private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im weiteren Umfeld ist die freie Landschaft gut über Feld- und Forstwege erschlossen.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung des Änderungsbereiches in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Der Umgriff des Bauungsplans erfährt durch die Gestaltung der privaten Freiflächen eine Aufwertung mit einer entsprechenden Erschließung.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen.

Ergebnis: Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten.

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

## 5.8 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Änderungsbereich stellt eine strukturreiche Landschaft mit einem terrassenartigem Relief dar. Neben naturnahen Strukturen kommen jedoch auch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen vor.

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Wohngebiets nicht berührt.

Auswirkungen: Durch die Umwidmung von Außenbereichsflächen in ein Wohngebiet werden Flächen in der Agrarlandschaft beansprucht. Durch das Wohngebiet findet eine Durchgrünung des Geltungsbereiches statt. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als **gering** einzustufen, da im Rahmen entsprechender Festsetzung auch gewährleistet werden soll, dass das terrassenartige Relief in seinen Grundzügen erhalten bleibt.

Ergebnis: Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. Zudem soll die terrassenartige Landschaft in ihren Grundzügen geschützt und erhalten bleiben.

Somit sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft insgesamt **geringe bis max. mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

## 5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff zum geplanten Baugebiet:

- D-2-7343-0311: Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach sowie der Urnenfelder- und Latenezeit.
- D-2-7343-0308: Mittelneolithisches Grabenwerk mit Kreisgrabenanlage, Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- oder Urnenfelderzeit, der Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Abbildung 2: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

Auswirkungen: Zur Klärung der Auswirkungen sollten vorlaufende Sondierungen durchgeführt werden.

Ergebnis: Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können erst nach erfolgten Sondierungen ermittelt werden.

### **5.10 Wechselwirkungen**

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

### **5.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplan würden weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen und die naturnahen Strukturen im Plangebiet würden erhalten bleiben. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets wäre hinfällig.

### **5.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB 2004 müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, überwachen (**Monitoring**). Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, sodass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Das Monitoring ist von der Gemeinde durchzuführen.

Die genannten Auswirkungen auf die Schutzgüter sind erst bei Umsetzung des Wohngebiets zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt und kommen erst bei Umsetzung des Baugebiets zum Tragen.

## **6 Abhandlung der Eingriffsregelung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird im parallel stattfindenden Bauleitplanverfahren „WA Ramsdorf“ durchgeführt.