

**Gemeinde Wallgau**

**Landkreis Garmisch- Partenkirchen**

## **9. Änderung des Flächennutzungsplans Im Bereich des Bebauungsplans „Sonnleiten“**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

#### **ENTWURF**

erstellt: 17.07.2025

geändert: 18.12.2025

#### **AGL**



---

##### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr.em.Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Wohnflächenbedarf</b>	<b>3</b>
2.2.1	Allgemeines	3
2.2.2	Ermittlung des Wohnflächenbedarfs	4
2.2.3	Innenentwicklung/ Flächenpotentiale/ Aktivierungsstrategie der Gemeinde	4
<b>2.3</b>	<b>Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets</b>	<b>5</b>
<b>2.4</b>	<b>Geplante Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>2.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
<b>2.6</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>10</b>
3.3.1	Schutzgut Boden und Fläche	10
3.3.2	Schutzgut Wasser	12
3.3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	12
3.3.4	Schutzgut Klima / -wandel	15
3.3.5	Schutzgut Menschliche Gesundheit	16
3.3.6	Schutzgut Kulturelles Erbe	16
3.3.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	17
<b>3.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>17</b>
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
<b>3.5</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	<b>17</b>
<b>3.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>17</b>
<b>3.7</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	<b>18</b>
<b>3.8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>18</b>
<b>3.9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Gesetzesgrundlagen</b>	<b>20</b>
<b>4.2</b>	<b>Literatur</b>	<b>20</b>

## 1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Wallgau hat in der Gemeinderatssitzung vom 17.07.2025. die 9.Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel der Planung ist die baurechtlichen Voraussetzungen für kommunalen Wohnungsbau zu schaffen.

Mit der Erstellung der Plangrundlagen und der Begründung mit Umweltbericht wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

## 2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

### 2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996

Der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt.

Von der Änderung sind die Grundstücke Fl.Nrn. 204 (Teilfläche) und 15/6 (Teilfläche), Gemarkung Wallgau betroffen.

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche

Im Osten Grünfläche und aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung, z.B. Allgemeines Wohngebiet auf Fl.Nrn 15/3 und 15/8 und 204/6

Im Süden Fläche für die Landwirtschaft auf Fl.Nr. 204

Im Westen Fläche für die Landwirtschaft

jeweils der Gemarkung Wallgau

### 2.2 Wohnflächenbedarf

#### 2.2.1 Allgemeines

Gemäß § 5 BauGB, ist im *"Flächennutzungsplan [...] die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen."*

Für die vertiefte Wohnflächenbedarfsanalyse ist neben der zu erwartenden oder anzustrebenden Bevölkerungsentwicklung die Baudichte als maßgeblicher Faktor heranzuziehen. Die Baudichte äußert sich zum einen in der sogenannten Belegungsdichte - also der Anzahl der Personen pro Haushalt - und zum anderen in der Wohneinheitendichte, die in der Anzahl der Wohneinheiten pro ha berechnet wird.

Für die Gemeinde Wallgau ergibt sich der Bedarf vorrangig aus kleinräumigen **Nachverdichtungs- und Ergänzungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung**. Eine umfassende Wohnbedarfsprognose auf Basis komplexer Bevölkerungsentwicklungsszenarien ist angesichts des geringen Umfangs der geplanten Baulandausweisung sowie der lokal bekannten Entwicklungstendenzen nicht

erforderlich.

## 2.2.2 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs

### Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

1. Kommune auswählen:

**2. Grundlagendaten:**

Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="1.539"/>	im Jahr:	<input type="text" value="2022"/>	
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="3,3"/>			
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="14"/>			
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="510"/>			
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="45,5"/>			
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="17,3"/>			

Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):

\* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:

4. Prognosezeitraum auswählen:

Prognoseergebnis für das Jahr:

Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="73"/>		
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="37"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung	
und	<input type="text" value="23"/>	aus der Auflockerung	
<b>Bedarf an Wohnungen gesamt:</b>	<input type="text" value="60"/>		
Wohnbaulandbedarf (in ha):	<input type="text" value="3,5"/>		
steht einem Innenentwicklungspotenzial von	<input type="text"/>	ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	<input type="text"/>	ha Anzahl:	<input type="text" value="0"/>

Abb. 1 Schätzung des Wohnbaulandbedarfs durch die Flächenmanagement-Datenbank des LfU, Auswertung vom 14.07.2025 mit der Version 4.2.2

Die aktuelle Auswertung der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Version 4.2.2, Stand 14.07.2025) weist für Wallgau einen rechnerischen Wohnbaulandbedarf von ca. **3,5 ha** aus.

Das geplante Baugebiet umfasst lediglich **0,52 ha** und liegt damit deutlich unterhalb dieses **rechnerischen** Bedarfes. Es handelt sich um eine maßvolle, ortsverträgliche Siedlungsabrundung mit **wenigen** geplanten Bauparzellen in direktem Anschluss an das bestehende Wohngebiet. Die Größenordnung ist so gewählt, dass sie einen konkreten, örtlich nachgewiesenen Wohnbedarf – insbesondere für Einheimische – deckt, ohne einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch zu verursachen.

## 2.2.3 Innenentwicklung/ Flächenpotentiale/ Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Gemäß den Grundsätzen der Innenentwicklung wurde das innerörtliche Flächenpotential durch die Gemeinde geprüft. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten – insbesondere der hohen Eigentumsbindung, aktiver landwirtschaftlicher Nutzung sowie einer begrenzten Aktivierbarkeit

brachliegender Flächen – steht ein Großteil der theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung.

Es ist realistisch davon auszugehen, dass maximal 50 % der identifizierten Potenzialflächen tatsächlich nutzbar sind, da vielfach gartenbaulich genutzte Flächen, Streuobstwiesen, hofnahe Lagerflächen oder Flächen in wassersensiblen Bereichen betroffen sind.

In Abwägung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde und unter Berücksichtigung des Gebots der sparsamen Bodennutzung gemäß Art. 1a BauGB ist die geplante Baugebietsausweisung daher städtebaulich gerechtfertigt. Sie trägt einem realen, kleinräumigen Wohnbedarf Rechnung, ohne die Innenentwicklung zu vernachlässigen oder eine übermäßige Flächeninanspruchnahme zu verursachen. Eine weitergehende Wohnflächenbedarfsanalyse ist unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

### 2.3 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets



Abb. 2 Lageplan der Geltungsbereiche auf Basis der Luftbildkarte mit Parzellen (Quelle: Bayernatlas, Juli 2025)

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wallgau. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an, während sich nördlich Wiesenflächen und zusammenhängende Waldflächen anschließen.

Die Erschließung der nördlichen wie auch der südlichen Teilfläche erfolgt jeweils von Westen her über die Straße Sonnleiten.

Das Gelände weist insbesondere in der nördlichen Teilfläche ein ausgeprägtes Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf. Im südlichen Bereich setzt sich die Hanglage zunächst fort, bevor das Gelände in flachere Abschnitte übergeht. Die betroffenen Flächen werden derzeit als extensiv

genutzte Wiesenflächen bewirtschaftet.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rund 5.237 m<sup>2</sup>.

## 2.4 Geplante Nutzung

Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellte Bereich, soll als „aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung, z.B. Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt werden. Die bestehende Erschließungsstraße Sonnleiten soll als innerörtliche Verkehrsfläche dargestellt werden.

Ziel ist es, die Angebote für Wohnen im Einheimischenmodell, wo möglich, anzubieten. Die geplante Entwicklung schließt an bestehende Bebauung an.

Geplante Flächenverteilung:

Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )
aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung, z.B. Allgemeines Wohngebiet	4.802
Innerörtliche Verkehrsfläche	435
	5.237

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das örtliche Stromnetz gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die Gemeinde. In diesem Zusammenhang wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Genaue Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung geregelt.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Garmisch- Partenkirchen angeschlossen.

## 2.6 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Wiesenstrukturen und straßenbegleitender Einzelbäume ist nicht von einer potentiellen Betroffenheit der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse auszugehen. (detailliert siehe Kap. 3.3.3)

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene möglich. Dazu zählt insbesondere die Begrenzung von Gehölzfällungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeiträume zum Schutz von Vögeln, sowie die Prüfung entfallender Bäume vor ihrer Fällung auf den Besatz von Fledermäusen. Damit stehen artenschutzrechtliche Belange der Entwicklung nicht entgegen.

### 3 UMWELTBERICHT

#### 3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel, dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum für Einheimische gerecht zu werden. Hierzu ist eine Anpassung der bisherigen Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ in eine Darstellung als „aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung, z. B. Allgemeines Wohngebiet“ erforderlich.

#### 3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

##### Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2035“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt Wallgau zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt in der Kreisregion GAP, einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf. Der Bereich Wallgau liegt in der Zone A des Alpenplans.

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

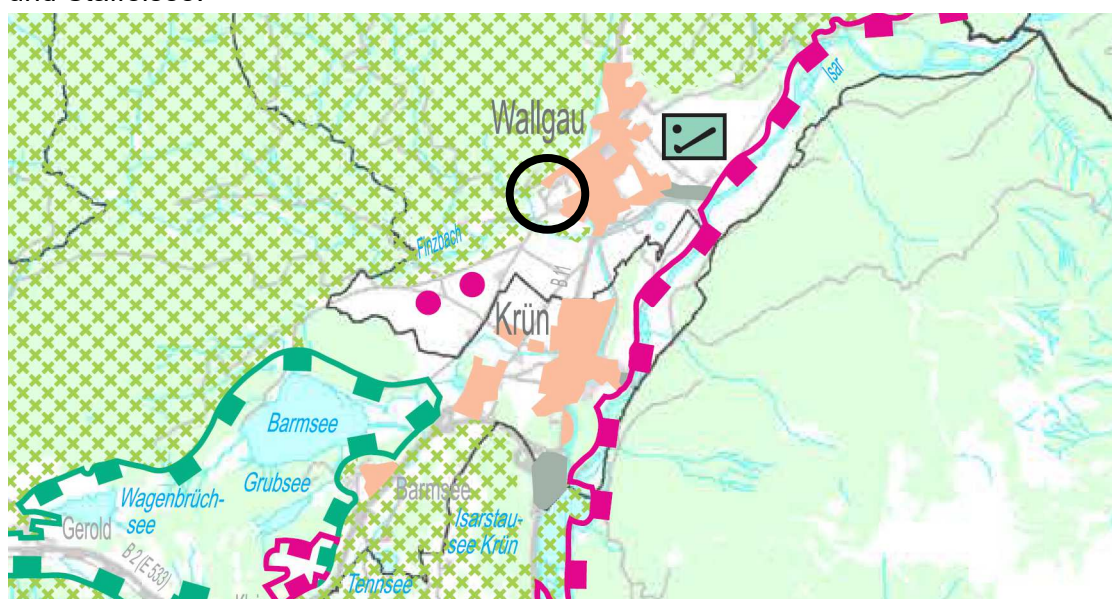
*Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“*

Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Siedlungsstruktur, die Entwicklung der Wirtschaft und der Energieversorgung werden im Landschaftsentwicklungsprogramm allgemein formuliert und in den Regionalplänen konkretisiert. Die wesentlichen Zielvorgaben des Regionalplans Oberland werden nachfolgend beschrieben:

### Regionalplan 17 Oberland

Gemäß dem **Regionalplan 17 Oberland** ist die Gemeinde Wallgau gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün als Grundzentrum (zentraler Doppelort) gekennzeichnet. Die Gemeinde liegt in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Wallgau befindet sich im regionalen Fremdenverkehrsgebiet Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee.



#### I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

###### Natürliche Lebensgrundlagen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

###### Land- und Forstwirtschaft

 Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

keine Darstellung


##### c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

 Grenze der Region

#### II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

##### Siedlungsflächen

Bestand (ohne Weiler und Einöden); durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung: Juli 2006

 Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)

 Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

##### Schutzgebiete

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

 Naturdenkmal

##### Sportanlagen

 Golfplatz

Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand Mai 2012)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan Oberland) ist das Planungsgebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich grenzt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet an.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland sind zu berücksichtigen. Wallgau bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün ein Grundzentrum.

#### Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein stellt der Regionalplan heraus, dass die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei soll dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

#### Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

Die charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöfen, die bauliche Tradition des Oberlands sowie landschaftsprägende Strukturen (z. B. ökologische wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder, prägende Geländekanten) soll erhalten bleiben (RP 17, B II, Abs. 1.4 und 1.5). Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17 B II 1.6 (Z)). Die Gebäude sind landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren.

Gemäß Regionalplan für die Region Oberland (RP 17) B II 1.7 (Z) sollen Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Waldaktionsplan von einer Bebauung freigehalten werden. RP 17 B III 3.1.1 (Z) legt zudem fest, dass die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden sollen, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können. Beide Teilflächen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind bewaldet und gemäß Waldaktionsplan als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima eingestuft.

#### Teil B IV Wirtschaft

Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen, Betrieben soll gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.2). Das touristische Angebot ist in allen Bereichen zu sichern und qualitativ zu verbessern (RP 17, B IV, Abs. 2.6).

#### Teil B VII Erholung

Die Region soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (RP 17, B VII, Abs. 1.1).

### 3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

#### 3.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

##### Basisszenario

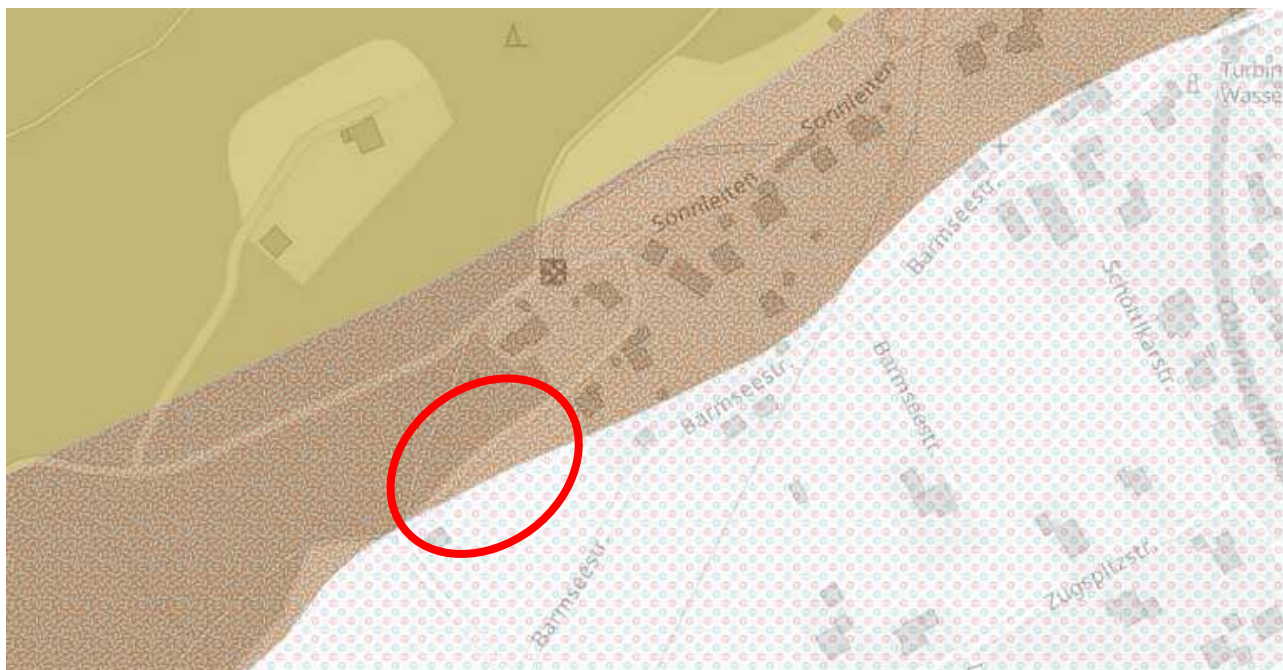


Abb. 4 Ausschnitt Geologische Karte 1: 25.000, (Quelle: Geofachdatenatlas, BIS-BY)

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst zwei naturräumlich und geologisch differenzierte Teilbereiche, die sich in ihrer geologischen Herkunft, Bodenbildung und Geländeform deutlich unterscheiden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt der Untergrund innerhalb der geologischen Einheit der **Raibler Rauhwacke**. Es handelt sich hierbei um ein verkarstungsanfälliges, karbonatdominiertes Gestein, das überwiegend aus **Rauhwacke** besteht. Diese ist brecciiert und zeigt ein heterogenes Gefüge aus **Dolomit- bis Kalkstein**, häufig hell- bis gelblichgrau gefärbt und charakteristisch löchrig ausgebildet. Gelegentlich finden sich Relikte von **Gips oder Anhydrit**, vereinzelt sind bituminöse Bestandteile nachweisbar.

Die Böden im nordöstlichen Hangbereich entwickelten sich primär auf gruslehmigem Substrat über dem karbonatischen Festgestein. Es dominieren **Rendzinen** und **Braunerde-Rendzinen**, stellenweise kommen **Braunerden** sowie **Braunerde-Terra fusca** vor. Letztere bilden sich auf grusführendem, feinkörnigerem Substrat wie Schluff oder Ton über karbonatischem Gestein oder Gesteinsschutt.

Der südöstliche Teilbereich des Geltungsgebiets liegt auf spätwürmzeitlich bis holozänen **Flussschottern**. Diese setzen sich aus überwiegend **sandigem, steinigem bis schwach schluffigem Kies** zusammen. Es handelt sich um typische Schotterterrassenablagerungen im Alpenvorland.

Die Böden in diesem Bereich sind vorwiegend als **(Para-)Rendzinen** und **Braunerde-(Para-)Rendzinen** ausgebildet. Sie entwickelten sich auf karbonathaltigem **Sandkies bis Schluffkies** bzw. **Carbonatkies (Schotter)**. Diese Böden zeichnen sich durch ein vergleichsweise gutes Durchlüftungs- und Versickerungsverhalten aus, sind jedoch aufgrund des geringen Feinbodenanteils meist nur mäßig nährstoffreich.

#### Georisiken

Laut Gefahrenhinweiskarte im UmweltAtlas ist der gesamte Bereich als „Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche im Extremfall mit Prozess Hangabbruch“ ausgewiesen (orange schraffiert).

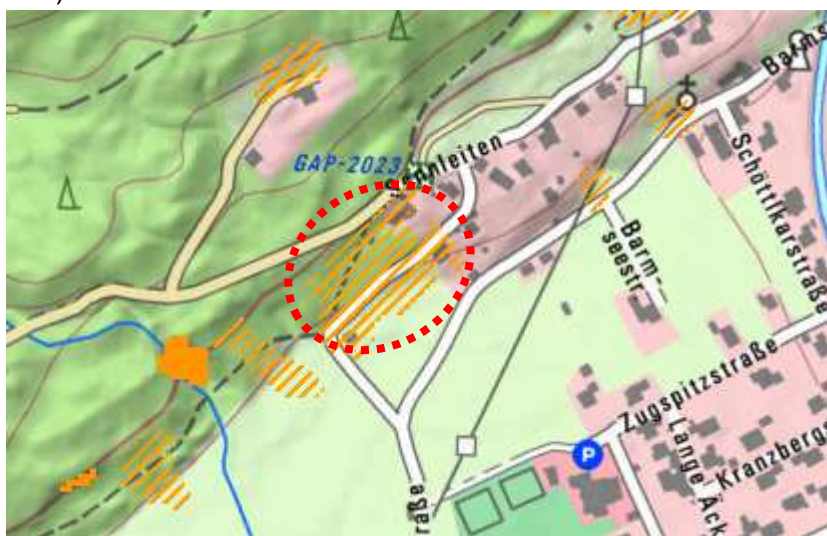


Abb. 5 Lage Flächen für Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche im Extremfall (schraffiert) (Quelle: Umweltatlas Bayern, 2025)

#### Auswirkungen

Durch die Änderung der Flächennutzung entstehen teilweise Eingriffe in bislang unberührte Bodenschichten. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich darüber hinaus durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads. Bei der Darstellung als Allgemeines Wohngebiet ist jedoch nur ein geringer Versiegelungsgrad zu erwarten. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind auf Bauungsplanebene Maßnahmen zur Vermeidung möglich. Dazu zählen z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und die Festsetzung der zulässigen GRZ.

Nachdem Geländearbeiten teilweise in Hangbereichen zu erwarten sind und Teilbereiche in der direkten Nachbarschaft laut UmweltAtlas als mit „Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche im Extremfall“ kartiert sind, jedoch auch Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung möglich sind, werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden insgesamt als **mittel erheblich** bewertet.

### 3.3.2 Schutzgut Wasser

#### Basisszenario

##### *Oberflächenwasser:*

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Aufgrund des geneigten Reliefs ist bei Starkregenereignissen jedoch mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen.

##### *Schicht- und Grundwasser*

Aufgrund der topographischen Lage ist anzunehmen, dass mit Quell- und Hangdruckwasser oder oberflächennahen, wasserführenden Schichten zu rechnen ist. Generell sind für diese Bereiche jedoch bislang keine Probleme mit Überschwemmungen oder hoch anstehendem Grundwasser bekannt. Trotzdem muss in Folge des geneigten Reliefs bei Starkregenereignissen mit oberflächlich abfließendem Regenwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

#### Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht auszuschließen, wenn wasserführende Schichten im Zuge der Baumaßnahmen berührt werden. Die Höhe des zukünftigen Versiegelungsgrads der Bebauung bedingt die Grundwasserneubildungsrate. Einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann jedoch durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort entgegen gewirkt werden. Aufgrund der benachbarten Baudichte ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet eine geringe Versiegelungsdichte angestrebt wird sowie durch zahlreiche Durchgrünung ein ausreichender Anteil von versickerungsfähigen Flächen verbleibt. Insgesamt werden daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **gering** erheblich bewertet.

### 3.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

#### Basisszenario

Die betroffene Fläche weist ein Mosaik aus unterschiedlich genutzten Grünlandtypen, Brachebereichen und Einzelgehölzen auf.

Im ebenen Bereich südöstlich des Hanges befindet sich eine intensiv genutzte Fettwiese (1) mit artenarmer, nährstoffreicher Vegetation. Der angrenzende Hangbereich ist weitgehend brachgefallen und in zwei Abschnitte gegliedert:

Der westliche Teil zeigt eine stark vergraste Altgrasbrache (2) mit geringer Artenvielfalt, aber ersten Anzeichen von Magerkeit.

Der östliche und nördliche Teil ist deutlich artenreicher und weist typische Arten magerer Wiesenstandorte auf. Diese Flächen sind als magere Altgrasbrachen (3a+3b) einzustufen und naturschutzfachlich höher zu bewerten.

Ein kleiner Bereich im Osten wird als Gartenfläche (4) genutzt.

Der Bereich nördlich des bestehenden Wanderweges ist von einem jungen Laubwaldbestand (5) geprägt, der überwiegend aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) sowie einzelnen Berg-Ahornen (*Acer pseudoplatanus*), Fichten (*Picea abies*) und Birken (*Betula pendula*) aufgebaut ist.

Entlang der Straße stehen vier Einzelbäume (drei Berg-Ahorne und eine Fichte). Alle weisen eine eingeschränkte Vitalität auf und sind landschaftsbildlich von untergeordneter Bedeutung.



Abb. 6 Übersicht Vegetation Bestand

Die Fläche dient vereinzelt Vogelarten als Nahrungshabitat. Für Fledermäuse ist aufgrund der geringen Baumdimensionen keine Habitatfunktion gegeben, die Fläche ist jedoch als potenzielles Jagdgebiet geeignet.

Die Straßenbäume sowie der nördlich angrenzende Laubmischwaldbestand dienen siedlungsbegleitenden Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat. Das Vorkommen von Arten, die nach europäischen oder nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, ist auf dieser Fläche aufgrund der Habitateigenschaften und der menschlichen Störung nicht zu erwarten.

#### Schutzgebiete

##### **Amtlich kartierte Biotop**

Südlich der Straße Sonnleiten verläuft das 1999 amtlich kartierte Biotop 8433-0048 „Magerrasen in Wallgau“. Aufgrund der fehlenden Aktualität wurden die Flächen durch Mitte August 2024 kartiert und der Schutzstatus überprüft.

##### **Natura2000 Gebiete**

Nördlich an Teilfläche 02 grenzt das FFH- Gebiet (8433-371) und das Vogelschutzgebiet 8433-471 „Estergebirge“ an.

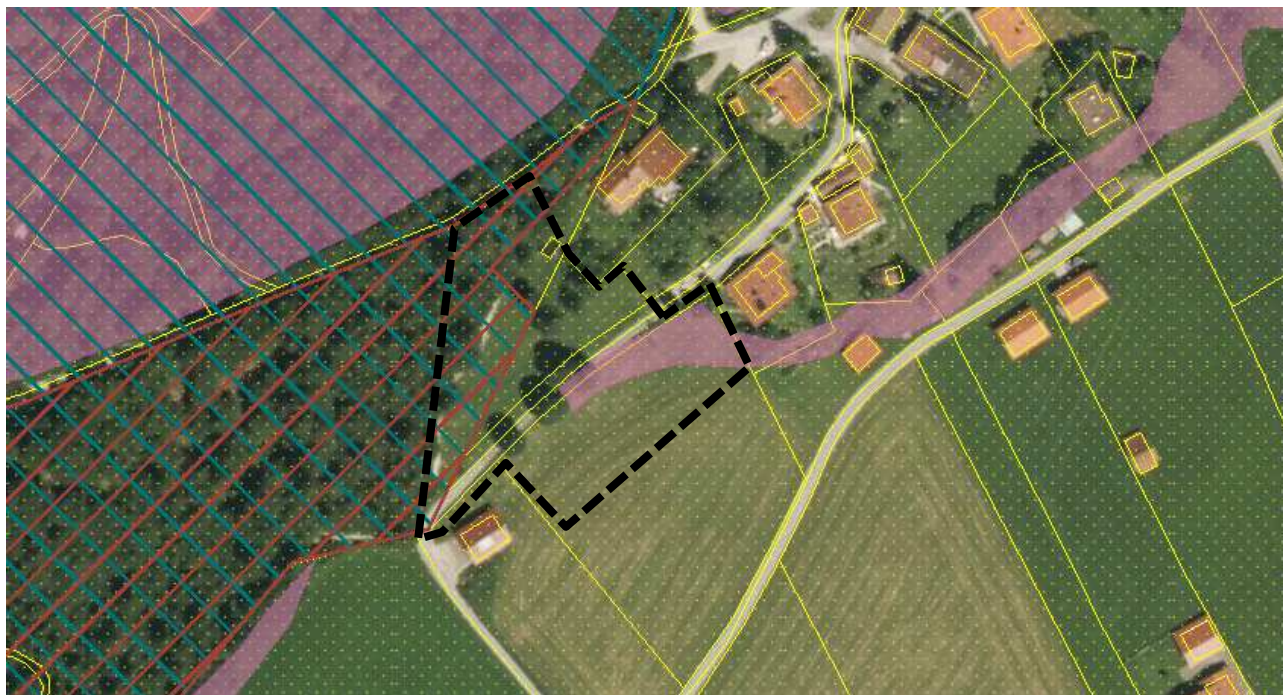


Abb. 7 Lage des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (rot schraffiert) und der EU-Vogelschutzgebiete (blau schraffiert) „Estergebirge“ und der amtlichen Biotope der Alpen-Biotopkartierung (rosa Fläche) in der Umgebung, (Quelle: Bayernatlas 2025)

### Ökoflächenkataster

Auf der Flur-Nr. 15/6 befindet sich eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 140197), die mit Bescheid vom 24.09.2009 dem Vorhaben „Wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 59 BayWG für die Errichtung eines Wanderparkplatzes auf Flur-Nr. 309/6 der Gemarkung Wallgau“ zugeordnet wurde.

Als Entwicklungsziel wurde ein artenreicher Magerrasen festgelegt. Im Rahmen einer Vegetationskartierung im Juni 2025 wurde festgestellt, dass sich zwar magere Standortverhältnisse und entsprechende Vegetationsansätze entwickelt haben, das angestrebte Entwicklungsziel eines artenreichen, gepflegten Magerrasens jedoch nicht erreicht wurde. Die Fläche stellt sich überwiegend als brachgefallene, magere Altgrasflur dar.

Vor diesem Hintergrund ist eine Verlagerung der Ausgleichsfläche aus fachlicher Sicht grundsätzlich möglich. Gründe hierfür sind insbesondere die nur teilweise erreichte Zielausprägung bei gleichzeitig fehlender nachhaltiger Sicherung der erforderlichen Pflege, trotz langen Entwicklungszeitraums sowie die fehlende nachhaltige Sicherung der gewünschten Biotopqualität.

Es besteht zudem ein öffentliches Interesse an der Bereitstellung von bezahlbarem Bauland für die ortsansässige Bevölkerung, da aktivierbare Alternativflächen fehlen, sowie an einer flächensparenden Nutzung vorhandener Infrastruktur, die am Standort gegeben ist.

Die detaillierte fachliche und rechtliche Begründung erfolgt im Rahmen eines gesonderten Tekurantrags zur Verlegung der Ausgleichsfläche im Zuge des Bebauungsplans „Sonnleiten“. Die entsprechenden Antragsunterlagen werden parallel eingereicht.

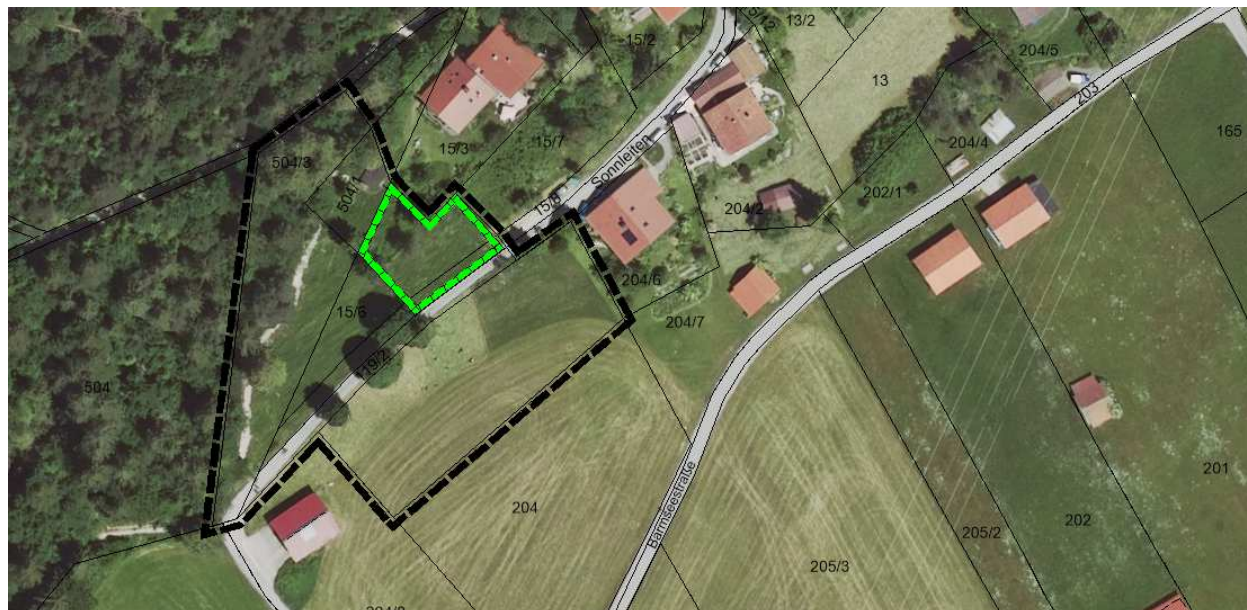


Abb. 8 Lage der bestehenden Ausgleichsfläche

### Auswirkungen

Die mögliche Ansiedlung von Gebäuden führt zum Verlust von Gehölz- und Grünstrukturen, die für heimische Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger einen Lebensraum darstellen. Auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung sind in diesem Zusammenhang Vermeidungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen (z.B. durch die Lage der Baufenster, Rodungszeiträume u.ä.). Sofern die Baudichte den bestehenden Strukturen entspricht, ist von einem hohen Durchgrünungsgrad auszugehen und es entstehen in den Gärten ggf. neue Kleinstrukturen für siedlungsbegleitende Tierarten.

Die Auswirkungen werden insgesamt als **mittel** erheblich eingestuft.

### **3.3.4 Schutzgut Klima / -wandel**

#### Basisszenario

Die Wiesenflächen und Einzelgehölze haben eine wichtige Funktion als Gebiet zur Erzeugung von Sauerstoff und steigern somit die Sauerstoffrate der angrenzenden Siedlungsflächen.

#### Klimawandel

Die Fläche ist nicht durch potentielle Klimawandelfolgen betroffen. Durch die geringe Flächengröße und möglichen Pflanzmaßnahmen ist der zu erwartende Beitrag zum Klimawandel eher gering.

#### Auswirkungen

Durch den Bau entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung.

Durch die zu erwartende Versiegelung geht die kleinklimatische Funktion in diesen Bereichen verloren. Eine erhöhte Wärmeabstrahlung und eine Verminderung der Frischluftproduktion sind zu erwarten.

In Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen (angemessener Durchgrünungsgrad, Gehölzneupflanzungen, wasserdurchlässige Beläge, Verwendung erneuerbarer Energien etc.)

sind maximal Beeinträchtigungen **geringer Erheblichkeit** für das Kleinklima zu erwarten. Außerdem bleiben im nördlichen Umfeld noch große Waldflächen erhalten, die eine ausgleichende Funktion einnehmen können.

### 3.3.5 Schutzgut Menschliche Gesundheit

#### Basisszenario

##### *Lärm – und Verkehrsbelastung*

Die lärmtechnische Situation wird allgemein anhand der Immissionen aus umliegendem Verkehr, sowie angrenzender lärmintensiver Nutzungen, wie z.B. die Lage zu Gewerbebetrieben, Parkplätzen und Freizeit-Sportnutzungen, bestimmt.

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Wallgau in ruhiger Lage zum Ortskern und dessen Hauptverkehrswegen. Nach Norden hin wird das Planungsgebiet von Waldbeständen umgeben. Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind.

##### *Erholungseignung*

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im westlichen Bereich befindet sich der Anschluss an einen örtlichen Wanderweg.

#### Auswirkungen

##### *Lärm – und Verkehrsbelastung*

Durch den Bau von Gebäuden ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastigungen zu rechnen. Die Auswirkungen werden daher als **gering** erheblich eingestuft.

##### *Erholungseignung*

#### Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung verloren.

### 3.3.6 Schutzgut Kulturelles Erbe

#### Basisszenario

##### *Bau- und Bodendenkmäler*

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke sowie Bodendenkmäler kommen im Geltungsbereich nicht vor.

##### *Landschaftsbild*

#### Beschreibung

Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind bereits durch die bestehende Siedlungsstruktur aus Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit Gartenflächen geprägt. Die Flächen sind nach Norden hin durch einen bewaldeten Hang gerahmt.

Das Planungsgebiet liegt in größerer Entfernung vom Ortskern mit Baudenkmalern. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

## Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Wohngebiets bleibt das charakteristische Ortsbild erhalten. Eine Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen gewährleistet eine gute Einbindung in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild und kann im Rahmen der Grünordnung festgelegt werden. Somit sind insgesamt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### **3.3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im direkten Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

## **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Möglichkeiten begrenzt, detaillierte Vermeidungsmaßnahmen darzustellen. Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanung wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt und können entsprechend umgesetzt werden.

## **3.5 Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wallgau wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden Ausgleichsflächen notwendig. Der genaue Flächenbedarf wird auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung ermittelt.

Geeignete Ausgleichsflächen stehen zur Verfügung. Die Zuordnung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

## **3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Wallgau ist in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch Flächen für den Quellschutz, Wasserflächen, FFH- und Vogelschutzgebiete gegenüber anderen Orten eingeschränkt. Weiterhin sind bei der baulichen Entwicklung auch die Belange der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Daher standen vergleichbar gut geeignete Standorte nicht zur Verfügung.

Das geplante Wohngebiet grenzt an bestehende Siedlungsflächen an und kann hier die bestehende Infrastruktur (Wasser, Strom, Verkehrswege) nutzen. Zudem sind keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen betroffen.

### **3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Regionalplan 17 – Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Vegetationsgutachten in Wallgau, Sonnleiten B-Plan, Lkr.Garmisch-Partenkirchen, August 2024, AVEGA
- Vegetationsgutachten in Wallgau, Sonnleiten B-Plan, Lkr.Garmisch-Partenkirchen, Juni 2025, AVEGA

Weiterhin wurden im August 2024, im Februar 2025 und im Juni 2025 Geländebegehungen durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

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

Nachdem im Rahmen der Ortsabrundung durch das Wohngebiete keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, wird das Monitoring auf Bebauungsplanebene festgelegt.

### 3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans sieht anstelle Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche Allgemeines Wohngebiet und Grünflächenvor.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
<b>Boden und Fläche</b>	Boden	mittel
	Fläche	gering
<b>Wasser</b>	Oberflächenwasser	gering
	Grundwasser	gering
<b>Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt</b>	Pflanzen	mittel
	Tiere	mittel
	Biologische Vielfalt	mittel
<b>Klima / Klimawandel</b>	Klima	gering
	Klimawandel	gering
<b>Menschliche Gesundheit</b>	Lärm	gering
	Erholung	nicht betroffen
<b>Kulturelles Erbe</b>	Baudenkmäler	nicht betroffen
	Bodendenkmäler	nicht betroffen
	Landschaftsbild	gering

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Insgesamt sind ausschließlich geringe und mittlere Auswirkungen zu erwarten. Dabei gründen sich die Auswirkungen auf die direkte Anbindung an bestehende Wohnbebauung und die bestehende Erschließung. Im Gemeindegebiet bestehen Möglichkeiten für einen fachgerechten Ausgleich.

Bad Kohlgrub, den 18.12.2025



Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## **4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR**

### **4.1 Gesetzesgrundlagen**

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

### **4.2 Literatur**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umwelt-atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, letzte Fortschreibung in Kraft am 27.06.2020, URL: <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/>