



Landratsamt | Postfach 15 63 | 82455 Garmisch-Partenkirchen

vorab per E-Mail
Gemeinde Wallgau
- Rathaus -
Mittenwalder Straße 8
82499 Wallgau

Bauamt

Sachbearbeitung: **Herr Gugger**
Telefon: **+49 8821 751-242**
Telefax: **+49 8821 751-8383**
E-Mail: **bauamt@lra-gap.de**
E-Mail: **Stefan.Gugger@lra-gap.de**
Gebäude/Zimmer: **C 311**

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 01.08.2025

Unser Geschäftszeichen: **31-6100**
Datum: **07.10.2025**

Bauleitplanung

9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Sonnleiten“ in der Gemeinde Wallgau Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Sonnleiten“ in der Fassung vom 17.07.2025 nehmen wir im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB wie folgt Stellung:

A. Baurecht

Gegen die Planung bestehen grundsätzliche Bedenken.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 05.09.2025, der wir uns inhaltlich anschließen.

Für das von der Regierung angeregte Abstimmungsgespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

B. Naturschutz

Die Gemeinde Wallgau möchte den o.g. Bebauungsplan für die FINrn. 204 (TF) und 15/6 (TF) aufstellen. Dafür soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der überplante Bereich liegt in keinem Schutzgebiet nach §§ 23-29 BNatSchG. Direkt angrenzend im Norden liegt das FFH- und Vogelschutzgebiet Estergebirge. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele kann ausgeschlossen werden.

Hauptgebäude
Olympiastraße 10
82467 Garmisch-Partenkirchen

Besuchszeiten
Mo. – Do. 08:00 – 12:30 Uhr
Fr. 8:00 – 12:00 Uhr

Bauamt
zusätzlich Do. 14:00 - 16:00 Uhr

Kfz- und Führerscheinstelle
Partenkirchner Straße 52
82490 Farchant

Besuchszeiten
Mo. – Do. 07:30 – 12:30 Uhr
Di. u. Mi. 14:00 – 16:00 Uhr

Fr. 07:30 – 12:00 Uhr
(Annahmeschluss 30 Min. vor Ende der Besuchszeit)

Telefon Vermittlung
+49 8821 751-1

Telefax
+49 8821 751-380

E-Mail
poststelle@lra-gap.de
Internet
www.lra-gap.de

Erreichbarkeit ÖPNV: www.lra-gap.de/de/anf.html

Bankverbindung: Sparkasse Oberland, IBAN: DE53 7035 1030 0000 0280 01, BIC: BYLADEM1WHM

In der amtlichen Biotopkartierung wurde die Böschung auf FlNr. 204 als Magerrasen erfasst. Bei einer aktuellen Kartierung wurde festgestellt, dass die Biotopeigenschaft nicht mehr vorhanden ist.

Die Einstufung des Ausgangszustandes ist jedoch nicht überall plausibel. Fläche 1 wird als G11 eingestuft, obwohl mind. sechs wiesentypische Krautarten genannt werden. Nach der Beschreibung im Umweltbericht müsste es sich um G211 handeln.

Die Fläche 3b ist ein magerer Standort wie im Umweltbericht beschrieben. Sie ist sehr steil, eine Bebauung wäre also nur mit massiven Geländeänderungen möglich.

Der Ausgleich soll über das „Private Ökokonto Mangold“ in der Gemeinde Uffing gedeckt werden. Wie oben beschrieben, ist die Einstufung der bestehenden Flächen nicht plausibel. Es wird um Überprüfung bzw. Überarbeitung gebeten. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist entsprechend anzupassen.

Die bestehende Ausgleichsfläche oberhalb der Straße hat laut Umweltbericht ihren Zielzustand nicht erreicht. Die vorgefundene Vegetation lässt darauf schließen, dass die Gemeinde Wallgau ihrer Ausgleichsverpflichtung (jährliche Mahd ab 1.7. bis 2029) nicht vollständig nachgekommen ist, v.a. im eingezäunten Bereich. Die vorhandenen Arten legen allerdings den Schluss nahe, dass sich relativ schnell ein Magerrasen entwickeln wird, wenn die Fläche wie vorgesehen gepflegt wird. Die Verlagerung von Ausgleichsflächen ist in der BayKompV nicht vorgesehen. Eine Regelung für eine Zulässigkeit gibt es nicht. Die Verlegung von Ausgleichsflächen kommt aus naturschutzfachlicher Sicht nur in absoluten Ausnahmefällen in Frage. In diesem Fall, in dem das Entwicklungspotential eindeutig vorliegt, muss die festgelegte Pflege umgehend wieder aufgenommen werden.

Weitere Auflagen

Die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung sind dahingehend zu ergänzen, dass durchgehende nächtliche Beleuchtung unzulässig ist. Sollte nachts eine Beleuchtung in manchen Fällen nötig sein, sind dafür Bewegungsmelder zu installieren.

Kies- und Schotterbeete sind aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst bedenklich, da Fläche, die nicht für Wohnzwecke benötigt wird, befestigt wird. Der Grundsatz der Vermeidung gebietet, dass alle Flächen, die nicht versiegelt oder befestigt werden müssen, soweit möglich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen. Deshalb sollten aus naturschutzfachlicher Sicht Kies- und Schottergärten grundsätzlich nicht zulässig sein. Es wird empfohlen, die Regelung mit 1% der Grundstücksfläche zu streichen, sodass diese Art von Gärten gänzlich unzulässig ist.

Flächennutzungsplan

Landwirtschaftliche Fläche sowie Grünfläche sollen in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Im Bereich des geplanten Wohngebiets liegt die o.g. bestehende Ausgleichsfläche. Die Änderung des FNP steht damit Naturschutzbelangen entgegen. Eine Zustimmung kann deshalb nicht erteilt werden.

Fazit

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde kann der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans in der vorliegenden Fassung aus folgenden Gründen nicht zugestimmt werden:

1. Die Einstufung des Ausgangszustandes ist wie oben beschrieben zu überprüfen und die Eingriffsbilanzierung entsprechend anzupassen.
2. Eine Verlegung der bestehenden Ausgleichsfläche ist nicht begründet, weshalb sie aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen ist.

C. Immissionsschutz

Gegen die Planungen bestehen keine grundlegenden Bedenken.

D. Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Wasserrechtlich bestehen keine Einwände.

E. Bodenschutzrecht

Es sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Gugger