



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Wallgau
Mittenwalder Str. 8
82499 Wallgau

- per E-Mail bauverwaltung@gemeinde-wallgau.de -

Bearbeitet von Felizitas Mötter	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2985	Zimmer 4414	E-Mail Felizitas.Moetter@reg-ob.bayern.de
------------------------------------	-----------------------------------	----------------	--

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 02.10.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_GAP-22-19-3	München, 28.10.2025
-------------	----------------------------------	--	------------------------

**Gemeinde Wallgau, Landkreis Garmisch- Partenkirchen;
10. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans
"Risser Straße";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu
o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung

Die Gemeinde Wallgau beabsichtigt, mit der o.g. Bauleitplanung im Umgriff der Fl.Nr. 435 Gmkg. Wallgau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets „Beherbergungsbetrieb“ zu schaffen. Vorgesehen ist die Sanierung bereits bestehender Gebäude zur Unterbringung von insgesamt 9 Ferienwohnungen, einer Personalwohnung sowie einer Frühstücks-gastronomie. Ergänzend ist eine Erweiterung in nordöstlicher Richtung um ein Yogahaus mit angrenzender Poolanlage geplant. Im Bereich des Bebauungs-plans soll die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Be-herbergungsbetrieb“ erfolgen, nördlich davon sind Ausgleichsflächen vorgese-hen. Das Plangebiet (ca. 0,82 ha) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche sowie im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Wallgau und

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



ist abgesehen von einem im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaugebiet im Nordwesten von Wald- und Grünfläche umgeben.

Berührte Belange

Tourismus und Erholung

Laut Regionalplan 17 (RP 17) soll zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Die Region soll als Erholungsraum erhalten und gesichert werden (RP 17 B VII 1.1 Z, IV 3.3 Z). Die Schaffung von touristischen Angeboten in der Gemeinde Wallgau steht damit im Einklang mit genannten Festlegungen. Die touristische Weiterentwicklung landwirtschaftlicher Bebauung in einem bestehenden Siedlungszusammenhang ist aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.

Siedlungswesen: Flächensparen und Freizeitwohngelegenheiten

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die vorliegende Planung trägt diesem Erfordernis durch die Umnutzung des bestehenden Gebäudeensembles grundsätzlich Rechnung. Auch die in Aufstellung befindliche 11. Fortschreibung des Regionalplans Oberland („Integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung“, Kapitel B II Siedlungsentwicklung und Kapitel B IX Mobilitätsentwicklung) enthält das Erfordernis einer ressourceneffizienten, freiraumschonenden und bedarfsgerechten Entwicklung (RP 17 B II 1.1 G - Entwurf).

Bereits im rechtskräftigen Regionalplan ist unter B II 5.2 Z festgelegt, dass der Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) entgegengewirkt werden soll. Wir weisen darauf hin, dass mit eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten die vergleichsweise geringste Wertschöpfung erzielt wird. Gleichzeitig muss die Gemeinde mit negativen Auswirkungen, wie Unternutzung und Leerstand über größere Zeiträume bei gleichzeitig höheren Ausgaben für den Unterhalt der Versorgungsinfrastruktur rechnen. Um das geschaffene touristische Angebot dauerhaft tragfähig zu erhalten und den genannten negativen Auswirkungen vorzubeugen, sollte die Eigennutzung der Ferienwohnungen durch vertragliche Regelungen ausgeschlossen werden und im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass ebendiese auf Dauer wechselnden Nutzern dienen sollen.

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten werden. Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (vgl. RP 17 B II 1.6 Z). Insbesondere im Norden des Geltungsbereichs befindet sich zum Teil schützenswerter Bodenschutzwald. Dessen Erhalt sowie der geplante standortinterne Eingriffsausgleich sind im Sinne des Flächensparens und der aufgeführten Festlegungen aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen. Zudem sollten aufgrund der Ortsrandlage Neubauten hinsichtlich Höhe, Masse und Kubatur möglichst schonend in das Landschaftsbild integriert werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft hinreichend Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Erneuerbare Energien

Gem. LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 17 B X 3.1 G). Im Planungsgebiet werden mehrere Stellplätze für Pkws samt Pergola geplant. In der Bestandsbebauung sind zudem bereits größere Dachflächen vorhanden. Wir bitten zu prüfen, ob im Rahmen der Planung eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, uU. Auch Einsatz von Wärmepumpen, Biomasse) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt werden können. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (vgl. LEP 1.3.2 G) und des Flächensparens (vgl. LEP 3.1.1 G) Rechnung, sofern Gebäude- und/oder Parkplatzflächen für diese Anlagen genutzt werden.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange des Regionalplans 17 Freizeitwohngelegenheiten sowie einer Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- sowie Naturschutzbehörde steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Felizitas Mötter