



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 01.08.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_GAP-22-17-3	München, 05.09.2025
--------------------	---	---	-------------------------------

**Gemeinde Wallgau, Landkreis Garmisch-Partenkirchen;
9. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung Bebauungsplan "Westliche Sonnleiten";
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 o.g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in zwei Bau Fenstern zu schaffen. Das Plangebiet mit einem Umgriff von rd. 0,3 ha befindet sich anschließend an die östlich bestehende Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde, im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der 9. Flächennutzungsplanänderung soll das Gebiet als Allgemeine Wohnbaufläche dargestellt werden.

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



Bewertung

Siedlungsstruktur & Flächensparen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z).

Die geplante Bebauung verstärkt die bestehende bandartige Siedlungsstruktur entlang der „Sonnleiten“, befördert ein weiteres spornartiges Ausgreifen der Bebauung in den Außenbereich und trägt damit nicht zu einer kompakten Siedlungsstruktur bei.

Gemäß LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich die im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. –gebiete sowie freie, unbebaute Flächen im gesamten Gemeindegebiet, für die Baurecht besteht, in Betracht. Die Gemeinde Wallgau verfügt über eine größere Anzahl von Baulücken im Siedlungsbestand (u.a. südlich der Grundschule) sowie eine Reihe von im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, die bisher noch unbebaut sind. Laut Begründung wurden die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale geprüft. Diese seien jedoch aufgrund struktureller Restriktionen nur eingeschränkt aktivierbar.

Vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung und der zahlreichen in zentralen Ortslagen vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen sollten zunächst diese Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung genutzt werden. Auf Grund der eingeschränkten Aktivierbarkeit empfiehlt sich die systematische Erfassung aller vorhandenen Baulücken und Potenzialflächen sowie eine strukturierte und regelmäßige Ansprache der Eigentümer.

Gem. LEP 3.1.1 sollen bei Neuausweisungen flächensparende Bau- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten Anwendung finden. Vor diesem Hintergrund sollten die vorgenommenen Festsetzungen im Bebauungsplan (GRZ von max.0,2 und Mindestgrundstücksgröße von 600m²) in Hinsicht auf eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke überprüft und ggf. angepasst werden. Daneben sollte obligatorisch ein Baugebot/Bauverpflichtung verankert werden, um die zeitnahe Bebauung der Grundstücke sicherzustellen und dem Entstehen von baulückenbelasteter Siedlungsgebiete bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum vorzubeugen.

Natur und Landschaft

Gem. LEP 7.1.6 sollen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert werden. Unmittelbar nördlich angrenzend befinden sich die FFH und SPA Gebiete „Estergebirge“. Zudem liegt das Biotop A8433-0048 „Magerrasen in Wallgau“ im Plangebiet. Vor diesem Hintergrund ist eine enge Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Durch die Ortsrandlage soll auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild geachtet werden (vgl. RP 18 B I 2.1 Z). Auch diesbezüglich bitten wir um eine enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Erneuerbare Energien

Gem. LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z, 7.2 Z). Es sollte geprüft werden, ob für Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen vorgeschrieben bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festgesetzt werden können. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Geogefahren

Das Plangebiet ist laut Gefahrenhinweiskarte des Umweltatlas Bayern mit einer „Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall“ kartiert. Die Planung sollte daher mit dem Landesamt für Umwelt abgestimmt und entsprechende planerische Vorkehrungen getroffen werden.

Ergebnis

Der Standort ist in der Gesamtschau der siedlungsstrukturellen und naturschutzfachlichen Belange und angesichts der Inanspruchnahme eines topographisch stark bewegten und geogefährdeten Bereichs nur eingeschränkt für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Wir regen daher an zu prüfen, ob die Wohnbebauung an anderer, siedlungsstrukturell geeigneterer Stelle realisiert werden kann.

Im Ergebnis stehen Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Die künftige Siedlungsentwicklung sollte jedoch vorrangig um Umgriff der vorhandenen Flächenpotenziale erfolgen. Die Erfordernisse von Natur- und Landschaft sowie der Geogefahren sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zu berücksichtigen.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Für einen gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen stehen wir gerne zur Verfügung.

Aus dem SG 34 – Städtebau, Bauordnung dürfen wir folgende Hinweise geben:

Der westliche Teil des Ortes Wallgau (Rund um die Barmseestraße) ist bereits von einer sehr starken Zersiedelungstendenz gezeichnet, die durch die angestrebte Entwicklung zusätzlich verstärkt wird. Besser wäre eine dichtere Bebauung auch mit Doppelhäusern, Reihenhäusern in zentralerer Lage anzustreben.

Auch wenn derzeit noch kein anderes Grundstück verfügbar ist, ist davon auszugehen, dass auf Grund der großen Zahl an zentraler gelegenen Baulücken und Freibereiche in nächster Zukunft ein für eine Entwicklung günstiger gelegener Bereich zur Verfügung stehen könnte.

Die Verhandlungen mit den jeweiligen Eigentümern sollten daher intensiviert werden und das Verhandlungspotential ausgeschöpft werden (Tausch, Anreize...).

Die Hanglage hat zudem insbesondere bei Baufenster 2 den Nachteil, dass die Bebauung relativ kostenintensiv (Erdbewegungen, Hangsicherung und Abdichtung) und mit Risiken (wie in der Begründung zum Umweltbericht unter 3.3.1 und 2 beschrieben) verbunden ist.

Von der vorgelegten Planung muss daher aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich abgeraten werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Felizitas Mötter