



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: 07.10.2025

Unser Geschäftszeichen: **31-6100**
Datum: **20.11.2025**

Bauleitplanung

**10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes
„Risser Straße“ in der Gemeinde Wallgau
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Risser Straße“ in der Fassung vom 25.09.2025 nehmen wir im Verfahren nach § 4 Abs.1 BauGB
wie folgt Stellung:

A. Baurecht

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

B. Naturschutz

Die Bauleitplanungen beziehen sich ausschließlich auf das Flurstück 435/0 Gmk. Wallgau.
Der Südteil ist bereits bebaut und im Flächennutzungsplan als WA dargestellt. Nun soll auch
ein Teil des Grundstücks nördlich davon gemeinsam mit der bereits bebauten Fläche als
Sondergebiet ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan sieht basierend darauf eine zusätz-
liche Bebauung bis zur nördlichen Grenze des neuen Sondergebiets vor.

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

Gebietsschutz

Die Bauleitplanung berührt kein Schutzgebiet nach §§ 23-29 BNatSchG. Allerdings liegt ein Bereich mit Magerrasen, der nach § 30 BNatSchG geschützt ist in diesem Bereich. Der Bebauungsplan sieht vor, einen Teil dieses Magerrasens als zu erhaltend festzusetzen. Ein anderer Teil ist mit einem Lagergebäude überplant. Dies stellt eine Zerstörung des Biotops dar und ist deshalb nach § 30 BNatSchG verboten.

Der Umweltbericht wird als Antrag auf Ausnahme gewertet. Dieser wird damit begründet, dass im nördlichen Bereich des Grundstücks Magerrasen hergestellt werden soll und die Beeinträchtigung damit ausgleichbar sei. Magerrasen braucht sehr lange, um sich zu entwickeln, weshalb er als nicht ausgleichbar gilt. Die geplante Ausgleichsfläche von 248 m² Magerrasen im nördlichen Grundstücksbereich kann deshalb kein adäquater Ausgleich sein.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Realisierung des Vorhabens unter Umständen trotzdem denkbar, wenn zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden, um den überplanten Magerrasen soweit wie möglich zu erhalten und eine größere Fläche Magerrasen entwickelt wird. Das Lagergebäude soll in den Hang hineingebaut und das Dach begrünt werden. Es ist deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht denkbar, dass der Magerrasen hier weitgehend erhalten werden kann, wenn das Gebäude mit ausreichend Boden überdeckt wird und die Soden mit genügend Sorgfalt wieder darauf gepflanzt werden können. Gemeinsam mit der langfristigen Entwicklung eines Magerrasens im Nordteil könnte aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden, auch wenn der Magerrasen nicht in seiner ursprünglichen Form und vollem Umfang erhalten bleiben sollte. Die restlichen nicht überplanten Bereiche sind wie der östliche Teil der Magerrasenfläche auch als zu erhaltend festzusetzen.

Artenschutz

Im überplanten Bereich befinden sich derzeit Gehölzbestände, die als Fortpflanzungsstätten für wild lebende Vögel dienen können. Eine Entfernung der Gehölze darf deshalb nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Eine Fledermauskartierung hat nicht stattgefunden. Sollten die Gebäude abgebrochen oder im Dachbereich saniert werden, muss sichergestellt sein, dass diese nicht als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse dienen.

Die konkreten Maßnahmen zum Vogelschutz sind bestenfalls im Vorhinein mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eingriffsbeurteilung

Die Bauleitplanung ermöglicht eine zusätzliche Bebauung, wodurch naturschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden. Deshalb ist ein Ausgleich notwendig. Dieser soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stattfinden. Dafür soll ein Teil des Nadelwaldes im Norden des Grundstücks z.T. gerodet und Magerrasen entwickelt werden. Anschließend daran soll ein Waldmantel und im größten Teil der Ausgleichsfläche Buchenwald entwickelt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Entwicklung eines Buchenwaldes als Hauptteil des Ausgleichs nicht sinnvoll, da der Eingriff hauptsächlich artenreiches Grünland betrifft.

Fazit

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann den Bauleitplanungen **nicht zugestimmt** werden, ohne dass die Thematik der Magerrasenüberplanung geklärt wird.

Die Ausgleichsfläche muss dahingehend umgeplant werden, dass hier mehr artenreiche Wiesen entwickelt werden. Eine Waldentwicklung kann aus fachlichen Gründen nicht als Ausgleich anerkannt werden. Zusammen mit dem weitgehenden Erhalt des Magerrasens im Süden ist dies die Voraussetzung dafür, dass Teile dieses Magerrasens mit einem Lagergebäude überplant werden.

Die Pflege des Magerrasens ist wie folgt anzupassen:

- 1- (2)-malige Mahd pro Jahr (*Juli/August*)

Die Pflege zum Erhalt des artenreichen Grünlands ist wie folgt anzupassen:

- 2-malige Mahd pro Jahr (*nicht vor dem 15. Juni*) mit Beseitigung des Mähgutes oder alternativ extensive Beweidung *mit regelmäßiger Pflegemahd*

Zur Thematik der Magerrasenüberplanung wird eine Besprechung zwischen Gemeinde, Bauwerber und unterer Naturschutzbehörde für sinnvoll erachtet.

C. Immissionsschutz

Die Gemeinde Wallgau beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Risser Straße“ und der parallelen 10. Änderung des Flächennutzungsplans die städtebauliche Neuordnung eines bestehenden Beherbergungsstandortes. Das Plangebiet soll als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden, um die Neuordnung und Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermöglichen. Geplant sind mehrere Ferienwohnungen, eine Mitarbeiterunterkunft, Empfangs- und Aufenthaltsbereiche sowie ein eingeschossiges Gebäude für sportliche Nutzungen mit angrenzenden Außenbereichen wie Pool- und Terrassenflächen. Ergänzend sind Stellflächen und notwendige Nebenanlagen vorgesehen.

Das konkrete Emissionsgeschehen ergibt sich erst aus der späteren Betriebsorganisation und den im Bauantrag vorzulegenden technischen und betrieblichen Angaben.

Unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten ist festzustellen, dass die geplante Art der baulichen Nutzung grundsätzlich geeignet ist, im Rahmen eines Sondergebiets betrieben zu werden, ohne dass zwingend unzulässige Lärmkonflikte entstehen. Relevante Geräuschquellen betreffen insbesondere die Nutzung von Außenflächen, Bewegungen und Aufenthalte von Gästen sowie die verkehrliche Inanspruchnahme durch An- und Abreise.

Eine abschließende Bewertung der Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm ist im Rahmen der Bauantragsbearbeitung vorzunehmen, da erst dort belastbare Aussagen zu Nutzungszeiten, Aufenthaltsflächen, Verkehrsfrequenzen, technischen Anlagen und sonstigen betrieblichen Abläufen vorliegen.

Die Bauleitplanung selbst verursacht keine planungsrechtlich unauflösbaren Konflikte, die eine Nutzung als Beherbergungsbetrieb ausschließen würden.

Für das spätere Baugenehmigungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm vollständig nachzuweisen sein wird. Die Nutzung der Außenbereiche ist hinsichtlich möglicher Geräuschübertragungen auf schutzbedürftige Bereiche zu prüfen und erforderlichenfalls durch organisatorische Maßnahmen oder geeignete Anordnungen zu optimieren. Verkehrsbedingte Geräuschspitzen in sensiblen Zeiten sind im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Bewertung zu berücksichtigen. Zudem ist die Lage und Ausrichtung von Aufenthalts- und Erschließungsflächen im Bauverfahren so festzulegen, dass unzumutbare Geräuschbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Insgesamt bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung, sofern sichergestellt wird, dass die umfassende lärmschutzfachliche Prüfung planmäßig im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

D. Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Wasserrechtlich bestehen keine Einwände.

E. Bodenschutzrecht

Es sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen betroffen. Hinweise in Bezug auf Altlasten und Bodenschutz wurden in der Planfestsetzung berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Gugger