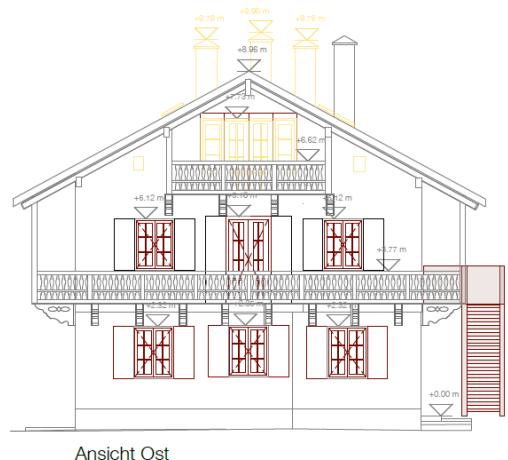
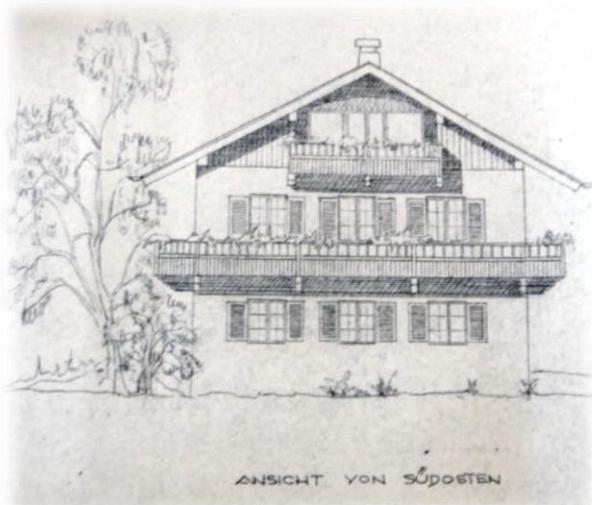


10. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Wallgau



Stand: 25.09.2025

Gemeinde Wallgau

Mittenwalderstr. 8, 82499 Wallgau

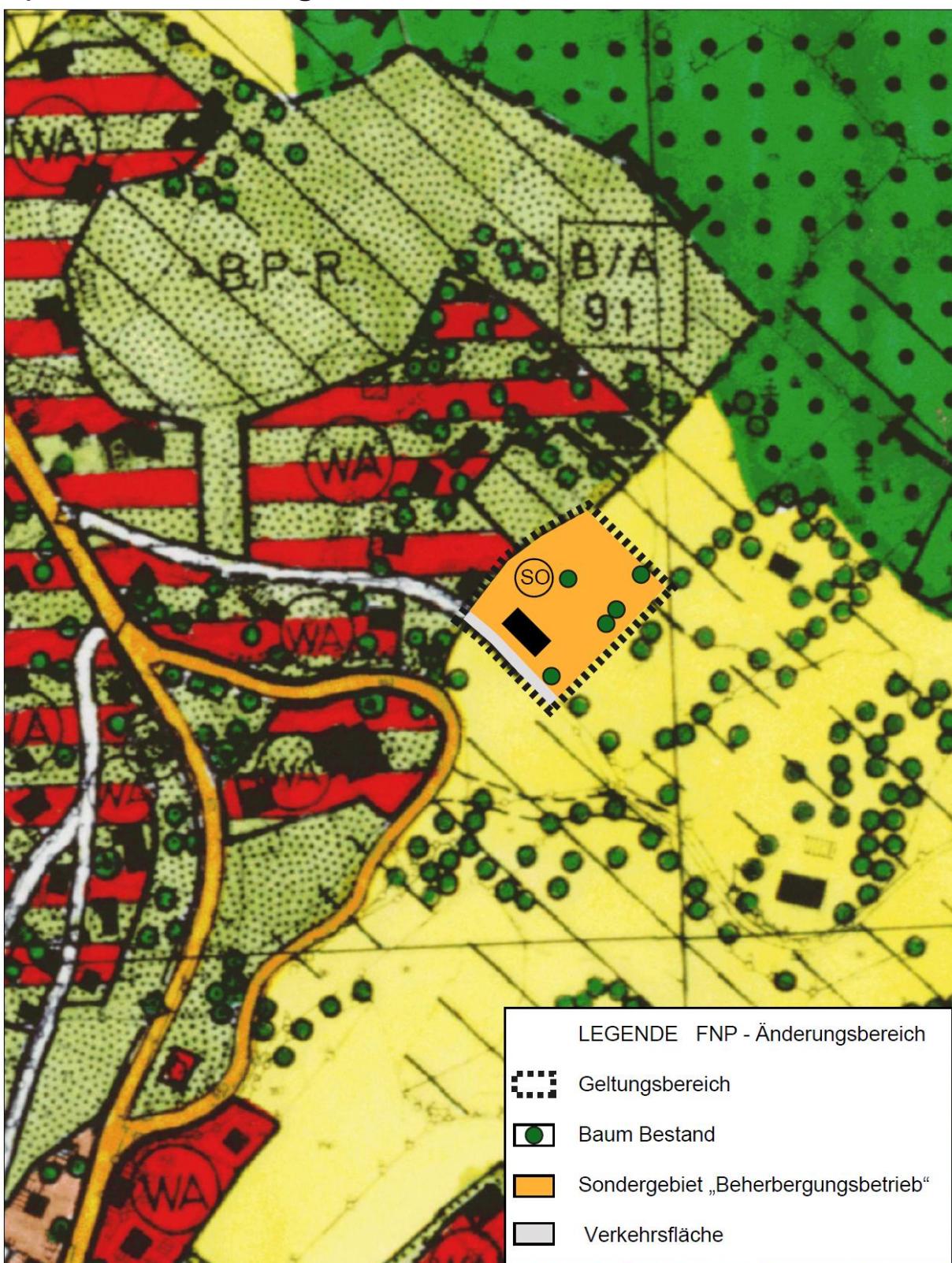
Planungsbüro Kurz GbR u. Uwe Schmidt

Büro für Stadtplanung / Landschaftsarchitektur
Kirchenstr. 54c, 81675 München
Tel.: 089 / 48 950 315
Mail: mailbox@planung-kurz.de

Inhalt

A) Planzeichnung	3
B) Städtebauliche Begründung	4
1. Vorbemerkung.....	4
2. Übergeordnete Planungen.....	5
3. Erläuterungen zum Änderungsbereich.....	11
C Umweltbericht.....	16
1. Einleitung	18
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	18
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
2.1 Bestandserfassung und Bewertung	19
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
3. Eingriffsregelung	21
4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	22
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	22
6. Zusätzliche Angaben	22
6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse.....	22
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	23
8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts.....	23
9. Referenzliste	23

A) Planzeichnung



B) Städtebauliche Begründung

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Wallgau verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Er wurde am 10.01.1996 vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen genehmigt.

Bisher wurden 9 Änderungen durchgeführt. Die 10. Änderung wurde am 15.05.2025 vom Gemeinderat Wallgau beschlossen. Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des B- Plan „Risser Straße“ durchgeführt.

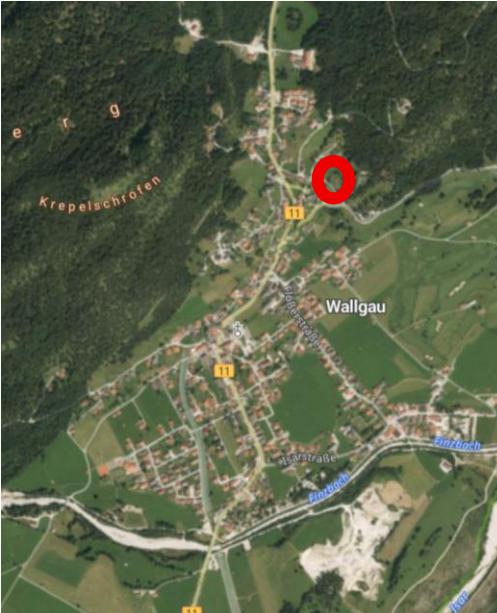
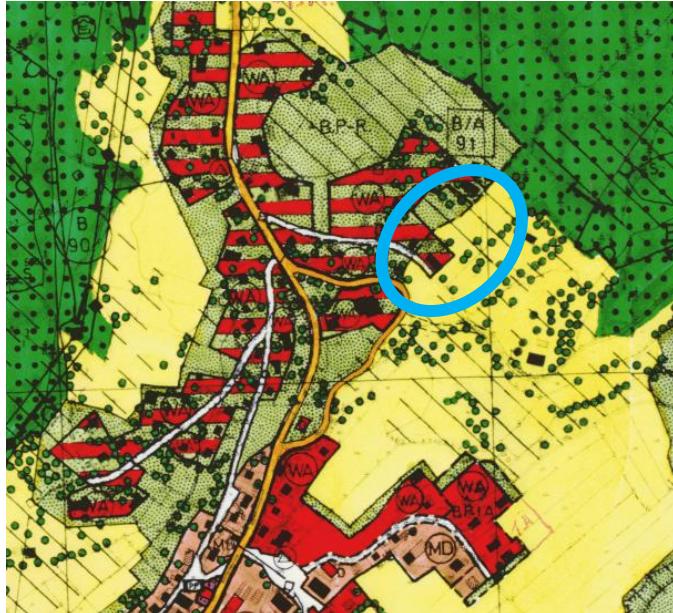
Im betroffenen Bereich liegt eine konkrete Anfrage zur Sanierung und zum Umbau von Bestandsgebäuden (eines ehemals klein-ländwirtschaftlich genutzten Anwesens) für eine Beherbergungsnutzung mit Frühstücksgastronomie (Hotel Garni) vor. Eine bauliche Ergänzung für touristische Nebenangebote ist geplant; weiterhin müssen die notwendigen Stellplätze verträglich auf dem Grundstück untergebracht werden.

Das betroffene Grundstück ist bereits bebaut (im südlichen, der Straße zugewandten Bereich) und durch die Risser Straße erschlossen. Es liegt am nordöstlichen Ortsrand Wallgaus.

Im rechtskräftigen FNP ist es aktuell als Allgemeines Wohngebiet (mit aufgelockerter, begrünter Bebauung) bzw. im rückwärtigen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Westen schließt die Ortslage mit Wohnbauflächen, die als aufgelockerte und begrünte Bebauung zu realisieren ist, an.

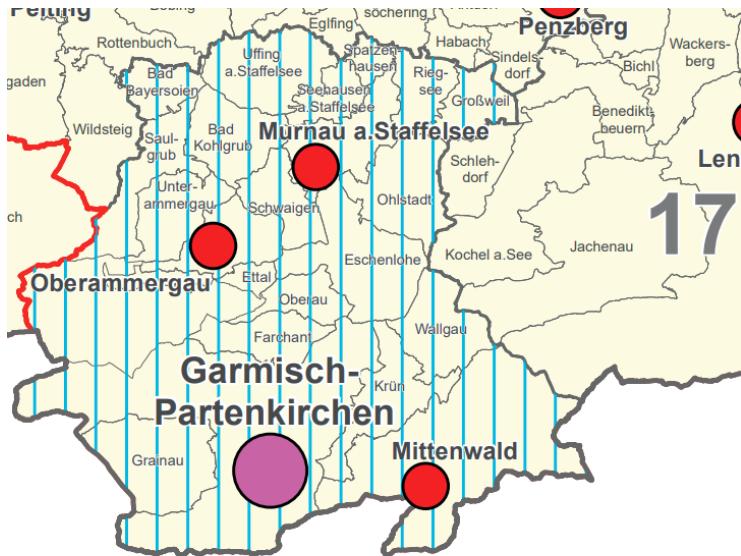
Nordöstlich, südlich und östlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Lage des Bereichs in der Gemeinde	Urspr. Darstellung des FNP
	

2. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm

Das Gemeindegebiet Wallgau ist der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zugeordnet. Es liegt in der Kreisregion GAP, einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf



Der Bereich Wallgau liegt in der Zone A des Alpenplans.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- [Yellow box] Allgemeiner ländlicher Raum
- [Orange box] Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- [Pink box] Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- [Blue vertical lines] Kreisregionen
- [Light blue horizontal lines] Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Zie

- [Dark purple circle] Metropole
- [Medium purple circle] Regionalzentrum
- [Light purple circle] Oberzentrum
- [Red circle] Mittelpunkt

Region

- 1 Bayerischer Untermain
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Nürnberg
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Iller
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südstoerbayern



II. Zusätzliche Darstellungen

- [White box] Gemeinde
- [White box] Kreisfreie Stadt, Landkreis
- [White box] Land

- [Grey circle] Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

M

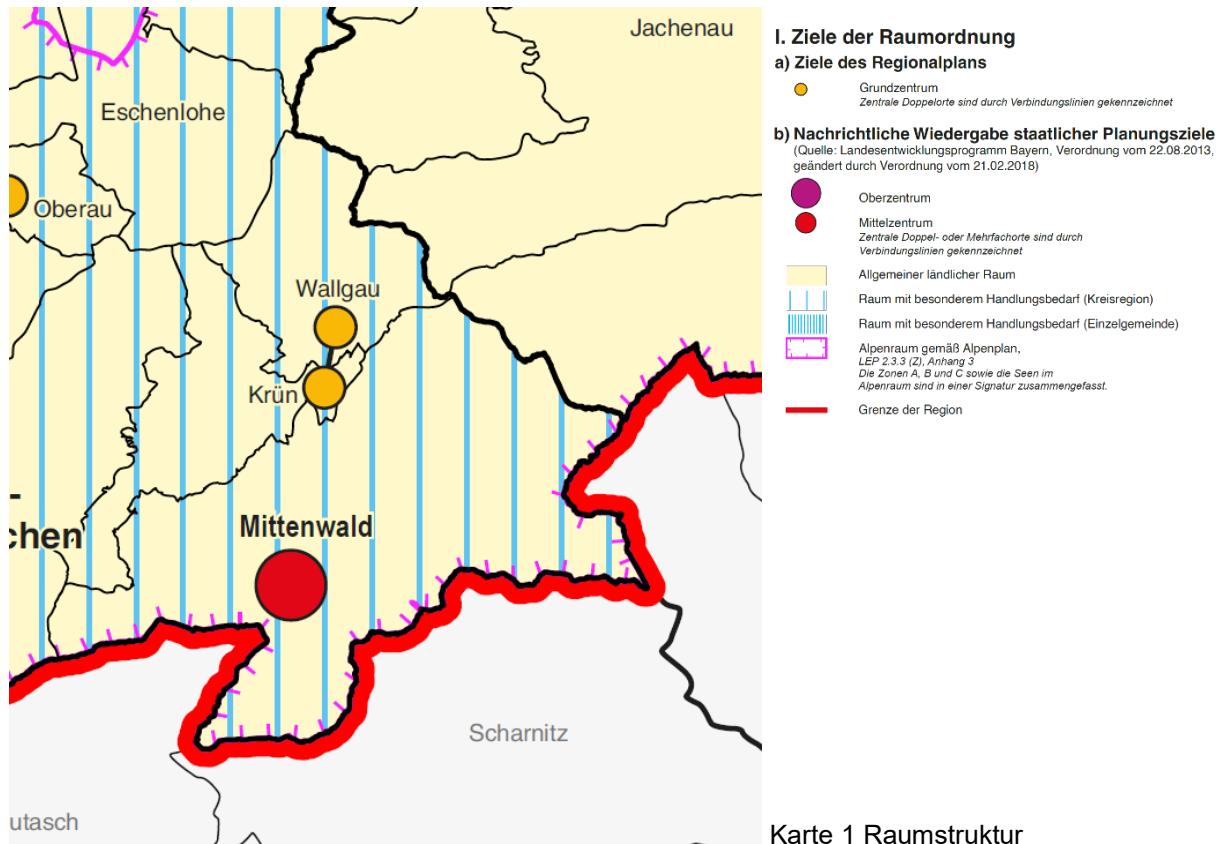
Durch die Errichtung des Sondergebiets „Sondergebiet Beherbergung“ an der Risser Straße wird durch die Weiterentwicklung und Wiederbelebung eines bereits bebauten und genutzten Areals ein Beitrag zum Erhalt einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft geleistet (Grundsatz 5.1 des LEP).

Regionalplan Oberland

Im Regionalplan Oberland ist 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.

Auszüge aus dem Regionalplan Oberland:



10. Änderung FNP Gemeinde Wallgau

Auszüge aus dem Regionalplan

Wallgau bildet gemeinsam mit der Nachbargemeinde Krün ein Grundzentrum.

„1.2 Sicherung und Entwicklung der Grundzentren

G In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

G Die Erreichbarkeit der zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr soll sichergestellt werden.

G Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden.

G In den Doppelgrundzentren der Region soll zur Wahrnehmung des gemeinsamen Versorgungsauftrags eine leistungsfähige Verknüpfung der Teile mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt werden.“

Grundsätzliche Leitlinien für die Region aus dem Regionalplan nehmen Bezug zu den Themen Siedlung, Verkehr und Erholung, hier soll auf eine flächenschonende, nachhaltige, klimagerechte und kompakte Entwicklung geachtet werden:

>> die geplante Maßnahme nutzt bestehende Gebäude um und ergänzt diese.

Das Areal ist erschlossen.

2 Leitlinien für die Region

2.3 G Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden.

2.4 G Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Verkehrs sollen unter Nutzung der Chancen der Digitalisierung zukunftsfähig ausgebaut und die Bedürfnisse älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden. Die Erreichbarkeit und Tragfähigkeit von Infrastrukturen soll durch integrierte Planung der Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturrentwicklung verbessert werden.

2.5 G Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen geschützt und unter Berücksichtigung der Herausforderungen des Klimawandels für künftige Generationen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.

2.6 G Die Natur- und Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Zum Erhalt der Kulturlandschaften sollen eine bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft, eine vielfältig strukturierte Forstwirtschaft sowie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung beitragen

2.7 G Die regionale Energieversorgung soll weiterhin sichergestellt werden. Dabei sind die Potenziale der erneuerbaren Energien, der Energieeinsparung und der Effizienzsteigerung zu nutzen.

2.8 G Tourismus und Freizeitaktivitäten sollen an den Klimawandel angepasst und so gesteuert werden, dass Überbeanspruchungen vermieden werden. Im Freizeit- und Tourismusverkehr sollen Alternativen zum motorisierten Individualverkehr gestärkt und die Erreichbarkeit stark frequentierter Destinationen mit dem öffentlichen Verkehr verbessert werden.

„2.1 Boden und Geologie

2.1.1 G Es ist von besonderer Bedeutung, die Böden der Region Oberland in ihren natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (Kreislauffunktion), als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (ökologische Regelungsfunktion) sowie in ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu erhalten und zu pflegen.

2.1.2 Z Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen • die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden“

10. Änderung FNP Gemeinde Wallgau

Zur Schonung und dem zum Erhalt der einzigartigen Landschaft sollen Bautätigkeiten auf bereits besiedelte Gebiete konzentriert werden. Weiler und Einzelhöfe sollen erhalten bleiben.

>> die Maßnahme liegt innerhalb der bebauten Ortslage und erhält ein regionaltypische-Anwesen, indem es das Hauptgebäude umnutzt – ohne die ortstypische Kubatur zu verändern. Die Nebengebäude werden umgenutzt und an die vorgesehene Nutzung angepasst. Geringfügige Erweiterungen sollen ermöglicht werden, um aktuelle Anforderungen des Tourismus ermöglichen zu können.

„2.7 Siedlungsgebiete“

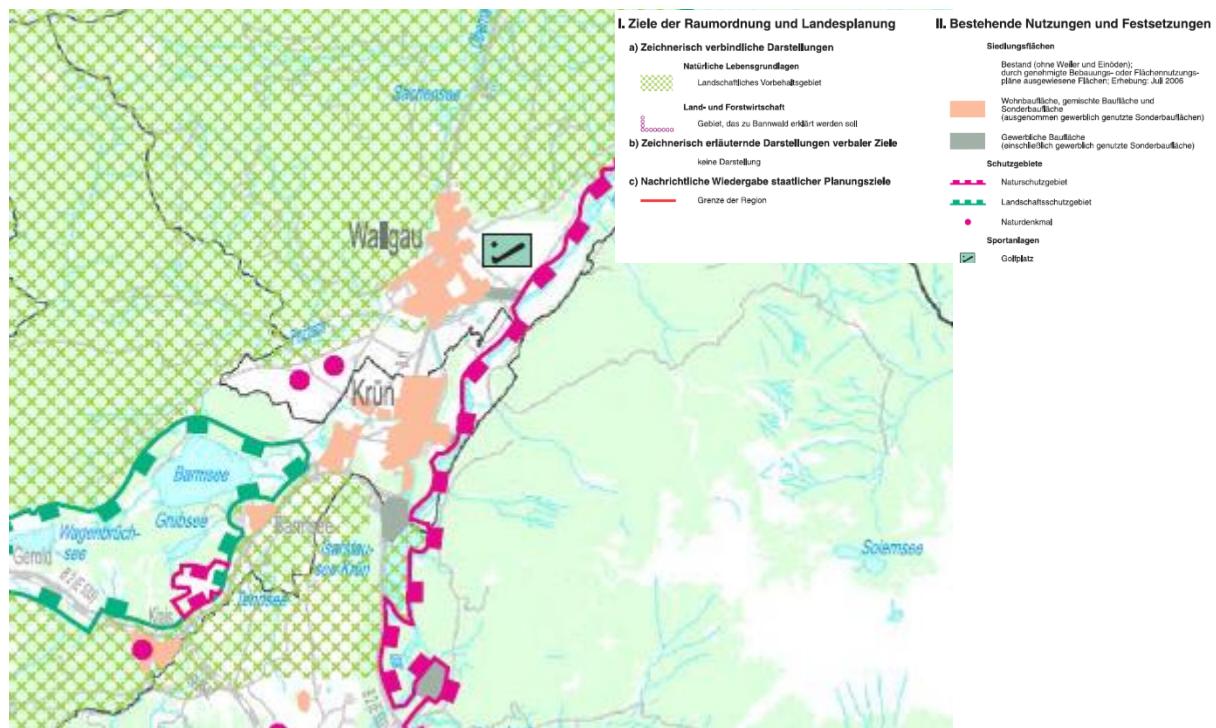
2.7.1 Z Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.

1 Siedlungsleitbild

1.4 Z Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden. (...)

1.5 Z Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.



Karte 3 Landschaft und Erholung

Wallgau gehört zum Fremdenverkehrsgebiet Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee. Laut Regionalplan soll der Erholungsraum erhalten und gesichert werden, ohne das Landschaftsbild durch Nutzungsintensivierungen negativ zu beeinflussen.

>> die Nutzung soll im Sinne eines regionalen und sanften Angebots als Ergänzung

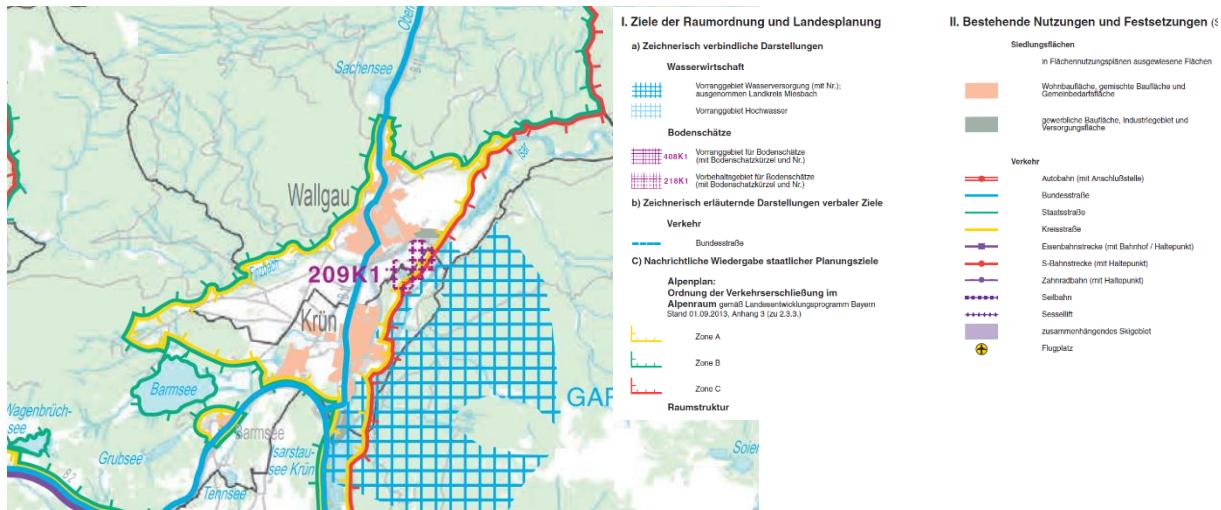
des lokalen Beherbergungswesens dienen, ohne einen touristischen Schwerpunkt zu setzen.

„VII Erholung“

1 Leitbild

1.1 Z Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden.

1.2 Z Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden.“



Karte 2 Siedlung und Versorgung

Vorbehaltsgebiete:

„5.2.2 Z Vorbehaltsgebiete In den Vorbehaltsgebieten kommt der Gewinnung der genannten Bodenschätze bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht zu. Als Vorbehaltsgebiete werden ausgewiesen: Vorbehaltsgebiete für Kies und Sand:“

209K1 Gemeinden Krün, Wallgau“

Ver- und Entsorgung:

X Energieversorgung

1 Leitbild

1.1 Z Eine ausreichende Energieversorgung der Region soll flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig gesichert werden. Die Möglichkeiten der Energieeinsparung sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt und gefördert werden.

1.3 Z Beim Bau von Leitungen soll auf eine Bündelung von Trassen unter größtmöglicher Schonung der Landschaft hingewirkt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden.

3.4 Z Die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden.

GAP-VR-03 Krün, Wallgau Krün, Wallgau, Mittenwald

5 G Abwasserbehandlung

Noch anstehende Maßnahmen der abwassertechnischen Erstverschließung im ländlichen Raum sollen überwiegend mit mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen erfolgen. Bereits bestehende private Kleinkläranlagen müssen mit biologischen Reinigungsstufen nachgerüstet werden. Die mit vertretbarem Aufwand

noch an Sammelkanalisationen und kommunale Kläranlagen anschließbaren Ortsteile sollen angeschlossen werden. Soweit wasserwirtschaftlich möglich und wirtschaftlich vorteilhaft, sollen ortsnahe Lösungen realisiert werden.

6 Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, Abflussregelung

6.2 Z Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.“

Abgleich der übergeordneten Ziele mit der vorliegenden Planung:

- Siedlungsentwicklung: die geplante Maßnahme nutzt bestehende Gebäude um und sieht ergänzende Bebauung vor. Das Areal ist erschlossen und nutzt überwiegend bereits intensiv genutzte Flächen.
- Bodenschutz: die Maßnahme sieht in Teilbereichen bauliche Ergänzungen vor, beschränkt sich im Wesentlichen auf bereits genutzte Bereiche. Die eingeschossige bauliche Ergänzung nutzt eine bestehende Verebnung.
- Landschaftsbild und Tourismus: die Bebauung ist zum größten Teil bereits vorhanden und wird saniert und zeitgemäß umgenutzt; das zusätzliche Gebäude (für Sportnutzung mit Pool und Sanitäranlagen) wird eingeschossig und mit Satteldach ausgeführt, so dass es sich gut in die lockere Baustuktur der Umgebung einfügen wird. Die landschaftliche Einbindung insbesondere des zusätzlichen Gebäudes (für Sportnutzung) wird ergänzt durch bestehende Baumgruppen und ergänzende Baumpflanzungen. Von Nordosten minimiert die Topografie und der dortige Wald die Einsehbarkeit.
Die Maßnahme dient der Ergänzung des Beherbergungsangebots, ohne einen touristischen Schwerpunkt zu setzen

3. Erläuterungen zum Änderungsbereich

Inhalt und Ziel der Planung ist die Anpassung der Darstellung für die Aufstellung eines Bebauungsplans „Risser Straße“.

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan „Risser Straße“ in Aufstellung, die im Parallelverfahren zu dieser 10. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt wird. Der Geltungsbereich der 10. Änderung beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 435T und 431/1T(Risser Straße).

Es liegt ein konkreter Bauwunsch mit Nutzungsänderung für das betroffene Areal vor:

Das ehemals klein-landwirtschaftlich genutzte Anwesen soll verträglich umgenutzt, renoviert und behutsam ergänzt werden. Das bestehende Haupthaus soll ein Hotel Garni (8 Ferienwohnungen mit Frühstücksgastronomie) in seiner Kubatur aufnehmen. Das sogenannte Gartenhaus (ehemalige Garage) soll eine weitere Ferienwohnung beherbergen. In das ehemalige Stallgebäude sollen Funktionsbereiche (Rezeption, Lounge, etc.) integriert werden. Um eine Wohnmöglichkeit für Personal - als Wohngemeinschaft - anbieten zu können, ist an dieser Stelle eine geringfügige Erhöhung des ehemaligen Stallgebäudes notwendig. Ein ergeschossiger Zwischenbau, der nur vom Hofraum des Anwesens wahrnehmbar ist, soll das Gartenhaus und das Empfangs- u. Aufenthaltsgebäude verbinden, um Sanitärbereiche und weitere Funktionsräume aufzunehmen. Ein – in die Topografie eingebundener - Neubau soll im rückwärtigen Bereich (auf einer Art Plateau) als Gebäude für Sportnutzung mit Poolanlage ergänzt werden. Der ruhende Verkehr soll schonend an der östlichen Grundstücksgrenze eingebunden werden. Lagerflächen und Unterstellmöglichkeiten für Nebenfunktionen, eine Garage sowie eine Pergola, die die Stellplätze, welche die Topografie nutzen, sollen diese Bereiche landschaftsverträglich einbinden. Die Arbeit mit dem Bestand, die behutsame Ergänzung und ein Arbeiten mit der bestehenden Topografie sollen die Eingriffe so gering als möglich halten, um ein bestehendes Areal wiederzubeleben und zu nutzen.

Hierfür soll ein Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb“, Risser Straße dargestellt werden, das die geplante Nutzung ermöglicht.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

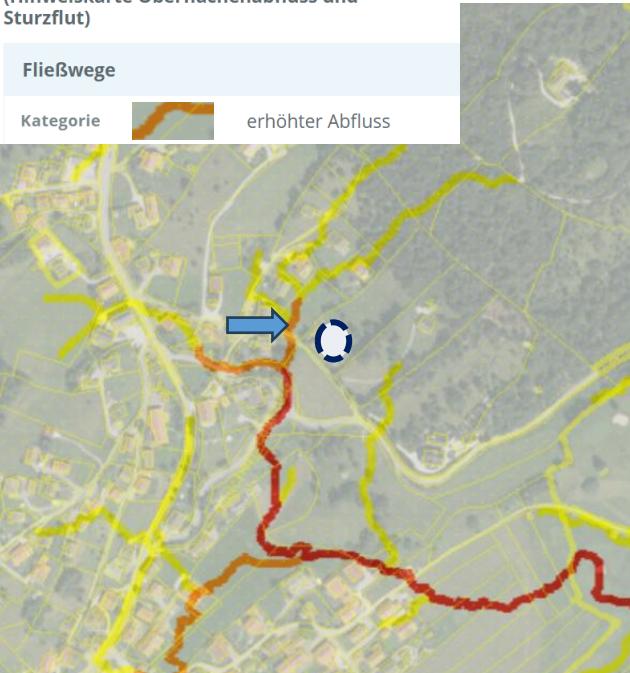
Das Plangebiet ist durch die bestehende öffentliche Straße „Risser Straße“ erschlossen, welche in die Bundesstraße 11 (Walchenseestraße) mündet.

Das Gebiet ist durch Ver- und Entsorgungsleitungen des Bestandes versorgt. Die Entwässerung befestigter Flächen innerhalb des Baugrundstücks und das über die Dachfläche anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich durch Versickerung durch die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) erfolgen. Hierzu wird vorab ein Sickertest durchgeführt.

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Schutzgüter im Plangebiet

Bau – und Bodendenkmäler	keine im Geltungsbereich (das nächste Baudenkmal liegt in 200m Entfernung)		
Schutzgebiete Naturschutz und Biotope	 <p> Biotopkartierung (Alpen)  ... Ökoflächen</p> <p>Es liegen keine weiteren Schutzflächen im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes vor.</p> <p>1: Ca. 50 m südlich liegt <u>Biotop</u>: Magerrasen am Golfplatz von Wallgau (A8433-0046-005), weches weit südwestlich in das Biotop Feuchtgebiet am Ortsrand von Wallgau (A8433-0049-001) übergeht und weiter westlich in das Biotop Magerrasen in Wallgau (A8433-0048-007) übergeht.</p> <p>2: ca. 80 m südlich liegt Ausgleichs- und Ersatzfläche im <u>Ökoflächenkataster</u> (ÖKF-Lfd-Nr. 165193)</p> <p>3: ca. 100 südwestlich liegt <u>Biotop</u> Magerrasen in Wallgau (A8433-0048-006)</p>		
Naturgefahren durch Hochwasser und Oberflächenwasserabfluss	<p>Potenzielle Fließwege bei Starkregen (Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut)</p> <p>Fließwege</p> <table border="1"> <tr> <th>Kategorie</th> <th>erhöhter Abfluss</th> </tr> </table>  <p>Im Plangebiet selbst gibt es keine offenen Gewässer.</p> <p>Die nebenstehende Karte (bayernatlas, Stand Juli 2025) zeigt potentielle Fließwege bei Starkregen (lt. der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut). Das westlich liegende Grundstück ist von „erhöhtem Abfluss“ betroffen.</p> <p>Allgemein ist festzustellen, dass Extremwetterereignisse – auch mit Starkniederschlägen – an Intensität und Häufigkeit zunehmen.</p> <p>Durch angepasste Bauweisen können die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut verringert und größtenteils beherrscht werden.</p>	Kategorie	erhöhter Abfluss
Kategorie	erhöhter Abfluss		

Bisherige Darstellung

Der Änderungsbereich ist im südlichen Teil als WA – mit einem hohen Anteil an Durchgrünung (aufgelockerte, stark durchgrünte Bebauung) – dargestellt; Der nördliche Änderungsbereich ist aktuell als Landwirtschaftliche Fläche festgelegt.

Urspr. Darstellung des FNP



DARSTELLUNG DER PLANUNG – ZUSAMMENFASSUNG

A) Plangebiet

Die betroffene Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand Wallgaus.

Es soll eine Sanierung und Umnutzung der Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäude) erfolgen; zusätzlich soll – zurückversetzt nach Norden von der Risser Straße – eine ergänzende eingeschossige Bebauung erfolgen. Im Osten des Grundstücks sollen landschaftsverträglich Garagen und Stellplätze integriert werden.

Es handelt sich um eine ortsbildverträgliche Revitalisierung eines bestehenden Anwesens mit einer verträglichen Ergänzung, die den Tourismus in Wallgau diversifiziert.

B) Städtebauliche Bewertung

Die Gemeinde Wallgau ist durch eine hohe ländlich-alpine Wohnqualität gekennzeichnet. Die Wiedernutzung des Anwesens mit den Angeboten aus Ferienwohnungen mit einer Frühstücksgastronomie sowie Sporträumen ergänzt das Angebot zum Tourismus ressourcenschonend. Ressourcen werden durch die Sanierung des Bestandes geschont und ein auf erneuerbare Energien basierendes Energiekonzept soll umgesetzt werden und damit die Nachhaltigkeit des Projekts unterstreichen.

C) Einbindung in die Landschaft

Die bestehende Bebauung wird saniert, geringfügig ergänzt und umgenutzt. „Rückwärtig“ im Geltungsbereich soll eine ergänzende Bebauung für sportliche Aktivitäten in die Topografie eingebunden werden. Sie soll sich in die Berglandschaft zurückhaltend einfügen und gegenüber den umgebenden Gebäuden unterordnen.

Der überplante Bereich ist durch seine bauliche Struktur mit der Hauptnutzung an der Straße und dem dahinterliegenden Hofraum mit untergeordneten Gebäuden sowie mit vielfältigen Grünstrukturen in die Landschaft eingebunden, die auch künftig weitgehend erhalten bleiben bzw. ergänzt werden.

D) Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan „Risser Straße“ wird parallel aufgestellt. Ein Ausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzustellen.

E) Ver- und Entsorgung

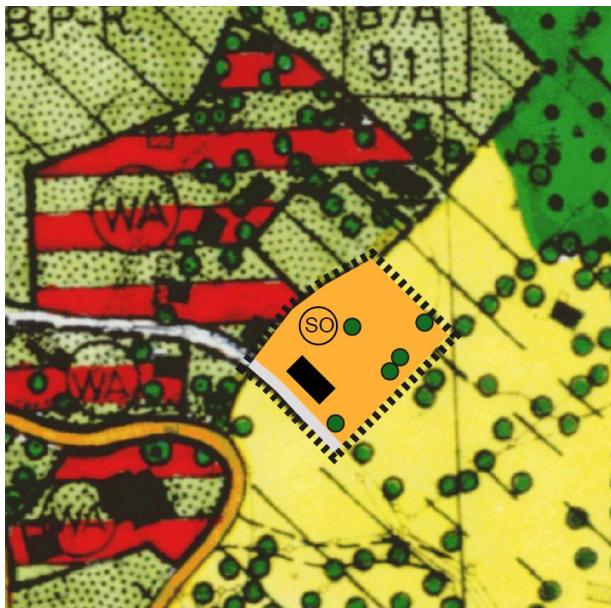
Die technische Erschließung ist möglich.

F) Denkmalschutz

Im Bereich befindet sich kein registriertes Bau- oder Bodendenkmal.

Neue Darstellung

10. Änderung des FNP



Urspr. Darstellung des FNP



LEGENDE FNP - Änderungsbereich	
	Geltungsbereich
	Baum Bestand
	Sondergebiet „Beherbergungsbetrieb“
	Verkehrsfläche

C

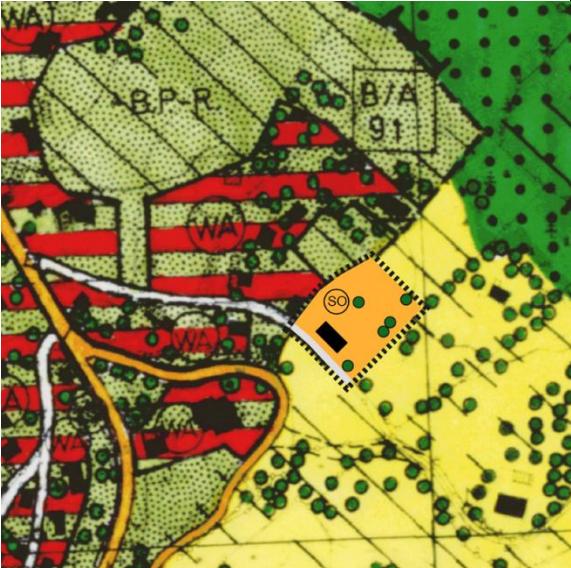
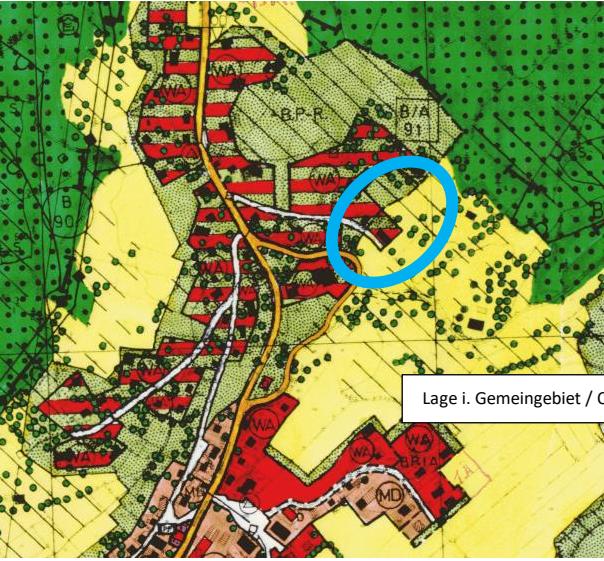
Umweltbericht

10. Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet Beherbergungsbetrieb“, Gemeinde Wallgau

Büro für Orts- und
Landschaftsplanung
Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner
Am Sandhügel 4
94526 Metten

info@planung-uwe-schmidt.de

Tel. 0991-320966-3
Fax 0991-320966-4

Neue Darstellung des FNP (10. Änderung)	Urspr. Darstellung des FNP
	 <p>Lage i. Gemeingebiet / Ortslage</p>

Inhalt

C Umweltbericht.....	16
1. Einleitung	18
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	18
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
2.1 Bestandserfassung und Bewertung	19
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
3. Eingriffsregelung	21
4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten	22
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	22
6. Zusätzliche Angaben	22
6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse.....	22
6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	23
8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts.....	23
9. Referenzliste	23

1. Einleitung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Risser Straße“ erfordert die 10. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Dabei sollen die aktuell für den südwestlichen Grundstücksbereich dargestellte aufgelockerte Wohnbebauung künftig als „Sondergebiet Beherbergungsbetrieb“, Risser Straße ausgewiesen werden.

Zu dem Bauleitplanverfahren ist gemäß §§ 2 und 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Errichtung des Sondergebietes Beherbergungsbetrieb soll der Bereich für die Freizeit- und Erholungsnutzung durch Besucher gesichert werden. Beabsichtigt ist die Renovierung des Anwesens und die Etablierung eines Beherbergungsbetriebes mit Frühstücksgastronomie. Als Neubau vorgesehen ist ferner ein Yogahaus mit Pool. Die Errichtung eines Hotel garni unterstützt und sichert den Tourismusstandort. Zugleich werden die Zielsetzungen des Schutzes von Natur und Landschaft gewahrt, indem ein bereits bebautes Areal weiter genutzt wird. Vorhandene Gebäude werden dabei nach einem Umbau um- oder weitergenutzt sowie durch einen Neubau ergänzt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden dadurch nur in begrenztem Umfang erforderlich.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die einschlägigen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplans Oberland sind in der Begründung zur 10. FNP-Änderung aufgeführt.

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten der §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie von Natura 2000-Flächen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandserfassung und Bewertung

Tiere, Pflanzen und Lebensräume:

Das Plangebiet umfasst ein Haupt- und zwei Nebengebäude, die derzeit nicht mehr genutzt werden, sowie Erschließungsflächen in Form einer gekiesten Zufahrt und Hofflächen, die randlich mit Rasen bewachsen sind. Südlich und westlich des Hauptgebäudes und des ehemaligen Stalls befinden sich Gartenflächen, überwiegend mit Koniferen bewachsen. Nördlich und östlich der Gebäude- und Erschließungszone grenzen Grünlandflächen an, deren Spektrum je nach Untergrund, Besonnung und Nutzung von mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (G211) über artenreiches Grünland (G212) bis hin zu Halbtrockenrasen (G312) reicht. Der Halbtrockenrasen ist geschützt nach §30 BNatSchG und muss deshalb im Falle der Beseitigung gleichartig wiederhergestellt werden.

Bei den verstreuten Gehölzen im südwestlichen Geltungsbereich handelt es sich hauptsächlich um mittelalte Fichten einzeln oder in kleinen Gruppen.

Überbaute Bereiche haben i.d.R. geringe Bedeutung für die Fauna. Eine Ausnahme stellen hier möglicherweise bestehende ältere Gebäude dar, die grundsätzlich für Fledermäuse oder Gebäudebrüter als Tagesverstecke oder Niststätten relevant sein können. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

► Bewertung:

Abgesehen von dem Halbtrockenrasen ist insgesamt von einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.

Boden und Geologie:

Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen eingestuft:

Code 810: Vorherrschend Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Dolomitstein), gering verbreitet Braunerde aus grusführendem Lehm bis Ton (Deckschicht oder Dolomitstein) über Dolomitsteinschutt

Gemäß Geologischer Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich des Hauptdolomits.

- ▶ Bewertung: mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Wasser:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb wassersensibler bzw. überschwemmungsgefährdeter Bereiche. Ferner sind hier keine Oberflächengewässer zu verzeichnen.

- ▶ Bewertung: geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Klima und Luft: Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in besiedelte Gebiete ist dem Gebiet nicht beizumessen. Grundsätzlich positiv auf das Klima wirken sich großkronige Einzelbäume aus.

- ▶ Bewertung: geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Die Lage am Hang macht den Geltungsbereich von Süden und Westen einsehbar. Die vorhandenen Grünstrukturen insbesondere kulissenbildende Bäume sind daher ein wichtiger Bestandteil der landschaftlichen Einbindung.

- ▶ Bewertung: mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Gesamtbewertung des Bestandes

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft
Arten- und Lebensräume	Mittlere Bedeutung
Boden	Mittlere Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung
Klima und Luft	Geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Mittlere Bedeutung
Gesamtbeurteilung	Mittlere Bedeutung

Nachfolgend werden die weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter: Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler in der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst.

Mensch: Gebäude und Erschließung im Plangebiet sind derzeit ungenutzt. Die Grünflächen werden als Wiese/Weide genutzt.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen der Planung hängen i. W. von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab und sind deshalb im dortigen Umweltbericht zusammenfassend aufgeführt und bewertet.

3. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem überarbeiteten Leitfaden von 2021 für die Bauleitplanung.

Näheres hierzu im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten

Da sich die Planung die Nachnutzung und Ergänzung bestehender Gebäude in touristisch ansprechender Lage zu Nutze macht, gab es keine grundsätzliche Alternative zum Standort. Auch die Aufteilung auf dem Grundstück war letztlich durch die Nachnutzung bestehender Gebäude vorgegeben. Lediglich der Neubau des Yogahauses wurde im Planungsprozess insbesondere auch hinsichtlich seines Standortes diskutiert. Der schließlich gefundene Standort nutzt eine Verebnung im Hang und minimiert dadurch erforderliche Geländeveränderungen.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude und das Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt oder letztlich verfallen. Die aufgezeigte Planung will den Standort auch im Sinne der Gemeinde touristisch als Beherbergungsbetrieb aufwerten, dabei jedoch möglichst schonend mit der landschaftlichen Eigenart umgehen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung von 2021 (BayStMLU) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der 10. FNP-Änderung zu schließen wären.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Der Gemeinderat Wallgau behandelt die 10. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Risser Straße“, um die planerischen Voraussetzungen für die Umnutzung in einen Beherbergungsbetrieb zu schaffen.

Die Gemeinde stärkt damit die wirtschaftliche Situation der Tourismusbranche Wallgaus.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

9. Referenzliste

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete

(https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/info_uegef_gebiete_uab/index.htm)