

# 7. Änderung des Flächennutzungsplans

## Gemeinde Wallgau



**Stand: 19.10.2023**

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](mailto:mailbox@planung-kurz.de)

**Inhalt**

**A) Planzeichnung ..... 3**

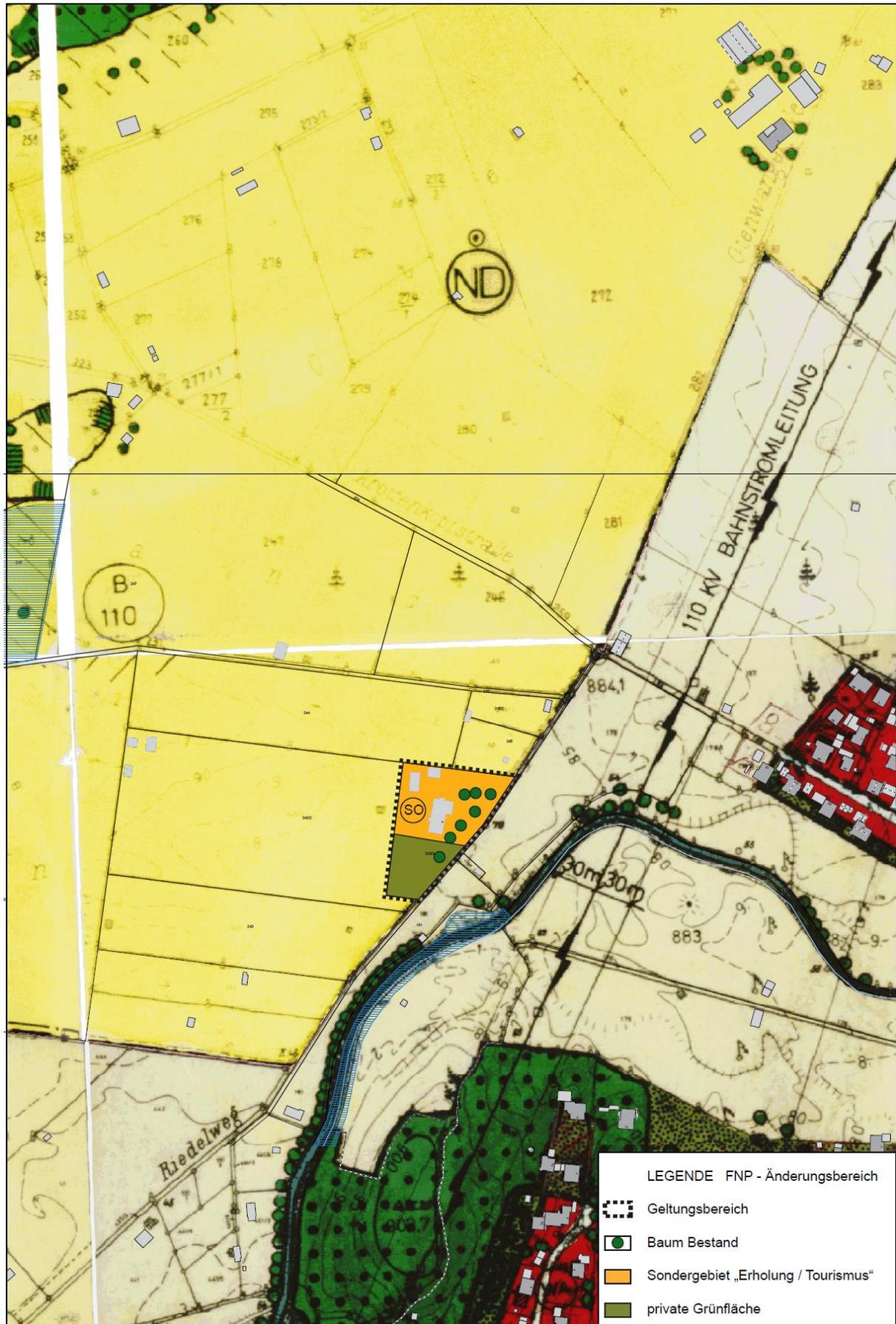
**B) Städtebauliche Begründung ..... 4**

- 1. Vorbemerkung ..... 4
- 2. Übergeordnete Planungen ..... 5
- 3. Erläuterungen zum Änderungsbereich ..... 10

**C) Umweltbericht ..... 15**

- 1. Einleitung ..... 16
- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 16
- 3. Eingriffsregelung ..... 21
- 4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten ..... 21
- 5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung ..... 22
- 6. Zusätzliche Angaben ..... 22
- 7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ..... 22
- 8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts ..... 22
- 9. Referenzliste ..... 23

## A) Planzeichnung



## B) Städtebauliche Begründung

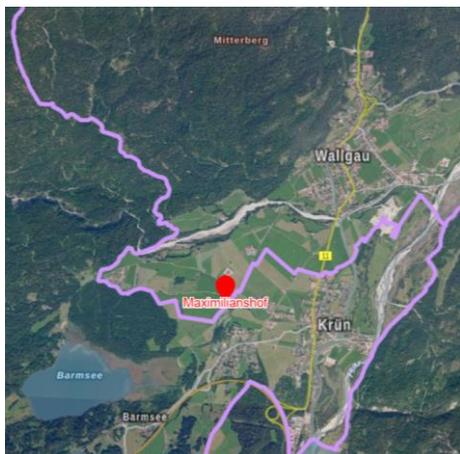
### 1. Vorbemerkung

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

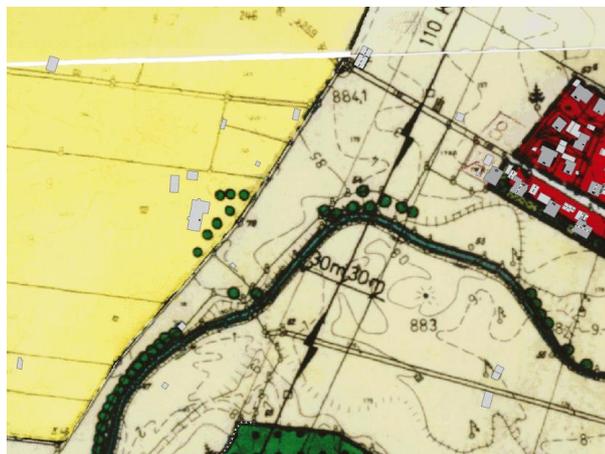
Bisher wurden 6 Änderungen durchgeführt. Die 7. Änderung wurde am 07.11.2022 vom Gemeinderat Wallgau beschlossen. Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des B-Plan Maximilianshof durchgeführt.

Im betroffenen Bereich liegt ein konkreter Wunsch zur Sanierung und zum Umbau eines Bestandsgebäudes sowie der Errichtung eines Gasthauses anstelle des jetzigen Stadels vor. Das betroffene Gebiet liegt derzeit im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft).

Lage des Bereich in der Gemeinde



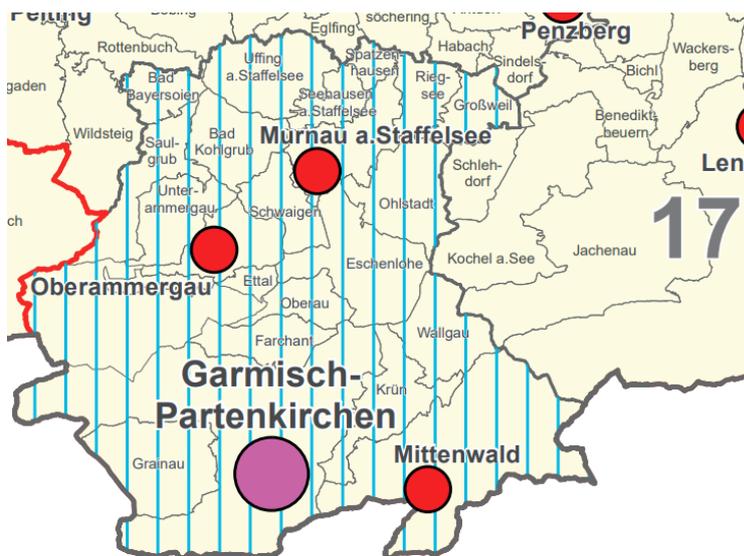
Urspr. Darstellung des FNP



## 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

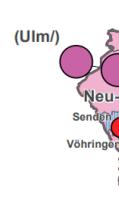


##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

##### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
  - Regionalzentrum
  - Oberzentrum
  - Mittelzentrum
  - 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-Ilser
  - 16 Allgäu
  - 17 Oberland
  - 18 Südostoberbayern



#### II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land
- Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

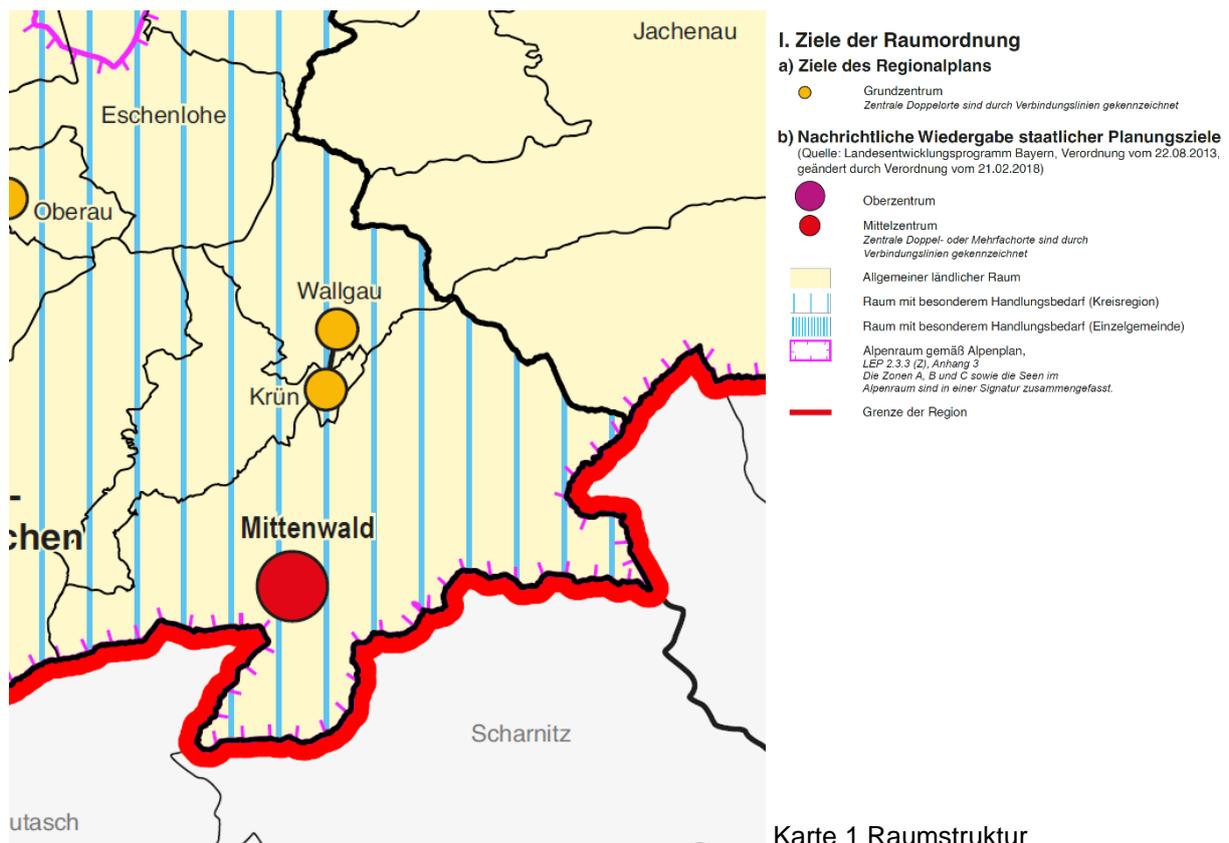
Mit der Errichtung des Sondergebietes "Maximilianshof" im Bereich eines bereits mit einem Haupt- u. Nebengebäuden bestandenen, intensiv genutzten Areals wird ein Beitrag zum Erhalt einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft geleistet (Grundsatz 5.1 des LEP).

### 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:



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 Teilorte 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, ergänzt diese und sieht in Teilen einen Rückbau vor. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

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.

## 7. Änderung FNP Gemeinde Wallgau

---

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 Infrastrukturentwicklung 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.

Weiter soll zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen der Bodenschutz auch im Sinne einer möglichst geringen Inanspruchnahme berücksichtigt werden: >> die Maßnahme sieht in Teilbereichen einen Rückbau vor.

### „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“

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 dient dem Erhalt der ehemaligen Ausflugsgastronomie mit Pensionszimmern als Einzelhoflage.

### „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.

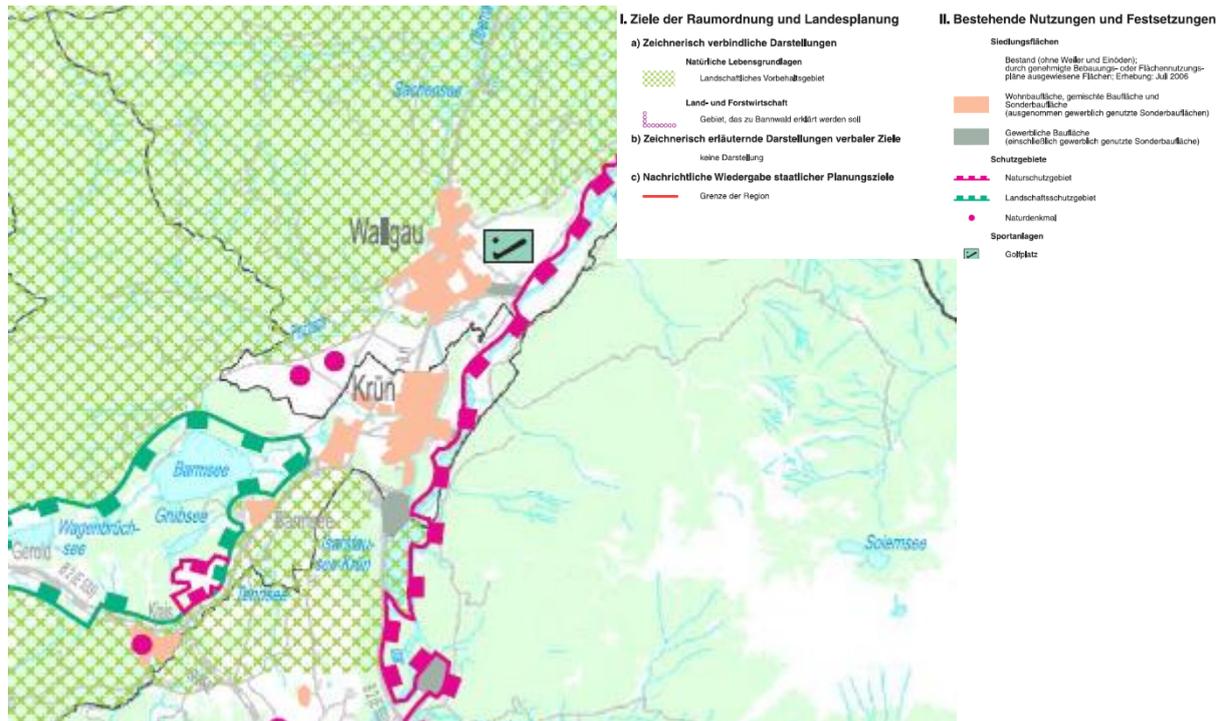
#### 1 Siedlungsleitbild

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.

## 7. Änderung FNP Gemeinde Wallgau



Karte 3 Landschaft und Erholung

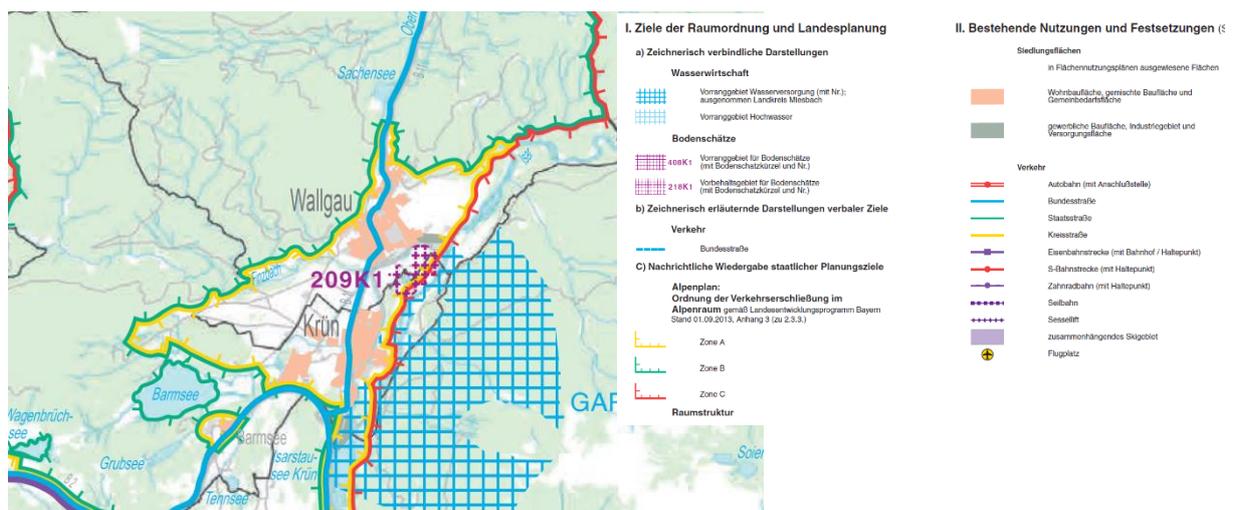
Wallgau gehört zum Fremdenverkehrsgebiet Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee. Laut Regionalplan soll der Erholungsraum erhalten und gesichert werden, ohne das Landschaftsbild durch Nutzungsintensivierungen negativ zu beeinflussen. >> die Nutzung soll Erholungssuchenden und Wanderern dienen,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

## 7. Änderung FNP Gemeinde Wallgau

---

### 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 Ersterschließung 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 in Teilen einen Rückbau vor. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.
- Bodenschutz: die Maßnahme sieht in Teilbereichen einen Rückbau vor und beschränkt sich auf bereits genutzte Bereiche; der Ersatzbau für die Gastronomie wird anstelle des bisherigen Stadels im Westen errichtet; die Kubatur soll weitgehend wieder hergestellt werden.
- Landschaftsbild und Tourismus: die Maßnahme dient dem Erhalt der ehemaligen Ausflugsgastronomie als Einzelhoflage. die Nutzung soll Erholungssuchenden und Wanderern dienen, ohne einen touristischen Schwerpunkt zu setzen

### **3. Erläuterungen zum Änderungsbereich**

Inhalt und Ziel der Planung – Anpassung der Darstellung an den Bebauungsplan „Maximilianshof“

Aktuell befindet sich der vorhabensbezogene Bebauungsplan „Maximilianshof“ in der Aufstellung. Der Geltungsbereich beinhaltet die Fl.Nr. 243/3. Für das Gebiet liegt ein konkreter Bauantrag für den Umbau des Bestandsgebäudes mit Teilabriss von Terrassen und Garagen sowie die Neuerrichtung eines Gasthauses anstelle des bisherigen Stadels vor. Das verbleibende weitere, im Bestand vorhandene Gebäude, darf ausschließlich als Nebengebäude genutzt werden. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Nutzung (auch die Zahl der Gästebetten wird nicht erhöht) auf dem Grundstück insgesamt nicht zu intensivieren.

Sie sollen im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 243/3 realisiert werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die geplante Bebauung dient der Reaktivierung des aktuell ungenutzten Ausflugslokals.

Hierfür soll ein Sondergebiet „Erholung“ festgesetzt werden, das die Wiedernutzung des Ausflugslokals ermöglicht. Der südliche Grundstücksbereich soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Diese ist von Bebauung freizuhalten und den Festsetzungen des Bebauungsplans „Maximilianshof“ entsprechend zu pflegen.

#### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand über die bestehende öffentliche Straße „Otenwanger Weg“, welche vom südwestlichen Ortsbereich Wallgaus zum Barmsee führt, erschlossen. Ab dem Kreuzungspunkt mit der Krottenkopfstraße liegt die Ortsstraße auf Krüner Flur. Die Straße ist dort als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet, dient aber seit jeher auch der Erschließung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Nutzungen, seit 1971 dem auf dem Grundstück im gleichen Umfang betriebenen Pensionsbetriebs, und stellt die einzige Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück dar. Der Vorhabenträger ist (neben den Eigentümern der weiteren über die Straße erschlossenen Grundstücke) Träger der Straßenbaulast. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an diesen Otenwanger Weg an und ist darüber hinreichend erschlossen.

Die Entwässerung von befestigten Flächen innerhalb des Baugrundstückes und das über die Dachfläche anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich durch Versickerung über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) erfolgen. Ein aktuell durchgeführter Sickertest hat eine gute Versickerungsfähigkeit bestätigt..

Die Wasserversorgung soll neu geregelt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Leitung von der Gemeinde Wallgau aus zu realisieren, die auch der Erschließung eines weiteren Anwesens dienen soll. Als Ausgangspunkt dient die bestehende Leitung im Bereich des „Haus des Gastes“.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an eine bestehende Kleinkläranlage.

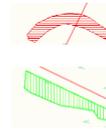
Die Stromversorgung ist über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

### Schutzgüter im Plangebiet

Bau – und Bodendenkmäler

keine im Geltungsbereich

### Schutzgebiete Naturschutz und Biotope



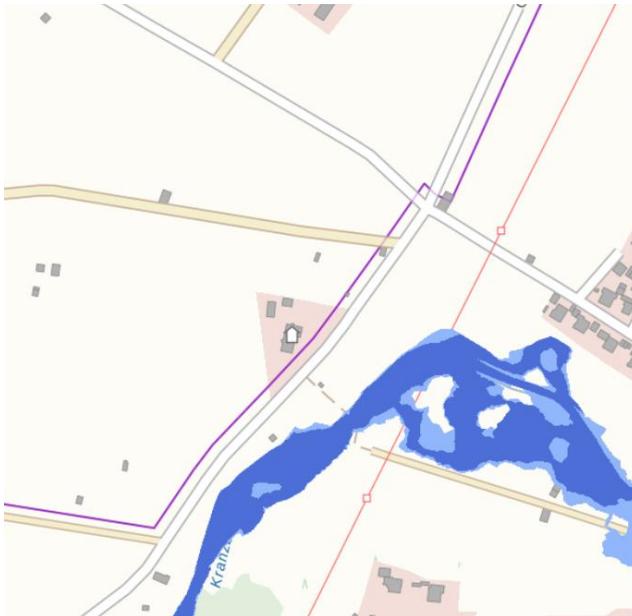
Biotopkartierung (Alpen)

... Ökoflächen

Es liegen keine weiteren Schutzflächen im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes vor.

Das Vogelschutzgebiet „Estergebirge“ liegt in ca. 600 m Entfernung im Norden des Planbereichs.

### Naturgefahren durch Hochwasser



Hochwassergefahrenfl. HQ 100

Hochwassergefahrenfl. HQ häufig

Die Darstellung des HQ extrem deckt sich mit den dargestellten Flächenüberlagerungen vom HQ 100.

Im Plangebiet selbst gibt es keine offenen Gewässer. (Der Kranzbach verläuft in ca. 80 m Entfernung von der Bebauung)

Allgemein ist aber festzustellen, dass Extremwetterereignisse – auch mit Starkniederschlägen – an Intensität und Häufigkeit zunehmen.

Durch angepasste Bauweisen können die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut verringert und größtenteils beherrscht werden.

### Bisherige Darstellung

Der Änderungsbereich ist – wie die Umgebung - als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weiter östlich verläuft eine 110 kv Leitung. Und ein Wohngebiet der Ortslage Krün sind auf der Darstellung erkennbar.

Urspr. Darstellung des FNP



## **DARSTELLUNG DER PLANUNG – ZUSAMMENFASSUNG**

### A) Plangebiet

Die Fläche zur Änderung liegt zwar im Planungsrechtlichen Außenbereich, das Ausflugslokal besteht bereits.

Es soll ein Sanierung des Bestandsgebäudes (Hauptgebäude) erfolgen; anstelle des bisherigen Stadels wird ein kleines Gaststättengebäude errichtet das sich an der vorgefundenen Kubatur orientiert. Insgesamt gesehen handelt es sich um eine ortsbildverträgliche Revitalisierung des bestehenden Anwesens.

### B) Städtebauliche Bewertung

Die Gemeinde Wallgau ist durch eine hohe ländlich-alpine Wohnqualität gekennzeichnet. Die Wiedernutzung des Ausflugslokals als Anlaufpunkt für Ausflügler im unmittelbaren Umfeld der Ortslage ergänzt das Angebot zur Naherholung und zum Tourismus ressourcenschonend.

### C) Einbindung in die Landschaft

Die Bebauung beschränkt sich auf Bereiche, die auch bisher bereits bebaut waren.

Der überplante Bereich ist mit Bestandsbäumen, die ihn in die Landschaft einbinden dargestellt. Diese sollen auch künftig aufrecht erhalten bleiben. Der südliche Grundstücksbereich ist als privat Grünfläche festgesetzt und so zu pflegen.

### D) Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Der Bebauungsplan „Maximilianshof“ soll als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. 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 Bodendenkmal.

**Neue Darstellung**

7. Änderung des FNP



Urspr. Darstellung des FNP



LEGENDE FNP - Änderungsbereich	
	Geltungsbereich
	Baum Bestand
	Sondergebiet „Erholung / Tourismus“
	private Grünfläche

**„Sondergebiet  
Maximilianshof", Gemeinde  
Wallgau**

**C Umweltbericht**

<b>C) Umweltbericht - .....</b>	<b>15</b>
1. Einleitung.....	16
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
3. Eingriffsregelung.....	21
4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten.....	21
5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- Durchführung der Planung .....	22
6. Zusätzliche Angaben.....	22
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	22
8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts .....	22
9. Referenzliste.....	23

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

uwe-schmidt-101@gmx.de  
Tel. 0991-320966-3  
Fax 0991-320966-4

### 1. Einleitung

Der Gemeinderat Wallgau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Maximilianshof“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Pensionsbetriebs mit Ferienwohnungen im bestehenden Hauptgebäude und den Neubau einer kleineren Gaststätte mit Pächterwohnung als Ersatzbau für einen bestehenden Holzschuppen zu schaffen.

Dies erfordert die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Zu dem Bauleitplanverfahren ist gemäß §§ 2 und 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen, der die Behandlung der Eingriffsregelung nach BNatSchG einschließt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Errichtung des Sondergebietes Maximilianshof soll der Bereich für die Freizeit- und Erholungsnutzung durch Einheimische und Besucher gesichert werden. Die Errichtung einer Gaststätte unterstützt und sichert den Tourismusstandort. Zugleich werden die Zielsetzungen von Natur und Landschaft gewahrt, indem ein bereits bebautes Areal weiter genutzt wird. Vorhandene Gebäude werden dabei entweder nach einem Umbau um- oder weitergenutzt bzw. durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden dadurch nur in geringem Maße 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 7. Änderung des Flächennutzungsplans 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 bereits teilweise von Ruderalpflanzen bewachsen sind.

Die begrünten Flächen werden überwiegend von artenreichem Grünland eingenommen. Gehölzstrukturen sind vorhanden, bleiben aber, abgesehen von einer bereits abgestorbenen Fichte, sowie eines Apfelbaums und eines Holunders weiterhin bestehen.

## 7. Änderung FNP Gemeinde Wallgau

---

### Bewertung:

Zur Einstufung der Flächen wurde die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung zugrunde gelegt.

Wiesen, die nach § 23 BayNatSchG als arten- und strukturreiches Dauergrünland geschützt sind, nehmen große Teile des Planungsgebietes ein.

In Art. 23 BayNatSchG heißt es im Absatz 3:

*(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Die Entscheidung über die Ausnahme wird durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung ersetzt; diese Entscheidung wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen.*

Die Eingriffe in das arten- und strukturreiche Dauergrünland werden von der Naturschutzbehörde als ausgleichbar bewertet. Das bedeutet, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch die Herstellung einer gleichartigen und gleichwertigen Wiese beinhalten müssen.

Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können ggf. die Gehölze und die Bestandsgebäude sein, da diese i.d.R. von häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star, Spatz) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen 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:

Die Grünflächen haben mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere und Pflanzen, überbaute Bereiche haben i.d.R. geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. In dem abzureißenden Gebäude wurden Kot- und Urinspuren von Fledermäusen nachgewiesen, die eine Einstufung in die mittlere Bedeutung rechtfertigen. Bestehende Baumstrukturen haben mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen

### **Boden und Geologie:**

Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen eingestuft:

*Code 17: Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter)*

Gemäß Geologischer Übersichtskarte liegt das Plangebiet im Bereich fluvialer Terrassenablagerungen.

### ► Bewertung:

Grünflächen haben mittlere Bedeutung, überbaute Bereiche haben keine 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 des 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:**

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima zu, den Gehölzstrukturen ist eine mittlere Bedeutung zuzuordnen.

**Landschaftsbild/Erholungseignung:**

Die landwirtschaftlich als Grünland genutzte, Flussterrasse ist weit einsehbar. Kulissenbildende Bäume, wie im Planungsgebiet vorhanden, sind daher ein wichtiger Bestandteil der ansonsten weitgehend ausgeräumten Ebene.

► **Bewertung:** mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

**Gesamtbewertung des Bestandes**

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft		
	Grünflächen	Gehölzstrukturen	Bestehende Gebäude
Arten- und Lebensräume	Mittlere bis hohe Bedeutung	Mittlere bis hohe Bedeutung	Mittlere Bedeutung
Boden	Mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Keine Bedeutung
Wasser	Geringe Bedeutung	Geringe Bedeutung	Geringe Bedeutung
Klima und Luft	Geringe Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Keine Bedeutung
Landschaftsbild	Mittlere Bedeutung	Mittlere Bedeutung	Keine Bedeutung
<b>Gesamtbeurteilung</b>	<b>Mittlere Bedeutung</b>	<b>Mittlere Bedeutung</b>	<b>Geringe Bedeutung</b>

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 genutzt.

Das Hauptgebäude soll in einen reinen Pensionsbetrieb umgebaut werden. Ein neues Gebäude anstelle einer bestehenden Holzscheune soll ausschließlich gastronomisch genutzt werden.

**2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere/ Pflanzen / Lebensräume	2.2.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	mittel	mittel	mittel
Fläche/ Boden	2.2.2	Verlust von Boden durch Überbauung		gering	0
Wasser	2.2.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	0	gering	0
Klima/Luft	2.2.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion	0	gering	0
Landschaftsbild/ Erholung	2.2.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	0	gering	0
Kultur- und Sachgüter	2.2.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	0	0	0
Mensch	2.2.7	Veränderung Energiebedarf, Energieversorgung	gering	gering	positiv
	2.2.8	Veränderung Abfall- und Abwasserversorgung	0	0	0
	2.2.9	Erhöhung der Schallimmissionen /Lärm	mittel	0	gering
	2.2.10	Erhöhung der Unfallgefahr	gering	0	gering
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.2.11	keine Wechselwirkungen			
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	2.2.12	keine Kumulierung			

## Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

### 2.2.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (bau-, anlage- und betriebsbedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung konnten Eingriffe in artenreiche Wiesenflächen deutlich reduziert werden. Ein Großteil der Maßnahmen findet zudem weiterhin in Bereichen mit keiner oder nur geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen statt. Durch die Baumaßnahmen wird lediglich eine bereits abgestorbene Fichte sowie ein Apfelbaum und ein Holunder beseitigt, die keine Eignung als Biotopbaum aufweisen, der restliche, teilweise kulissenbildende Baumbestand bleibt erhalten.

In Verbindung mit der Bedeutung des abzureißenden Gebäudes für Fledermäuse sind die Auswirkungen insgesamt in die mittlere Kategorie einzustufen.

### 2.2.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Der parallel erstellte Bebauungsplan regelt das Ausmaß geplanter Versiegelungen. Geringfügigen Neuversiegelungen stehen Entsiegelungen gegenüber.

Weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Neuanlage von Zufahrten und Stellplätzen mit versickerungsfähigen Belägen. Diese finden jedoch größtenteils in Bereichen statt, die auch bisher schon als Zufahrt und Stellplätze dienten. Darüber hinaus werden wesentliche Teile der bisher gekiesten Hoffläche zu Grünflächen zurückgebaut.

Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung/Befestigung sind die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden gering.

### 2.2.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die Grundwasserneubildung wird durch eine geringfügig höhere Versiegelung beeinträchtigt. Dem stehen jedoch großflächige Rückbaumaßnahmen gekiester Flächen zu Grünflächen gegenüber. Wasser von Dachflächen und Belägen kann entweder seitlich in bestehenden Grünflächen versickern oder wird in Versickerungsanlagen vor Ort versickert.

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird dadurch gering gehalten.

### 2.2.4 Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche geht deren allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Demgegenüber entstehen neue Grünflächen, sodass die Auswirkungen der Planung auf das Klima gering sind.

### 2.2.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Durch die neue Bebauung wird das Landschaftsbild nur geringfügig verändert, da vorhandene Gebäude lediglich umgebaut oder ersetzt werden.

### 2.2.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (baubedingt)

Im Planbereich selbst sind weder denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, noch liegen Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand führt die Planung somit zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### 2.2.7 Veränderung Energiebedarf, Energieversorgung

Für das Bestandsgebäude ist eine energetische Sanierung nach KfW 70 Standard durch Dämmung von Fassade und Dach sowie neue Fenster und ein klimaneutrales Heizsystem vorgesehen.

Der Ersatzbau ist im KfW 55 Standard vorgesehen.

Beide Gebäude erhalten eine zentrale Wärmepumpe sowie Fotovoltaik.

### 2.2.8 Veränderung Abfall- und Abwasserentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin in Mülltrennung.

Die Abwasserentsorgung ist weiterhin über eine bestehende Kleinkläranlage vorgesehen.

### 2.2.9 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)

Durch Abbruch eines Nebengebäudes und durch die Errichtung des neuen Gebäudes an gleicher Stelle werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Der Pensions- und Gastronomiebetrieb am Maximilianshof wurde 2020 vorübergehend eingestellt. Mit dem Umbau und der Wiederaufnahme des Betriebs, der wiederum Übernachtungen und Gastronomie vorsieht, ist von keiner erheblichen Erhöhung der betriebsbedingten Schallimmissionen auszugehen.

### 2.2.10 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)

Eine geringfügige Mehrung der Unfallgefahr gegenüber dem Ist-Zustand in Form eines pausierenden Beherbergungs- und Gastronomieunternehmens entsteht durch die Wiederaufnahme dieser Nutzungen sowie während der Umbaumaßnahmen.

### 2.2.11 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

### 2.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

## 3. Eingriffsregelung

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

Der ermittelte Bedarf von 1814 Wertpunkten wird durch eine Abbuchung vom Ökokonto "Klausbrunn" der Bayerischen Staatsforsten auf der Flurnummer 39/0 in der Gemeinde Berchtesgaden, Gemarkung Salzberg kompensiert.

## 4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten

Der Bau eines reinen Gastronomiegebäudes ermöglicht die Trennung zwischen Pensions- und Gastronomiebetrieb. Die Lage der Gaststätte anstelle einer Holzscheune reduziert erforderliche Erschließungsflächen und ermöglicht den Rückbau von Teilen des gekiesten Hofes zu Grünflächen. Eine erste Planung sah noch die Einbeziehung des westlichen Nebengebäudes in den Pensionsbetrieb des Haupthauses und zusätzlich ein neues Gastronomiegebäude nahe der Straße vor. Bei der ersten Auslegung wurde die Umnutzung des Nebengebäudes im Nordwesten des Grundstücks ausgeklammert. Aufgrund des erheblichen Eingriffs in wertvolle Wiesenbereiche wird das Gastronomiegebäude nahe der Straße nicht weiter verfolgt. Dieses wird jetzt anstelle der alten Holzscheune im Nordwesten vorgesehen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Gebäude letztlich verfallen. Die aufgezeigte Planung will den Standort als Pensions- und Gastronomiebetrieb jedoch weiter ermöglichen und gleichzeitig die umgebenden Wiesen i.W., sowie die Gehölzbestände weitgehend erhalten.

## **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 Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

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

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

## **8. Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts**

Der Gemeinderat Wallgau hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Maximilianshof“ die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für die Wiederaufnahme des Pensionsbetriebs mit Ferienwohnungen und die Erweiterung um eine kleine Gaststätte mit Pächterwohnung zu schaffen.

Damit soll das Areal als Erholungsraum gestärkt werden.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch eine Verlagerung des ursprünglich nahe der Straße vorgesehenen Gastronomie-Neubaus an die Stelle einer bestehenden Scheune weitgehend vermieden. Dennoch gehen Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird beeinträchtigt. Zugleich wird durch den Neubau das Landschaftsbild verändert.

Demgegenüber stehen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie die überwiegende Konzentration der neuen Erschließung auf bestehende Erschließungsflächen, ein Rückbau gekiefter Hofflächen zu Grünflächen oder Entsiegelungen. Ergänzend zum Verbleib der

kulissenbildenden Grünstrukturen stellen grünordnerische Maßnahmen eine Einbindung der geplanten Bauwerke in die Umgebung sicher.

Trotz der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs verbleiben durch den Bebauungsplan ausgelöste Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.

Die als Ausgleich vorgesehene Abbuchung vom Ökokonto "Klausbrunn" der Bayerischen Staatsforsten auf der Flurnummer 39/0 in der Gemeinde Berchtesgaden, Gemarkung Salzberg stärkt u.a. die Qualität von Extensivwiesen im Naturraum D68. Trotz einiger Recherchen konnte keine nähere Maßnahme gefunden werden.

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