

Gemeinde Wessobrunn
Landkreis Weilheim- Schongau

1.Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
"Östlich der Peißenberger Straße"

E. BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

erstellt: 16.12.2025

geändert:

Gemeinde Wessobrunn
Zöpfstraße 1
82405 Wessobrunn

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-gmbh.com
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider,
Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	5
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung/Städtebauliches Konzept	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.3	Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen.....	8
4.4	Erschließung (Verkehr, Parkierung)	9
4.5	Rettungswege	9
4.6	Ver- und Entsorgung	9
4.7	Grünordnung.....	10
4.8	Artenschutzrechtliche Belange.....	12
5	UMWELTBERICHT	13
5.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	13
5.1.1	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	13
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
5.2.1	Schutzgut Fläche	18
5.2.2	Schutzgut Boden	19
5.2.3	Schutzgut Wasser.....	20
5.2.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	22
5.2.5	Schutzgut Klima (Kleinklimatische Veränderungen).....	27
5.2.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	27
5.2.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	28
5.2.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	30
5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	31
5.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	31
5.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	32
5.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
5.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	35
5.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	36
5.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	37
6	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....	39
6.1	Gesetzesgrundlagen.....	39
6.2	Literatur.....	40

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Im bisher unbebauten Bereich südlich des bestehenden Landgasthofes Eibenwald soll ein Feriendorf im Stil eines Hüttendorfs errichtet werden. In diesem Bereich liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der allerdings nicht mehr den aktuellen touristischen Anforderungen und Entwicklungen entspricht.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines kleinen Ferienhüttendorfes mit insgesamt sechs freistehenden, kompakten Ferienhütten und einem zugehörigen Wirtschaftsgebäude im bisher unbebauten Bereich im Ortsteil Paterzell geschaffen werden. Die Gastwirtschaft soll seit dem 16Jh. bestehen. Die Antragstellerfamilie ist seit vielen Jahrzehnten im Tourismus verwurzelt und versteht sich zu 100% als Dienstleister. Fundierte Erfahrung in der Hotellerie sowie die betriebswirtschaftliche Kompetenz bilden die fachliche Grundlage des Vorhabens.

Vor dem Hintergrund stetig steigender Übernachtungszahlen im Pfaffenwinkel und einer hohen Nachfrage nach qualitätsvollen Ferienunterkünften soll ein Angebot entstehen, das der Suche der Gäste nach einer „perfekten Unterkunft“ in naturnaher Lage gerecht wird. Autarke, energieeffiziente Ferienhütten dieser Art sind bislang vor allem am Chiemsee und im Allgäu zu finden; im Pfaffenwinkel besteht hier eine Angebotslücke, die durch das geplante Hüttendorf geschlossen werden soll. Die Idee eines solchen Ensembles wird von den zuständigen Tourismusorganisationen ausdrücklich unterstützt: Sowohl die Vorsitzende der Dachorganisation „Blauer Gockel – Ferien auf dem Bauernhof“ als auch der Tourismusverband Weilheim-Schongau bewerten das Projekt positiv, insbesondere im Hinblick auf Infrastruktur, Lebensqualität und Stärkung der örtlichen Betriebe.

Um das Vorhaben gut in die umgebende Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild einzubinden, ist eine geordnete städtebauliche und landschaftsschonende Entwicklung notwendig. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. die Änderung der bestehenden Bebauungsplanung erforderlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Das Planungsgebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn in der Fassung vom 30.07.2024 als Mischbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen geänderten Nutzung wird im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung eine Fläche für Sondergebiet „Paterzeller Hüttendorf“ dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

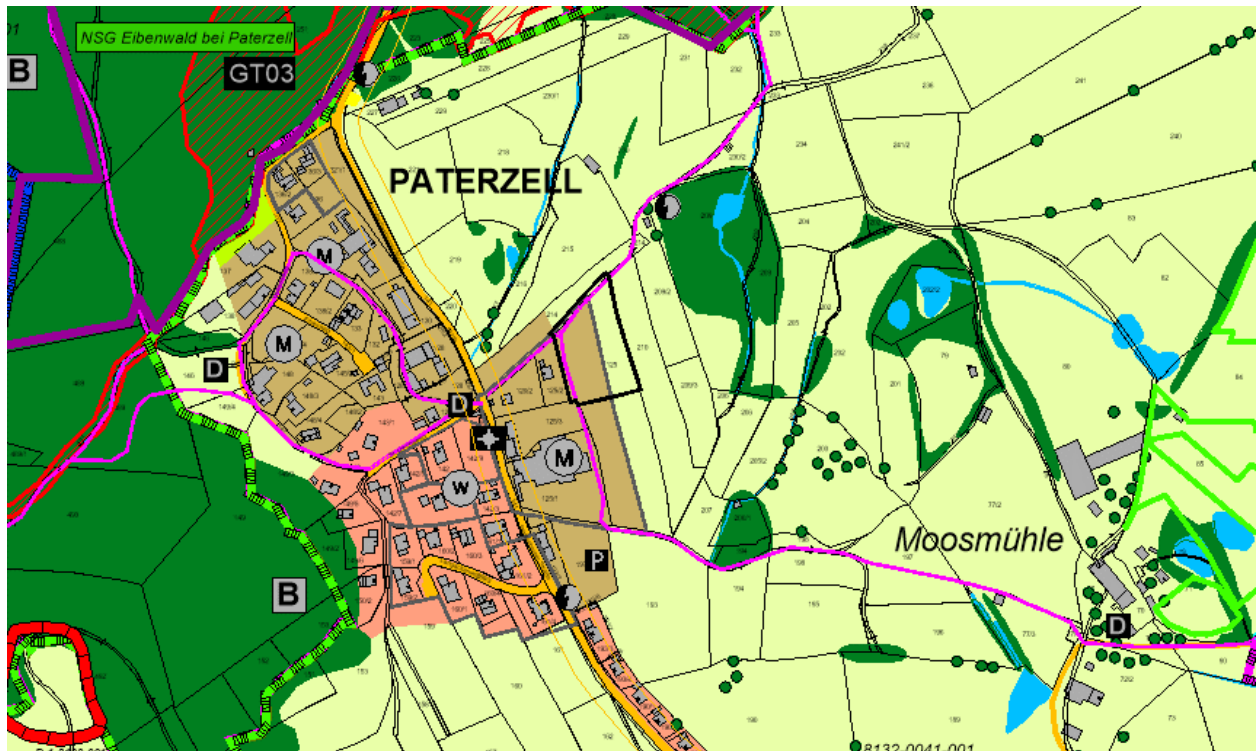


Abb. 1 Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Wessobrunn Stand 30.07.2024

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBEITS

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Paterzell der Gemeinde Wessobrunn direkt im Anschluss an Siedlungsflächen mit Wohngebäuden und einer Gastwirtschaft mit Hotelbetrieb (ca. 10 Betten). Im Südwesten befindet sich ein alter, ortsbildprägender Birnbaum. Im Westen verläuft ein örtlicher Wanderweg, der den Ortsteil Paterzell mit dem naheliegenden Naturschutzgebiet Eibenwald verbindet. Die Erschließung erfolgt über die Peißenbergerstraße über einen bestehenden Wirtschaftsweg, der von der Gemeinde u.a. für die Unterhaltung des gemeindlichen Wasserwerkes genutzt wird. Die ca. 4.500 m² große Fläche des Planungsgebietes wird derzeit grünlandwirtschaftlich genutzt und fällt vom bestehenden Feldweg Richtung Osten um ca. 5 Meter ab.



Abb. 2 Lage des Planungsgebietes im Ortsteil Paterzell (rot), (Quelle Luftbild, Digitales Orthophoto 2025)



Abb. 3 Lage des Planungsgebietes 3D- Ansicht, BayernAtlas

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung/Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Sondergebiet im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung " Paterzeller Hüttendorf" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung eines fremdenverkehrlich genutzten, hochwertigen Hüttendorfes mit Ferienhäusern im Hüttenstil und den dazugehörigen Einrichtungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zur Verfügung stehen sollen und eine neue touristische Zielgruppe ansprechen.

Das Gebiet wird über eine ca. 30 Meter lange Zufahrt auf dem bestehenden Wirtschaftsweg von der westlichen Gemeindeverbindungsstraße (Peißenberger Straße) her erschlossen. Direkt angrenzend sind die Parkplätze für die Gäste in Form von Carports vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist außerdem das Wirtschaftsgebäude situiert, in dem die Rezeption, Wäscherei, der Heizungsraum sowie ein Lagerraum für Fahrräder untergebracht sind.

Die Anordnung der sechs Hütten erfolgt um den zentral, mittig gelegenen Teich, der auch zur Regenwasserpufferung dienen soll. Die Gesamtkonzeption greift historische, dörfliche Konzepte auf, bei denen um öffentliche Anlagen (wie Grünflächen, Marktplatz, Kirche oder Brunnen) private Gebäude positioniert werden. Diese Anordnung hat sich auch bei anderen touristischen Anlagen bewährt, da zentrale, gemeinsam nutzbare Flächen für Kommunikation, Spiel und Austausch sowie für kleinere touristische Events benötigt werden. Die Verteilung und Anordnung der Hütten gewährt den Gästen möglichst viel Privatsphäre.

Zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion wird eine dauerhafte Wohnnutzung in den Ferienhäusern ausdrücklich ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die maximal zulässige Grundfläche
- die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse,
- die maximal zulässige talseitige Wandhöhe,
- die Baugrenzen

Zulässige Grundfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden alle Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (also hinter der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und nördlich des öffentlichen Fuß- und Radwegs) als Baugrundstück definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR Baugrundstück) von 790

m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die verschiedenen Baufelder SO 1 bis SO 8.

Die festgesetzte Grundfläche umfasst die geplanten Gebäude in den Baufeldern und lässt einen kleinen Spielraum für mögliche Erweiterungen oder Anbauten. Die nachfolgende Tabelle gibt einen groben Überblick über die geplanten Hauptanlagen. Im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden Detailplanung können sich hier ggf. noch kleine Änderungen ergeben, die sich jedoch an den festgesetzten Parametern (GR) orientieren müssen.

Name	geplante Grundfläche im Baufelder in m ²	Anzahl im Geltungsbereich	Gesamtgröße der Grundflächen für den jeweiligen Gebäudetyp in m ²
Wirtschaftsgebäude	170	1	170
Saunahütte	20	1	25
Ferienhütte	100	6	600
Gesamtgröße der geplanten Hauptanlagen			795

Tab. 1 Ermittlung der geplanten Grundfläche für Hauptanlagen auf dem Baugrundstück

Die Grundfläche der einzelnen Ferienhütten umfasst die von den Außenwänden umschlossene Fläche, den vorgelagerten und in den Baukörper integrierten Freisitz sowie die von den Dachüberständen überdeckten Flächen.

Neben den Hauptanlagen werden verschiedene Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie weitere Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind, erforderlich. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die geplante Größe dieser Anlagen, die sich aber ebenso wie die Hauptanlagen ggf. im Zuge der Ausführungsplanung noch leicht ändern kann:

Geplante Nebenanlagen	ungefähre Größe in m ²
Terrassen Wirtschaftsgebäude	40
Carport	110
Gesamtgröße der geplanten Nebenanlagen	150

Tab. 2 Ermittlung der geplanten Grundfläche für Nebenanlagen

Für Haupt- und Nebenanlagen wird somit insgesamt eine Fläche von 945 m² notwendig. Gemessen an der Größe des Baugrundstücks (3.926 m²) ergibt sich eine rechnerische **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24**.

Wandhöhe

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFB EG) ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Bezugshöhen in m üNN nicht überschritten werden. Die Festsetzung einer maximalen Bezugshöhe gewährleistet, dass die Gebäude nicht zu hoch aus dem Gelände heraus schauen, ermöglicht aber eine tiefere Situierung, falls die umliegende Gestaltung des Geländes dies erfordern sollte. Die Bezugshöhen wurden so gewählt, dass die OK FFB EG in der Regel max. 20-30cm über dem Urgelände situiert wird. Im Hangbereich wurde als Bezugshöhe die Höhe des Urgeländes am Mittelpunkt der seitlichen Wand herangezogen.

Die Wandhöhen werden für die Ferienhütten pauschal mit einer maximalen Höhe von 4,40 m festgesetzt.

Am Wirtschaftsgebäude wird aufgrund der vielfältigeren Nutzung eine Wandhöhe von 5,20m festgesetzt, um den Bau von zwei Vollgeschossen zu ermöglichen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich an der Größe der geplanten Gebäude.

Nebenanlagen und Stellplätze

Im Planungsgebiet sind verschiedene Nebenanlagen geplant. Grundsätzlich sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig. Diese dürfen jedoch eine Größe von 20 m² nicht überschreiten. Da die geplanten überdachten Stellplätze (Carports) baurechtlich ebenfalls als Nebenanlagen zu werten sind, wurden für diese größeren Anlagen gesonderte "Flächen für Nebenanlagen" ausgewiesen.

In Baufeld SO7 ist eine Terrasse mit einer Größe von 40 m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3 Gestaltungsvorschriften, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

Die **Gestaltungsvorschriften** orientieren sich am typischen bayerischen Gebäudestil mit geringer Dachneigung (hier 20 bis 30°), der Firstausrichtung parallel zur Traufseite der Gebäude.

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Satteldach mit der jeweils im Baufeld zugeordneten Neigung auszubilden. Bei untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind abweichende Dachformen (z.B. Flach- oder Pultdach) zulässig. Der First ist parallel zur Traufseite der Gebäude mittig zu legen. Negative Dacheinschnitte, Dachgauben und Quergiebel sind unzulässig. Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig. Diese sind bündig mit der Dachhaut einzubauen. Eine Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen ist unzulässig.

Einfriedungen entlang der Außengrenze als Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig. Eine Einzäunung entlang der Außengrenzen ist notwendig, um eine möglichst große Privatsphäre für die Gäste des Hüttendorfes zu wahren und unbefugte Besucher vom Gelände fern zu halten. Durch die Eingrünung kann aber dennoch eine landschaftsgerechte Einbindung

erreicht werden. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere auch weiterhin zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Zäune so zu errichten sind, dass ein Abstand von 10-15cm zum Boden bleibt.

Aufgrund des von Osten nach Westen ansteigenden Geländes werden in Teilbereichen **Abgrabungen und Aufschüttungen** notwendig. Diese sollen durch eine angepasste Situierung der Gebäude im Gelände zwar möglichst gering gehalten, können aber nicht vollständig vermieden werden. Geländesprünge sollen durch Natursteinmauern oder Böschungen abgefangen werden, um ein möglichst naturnahes Bild zu wahren.

4.4 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Wie bereits oben beschrieben, erfolgt die Erschließung von der Gemeindeverbindungsstraße Peißenberger Straße über eine öffentliche Verkehrsfläche von Westen her.

Innerhalb des Geländes ist eine Erschließung mit wasserdurchlässigen Wegen vorgesehen. Die Terrassen an den Gebäuden sollen ebenfalls wasserdurchlässig befestigt werden.

Im Planungsgebiet befinden sich im Norden direkt südlich angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche zwei mal vier überdachte Stellplätze, für die Gäste der Ferienhütten.

Der im Westen verlaufende, bestehende Wanderweg wird als private Verkehrsfläche mit offener Belag festgesetzt.

4.5 Rettungswege

Es ist geplant, die Hauptzufahrt (öffentliche Verkehrsfläche) sowie die private Verkehrsfläche so zu gestalten, dass eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen möglich ist. Alle Gebäude befinden sich in einem maximalen Radius von 50 m, so dass sie theoretisch mit Schläuchen erreicht werden können.

4.6 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an die örtlichen Versorgungsanlagen gewährleistet werden.

Immissionsschutz

In den Ferienhütten der Einbau von maximal einem Holzofen je Hütte zulässig. Für das geplante hohe Qualitätsniveau des Ferienhüttendorfes ist das Angebot von offenen Kaminen oder Kachelöfen in den Ferienhütten unverzichtbar.

Frischwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt über eine Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz.

Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund der Hanglage sowie der nur mäßigen natürlichen Versickerungsfähigkeit der Böden wird die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers vorrangig über eine dezentrale Rückhaltung im Teich sowie Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken sichergestellt. Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist vorzugsweise breitflächig über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone zur Versickerung zu führen. Hierdurch werden Abflussmengen gedrosselt, die natürliche Infiltration unterstützt und gleichzeitig Reinigungsleistungen im belebten Bodenhorizont genutzt. Der im Bebauungsplan vorgesehene Teich übernimmt hierbei zusätzlich eine Funktion als Regenwasserrückhalteraum und trägt zur weiteren Drosselung von Spitzabflüssen bei.

Unterirdische, zentrale Versickerungsanlagen (z. B. Rigolensysteme) sind nur nach geeigneter Vorreinigung zulässig. Sickerschächte sind grundsätzlich unzulässig bzw. im Ausnahmefall technisch besonders zu begründen, da sie dem Grundwasser ohne ausreichende Filterwirkung Wasser zuführen würden. Erforderliche Versickerungs- und Retentionsräume sowie Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Alle Bauvorhaben sind im Hinblick auf möglicherweise auftretendes Hang-, Schicht- und Grundwasser zu sichern; insbesondere sind Keller und Lichtschächte wasserdicht auszubilden und Gebäude ggf. über eine oder zwei Stufen zu erschließen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauherrn. Sollte während der Bauphase Grundwasser erschlossen werden, ist vor Entnahme oder Einleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen. Auf diese Weise wird den Anforderungen des Gewässer- und Bodenschutzes Rechnung getragen und ein geordnetes Regenwassermanagement im Plangebiet gewährleistet.

Abwasser

Die Abwässer werden in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet.

4.7 Grünordnung

Die Grünordnung bildet die Grundlage zur harmonischen Einbindung des geplanten Ferienhütendorfes in das vorhandene Landschaftsbild.

Für den gesamten Geltungsbereich ist die Pflanzung von standortgerechten Laub- und Obstbäumen festgesetzt. Baumart und Mindestpflanzqualität richten sich nach Pflanzlisten in den Hinweisen. Die genaue Positionierung der Bäume erfolgt im Zuge des Freiflächengestaltungsplans, sodass auf bestehende Strukturen, Erschließung und Blickbeziehungen angemessen reagiert werden kann. Die festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung herzustellen, um frühzeitig eine Durchgrünung und Beschattung der Aufenthaltsbereiche zu erreichen. Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen; auch für die Nachpflanzungen gelten die Güteanforderungen der genannten Listen. Dadurch wird sichergestellt, dass die geplante Begrünung dauerhaft wirksam bleibt.

Der ortsbildprägende, alte Birnbaum am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs wird als zu erhaltend festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll ein charakteristisches Landschaftselement gesichert werden, das sowohl für das Ortsbild als auch für das Naturerleben der Feriengäste von besonderer Bedeutung ist. Der Erhalt des Baumes trägt zudem zur Strukturvielfalt, zum Mikroklima und zum Artenschutz (z. B. habitatbildende Funktionen für Vögel und Insekten) bei. Zum Schutz des Baumes während der Bauzeit werden Maßnahmen festgesetzt.

Zur Aufwertung der Freiräume und Schaffung eines zusätzlichen landschaftsgebundenen Erlebnisangebots ist die Anlage einer privaten Wasserfläche mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 220 m² zulässig. Die Wasserfläche dient neben der Funktion als Regenwasserauffangbereich auch der Aufenthaltsqualität, der Kleinklimaverbesserung sowie der Förderung der Ansiedlung von Amphibien und Insekten und unterstützt damit die naturnahe Ausrichtung des Hüttendorfes.

Die nicht überbauten Flächen des Geltungsbereichs, die nicht für Terrassen oder Wege benötigt werden, sind als Wiesenflächen mit ergänzenden Strauchpflanzungen gemäß den Pflanzlisten nach Hinweis Nr. 15, Listen (1) bis (4), anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf diese Weise entsteht ein locker gegliedertes, extensiv gepflegtes Grün, das dem Charakter einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft entspricht und Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bietet.

Zur Erschließung der Ferienhütten ist die Anlage von Fußwegen mit einer maximalen Breite von 1,40 m zulässig. Die Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Insgesamt gewährleistet die Grünordnung, dass das Hüttendorf behutsam in die umgebende Landschaft eingebunden wird und ökologische wie gestalterische Qualitäten gleichermaßen berücksichtigt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen sowie zur Lage der Einzelbäume sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans zu konkretisieren.

4.8 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Nutzung "insektenfreundlicher Lampen" ergänzt. Dadurch soll vermieden werden, dass Insekten vom Licht angezogen werden und sich das derzeitige räumliche Räuber-Beute-Verhalten (z.B. bei Fledermäusen) ändert.

Für den Geltungsbereich wurden die Belange des Artenschutzes besonders im Hinblick auf strukturgebundene Arten und nachtaktive Insekten berücksichtigt. Die vorhandene extensive Wiese mit dem ortsbildprägenden, alten Birnbaum bleibt als wichtige Nahrungs- und Habitatstruktur erhalten und wird in die Freiraumgestaltung integriert. Zur Vermeidung zusätzlicher Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass im Außenbereich ausschließlich „insektenfreundliche“ Leuchten (z. B. Natriumdampf lampen mit gelbem Licht oder UV-freie warmweiße LEDs) Verwendung finden. Die Leuchten sind blendfrei nach unten auszurichten, mit geeigneten Abschirmungen (Ringblenden) zu versehen und so auszuführen, dass kein Licht nach oben abstrahlt und keine Insekten in das Lampengehäuse eindringen können. Durch diese Maßnahmen wird die Attraktivität der Anlage für Gäste mit einem hohen Maß an ökologischer Verträglichkeit verbunden und die Beeinträchtigung der lokal vorkommenden Arten deutlich minimiert.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans soll die Errichtung eines Hüttendorfes mit sechs Ferienhütten, einer Saunahütte und einem Wirtschaftsgebäude auf einer bisher grünländwirtschaftlich genutzten Fläche am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Paterzell ermöglicht werden. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 0,46 ha.

5.1.1 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in § 1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die **Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung des Freistaats. Es legt fachübergreifende Ziele fest, die die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren und steuern. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele des LEP gebunden. Die Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diesen Zielen auszurichten und anzupassen.

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2035“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Regionalplan 17 Oberland

Gemäß der Strukturkarte des LEP aus dem Jahr 2013, die dem Regionalplan zugeordnet ist, zählt die Gemeinde Wessobrunn zur Region Oberland (17) und zur Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“.



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Natürliche Lebensgrundlagen

 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Land- und Forstwirtschaft

 Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

keine Darstellung


c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

 Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen

Bestand (ohne Weiler und Einöden); durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung: Juli 2006

 Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)

 Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Schutzgebiete

 Naturschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

 Naturdenkmal

Abb. 4 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan Oberland) ist das Planungsgebiet bereits teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Nördlich befindet sich das Naturschutzgebiet.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland sind zu berücksichtigen.

Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein stellt der Regionalplan heraus, dass die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei soll dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

Die charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöfen, die bauliche Tradition des Oberlands sowie landschaftsprägende Strukturen (z. B. ökologische wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder, prägende Geländekanten) soll erhalten bleiben (RP 17, B II, Abs. 1.4 und 1.5). Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17 B II 1.6 (Z)). Die Gebäude sind landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren.

Gemäß Regionalplan für die Region Oberland (RP 17) B II 1.7 (Z) sollen Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Waldfunktionsplan von einer Bebauung freigehalten werden. RP 17 B III 3.1.1 (Z) legt zudem fest, dass die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden sollen, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können. Beide Teilflächen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind bewaldet und gemäß Waldfunktionsplan als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima eingestuft.

Teil B IV Wirtschaft- Tourismus

Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu (RP 17 B IV 3.1 (G)).

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden. Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden. Die Möglichkeit zum „Urlaub auf dem Bauernhof“ sollen weiter ausgebaut werden (RP 17 B IV 3.3 (Z)).

In den Tourismusgebieten [...] Pfaffenwinkel (9) [...] soll der Tourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden [...] (RP 17 B IV 3.6 (Z)).

Teil B VII Erholung

Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (RP 17 B VII 1.1 (Z)).

Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden (RP 17 B VII 1.2 (Z)). In den nördlichen Teilräumen, im Alpenvorland, sollen zur Entlastung der südlichen Teilräume, im Alpenraum, verstärkt Erholungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit geschaffen werden (RP 17 B VII 1.4 (Z)).

Ortsnahe Erholungsgebiete sollen von den Siedlungen auch mit dem Fahrrad verkehrssicher erreicht werden können (RP 17 B VII 2.3.1 (Z)).

In Bezug auf Anlagen von Freizeiteinrichtungen wird angeführt: Freizeiteinrichtungen, die mit der Anlage von Bauwerken verbunden sind, sollen in der Region Oberland möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinrichtungen errichtet werden. Eine Beeinträchtigung von Kur- und Wohnbereichen soll vermieden werden (RP 17 B VII 3.2 (Z)). Vordringlich sollen in der Region Oberland Erholungseinrichtungen geschaffen werden, die der Bevölkerung eine Freizeitbeschäftigung in der freien Natur gewährleisten (RP 17 B VII 3.3 (Z)). Als wichtige Freizeitmöglichkeit soll das Radwanderwegnetz in der Region Oberland weiter ausgebaut werden (RP 17 B VII 3.4 (Z)).

Folgendes konkretes Leitbild wird im Flächennutzungsplan bezüglich Tourismus und Erholung formuliert:

- **Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft**, dem **scho-nenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denk-mälern** sowie der **Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen** hinsichtlich der Sicherung und weiteren Entwicklung des Tourismus in der Region (Grundsatz im Regionalplan).
- **Entwicklung und qualitative Verbesserung des touristischen Angebots** unter Beachtung einer stärker saisonalen Ausgeglichenheit und Entwicklung von insbesondere „**nach-haltigen Tourismus**“ und weitere naturverträgliche Formen des Tourismus und Ausbau der Möglichkeiten zum „**Urlaub auf dem Bauernhof**“ (Ziel im Regionalplan).
- **Förderung des Fremdenverkehrs in extensiver Form** in Zusammenhang mit den land-wirtschaftlichen Betrieben als Nebenerwerb
- **Erhaltung des lokalen und überregionalen Rad- und Wanderwegenetzes**, ggf. unter Einbeziehung der Hinweise zum Alltagsradeln im Landkreis sowie Neubeschilderung inner-halb der Gemeindeflur (vgl. Tourismusverband Pfaffenwinkel mit Schreiben vom 6.2.2018).
- **Verbesserung der regionalen Wertschöpfung** aus dem Ausflugsverkehr und der Nutzung der Erholungsinfrastruktur

Insgesamt erfüllt die geplante Ausweisung eines Sondergebiets „Paterzeller Hüttendorf“ in Form eines Hüttendorfes mit touristischer Nutzung die regionalplanerischen Zielsetzungen in mehrfa-cher Hinsicht: Durch die Einrichtung eines kleinteiligen, naturnahen Beherbergungsangebots wird ein nachhaltiger Beitrag zur Stärkung bestehender touristischer Einrichtungen und zu einer Weiterentwicklung des Tourismus im ländlichen Raum durch ein neues Angebot geleistet. Die

Maßnahme stärkt die örtliche Wirtschaft, ermöglicht neue Beschäftigungsimpulse im tourismusnahen Bereich und nutzt bestehende örtliche Versorgungsstrukturen. Die gewählte Bauform in Form landschaftsangepasster Hütten gewährleistet eine hohe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Dauerhafte Wohnnutzungen sind ausgeschlossen, wodurch das Vorhaben eindeutig der touristischen Nutzung zuzuordnen ist. Die Maßnahme steht somit im Einklang mit dem Grundsatz eines sanften, landschaftsverträglichen Tourismus, wie er vom Regionalplan Oberland angestrebt wird.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die nachfolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden. Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können.

Schutzgüter			Flä- che	Bo- den	Was- ser	Tiere	Pflan- zen	Bio- log. Vielfalt	Klein- klima	Kli- ma- wan- del	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenk- mäler, Land- schaftsbild)
Wirkungen												
Anlage- bedingte Auswir-	Inanspruchnahme											
	Nachhaltige Verfügbar- keit											
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Schadstoffe	bau.							K			
		betr.										
	Lärm	bau.				K					K	
		betr.									+	
	Erschütte- rung	bau.										
		betr.										
	Licht	bau.										
		betr.									+	
	Wärme	bau.										
		betr.										

Schutzgüter				Flä- che	Bo- den	Was- ser	Tiere	Pflan- zen	Bio- log. Vielfalt	Klein klima	Kli- ma- wan- del	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau- Bodendenk- mäler, Land- schaftsbild)
Wirkungen													
		Strahlung	bau.										
			betr.										
		Belästigung, Störung	bau.										
			betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.										
			betr.										
	Abfall	Abfall ein- schl. Besei- tigung und Verwertung	bau.										
			betr.										
	Technik, Stoffe	Belastung durch einge- setzte Tech- nik u. Stoffe	bau.										
			betr.										
Zusammenfassung													

Legende:

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

- S = sekundäre Wirkungen,
- G = grenzüberschreitende Wirkungen,
- K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
- L = langfristige Wirkungen,
- + = positive Wirkung

Tab. 3 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen

Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage des Baugesetzes) gefordert wird, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

5.2.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Planungsgebiet ist durch einen geringen Versiegelungsgrad und eine geringfügige Flächeninanspruchnahme gekennzeichnet.

Auswirkungen

Der Flächenverbrauch beschränkt sich auf die Neuerrichtung von Wohngebäude. Daher ist der Flächenverbrauch als **gering erheblich** einzustufen.

5.2.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Im Bereich des geplanten Hüttendorfes stehen gemäß geologischer Karte würmzeitliche Geschiebemergel (matrixgestützter Till) an, die als schluffige, wechselnd kiesige bis blockige, tonig bis sandige Substrate beschrieben werden. Nach Übersichtsbodenkarte handelt es sich um einen Bodenkomplex aus Hangleye und Quellengleyen unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum, die typischerweise grund- und stauwasserbeeinflusst sind und eine eher dichte Lagerung aufweisen.



Abb. 5 Ausschnitt Geologische Karte Bayern (Umweltatlas Bayern, Stand Nov. 2025)

Auswirkungen

Für die Errichtung des Hüttendorfes muss in den Bereichen, wo Gebäude geplant sind, der anstehende Oberboden abgeschoben werden. Zudem erfordert die Hangsituation leichte Angleichungen des Geländes, um die geplanten Gebäude harmonisch in das Gebiet zu integrieren.

Durch Ablagerungen von Material und Maschinen und dem notwendigen Baustellenverkehr kann es zudem zu Bodenverdichtungen in den Randbereichen kommen. Diese sind allerdings im Rahmen der Vermeidung soweit wie möglich zu beschränken (vgl. Kapitel 5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung).

Aufgrund der geringen Baudichte einerseits, der Betroffenheit des Hangbereichs und der damit größeren Betroffenheit bisher unberührter Bodenschichten andererseits werden die baubedingten Auswirkungen für das Schutzgut Boden zum gegenwärtigen Planungsstand als ***mittel erheblich*** eingestuft.

Zur Beurteilung der anlagebedingten Auswirkungen ist vor allem die Höhe des zu erwartenden Versiegelungsgrads maßgebend, da in den versiegelten Bereichen die natürliche Bodenfunktion dauerhaft verloren gehen. Durch den Bau der Gebäude sowie der Nebenanlagen ist mit einem Versiegelungsgrad von ca. 20 % zu rechnen. Werte unter einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 werden gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung als geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad bewertet. Durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird die anlagen-

bedingte Erheblichkeit als **gering** eingestuft.

Bei einem ordnungsgemäßen Betriebsablauf sind durch die Nutzung des Hüttendorfes keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da keine Nutzung Boden gefährdender Materialien notwendig wird. Ggf. kann es durch die Nutzung von Streusalzen im Bereich der Verkehrsflächen zu temporären Bodenbelastungen in den Randbereichen kommen. Diese Auswirkungen können jedoch als **gering erheblich** eingestuft werden.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Aufgrund der Hanglage ist aber bei Starkregenereignissen oder während der Schneeschmelze temporär mit schnell abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Grundwasser

Langfristige Grundwasserbeobachtungen bzw. detaillierte Daten zur Grundwassersituation im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind weder im Planungsgebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.

Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser oder Hochwasser

Das Gebiet liegt nicht im Bereich von amtlich festgesetzter Überschwemmungsflächen.

Für den Geltungsbereich sind laut UmweltAtlas Bayern (Stand November 2025) keine potentielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 6 Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“

Wassersensible Bereiche

Der gesamte Geltungsbereich sowie der Gemeindeteil Paterzell befindet sich in wassersensiblen Bereichen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Aufgrund der durchgängig nach Osten abfälligen Fläche ist nicht mit Aufstauungen zu rechnen.



Abb. 7 Lage im wassersensiblen Bereich

Auswirkungen

Die Gebäude werden in der Regel so situiert, dass nur geringfügige Eingriffe in tiefere Bodenschichten notwendig werden. Diese bedingt sich außerdem dadurch, dass keine Kellergeschosse für die Gebäude vorgesehen sind. Hier sind zwar Bereiche mit Stau- und Schichtenwasser betroffen. Unter Berücksichtigung der einschlägigen Regeln der Technik (Bauwasserhaltung etc.) werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet. Die baubedingten Auswirkungen werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Durch eine dauerhafte Flächenversiegelung kann die Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildung reduziert werden. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, ist im vorliegenden Fall mit einem geringen Versiegelungsgrad zu rechnen. Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen über entsprechende Versickerungseinrichtungen vor Ort zu versickern. Hierzu dient unter anderem der geplante mittig im Gelände angelegte Retentionsteich. Dadurch kann verhindert werden, dass die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinträchtigt wird.

Die anlagenbedingten Auswirkungen werden auf das Schutzgut Wasser deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Wie beim Schutzgut Boden erläutert, sind geringe Beeinträchtigungen des Bodens und somit auch des Grundwassers durch eventuellen Einsatz von Streusalz möglich. Unter der Voraussetzung der Gewährleistung eines ordnungsmäßigen Betriebs auf allen betroffenen Flächen, können die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als **gering erheblich** bewertet werden.

5.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario



Abb. 8: Überblick Bestand Vegetation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine als Grünland bewirtschaftete extensiv genutzte Fläche. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von einem befestigten Wanderweg begrenzt, westlich schließen sich Einfamilienhäuser mit ihren Gartenflächen an. Im Norden, Osten und Süden befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Im südwestlichen Grundstückseck steht ein Orts- und landschaftsbildprägender alter Birnbaum mit Holunder im Untergehölz.

Begehungen fanden im März 2025 (Begehung zur Erfassung der Nutzungsintensität und Vegetationsstruktur), Ende Mai 2025 (Bestandserhebung bei vorhandenem Aufwuchs) und Mitte November 2025 statt.

Bei der Wiesenfläche handelt sich um einen frischen bis wechselfrischen Standort. Die Bewirtschaftung erfolgt regelmäßig durch zwei bis dreimalige Mahd.

Dominante Arten:

<i>Achillea millefolium</i> -	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Dactylis glomerata</i> -	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Festuca pratensis</i> -	Wiesen-Schwingel
<i>Taraxacum officinale</i> -	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Ranunculus repens</i> -	Kriechender Hahnenfuß
<i>Ranunculus acris</i> -	Scharfer Hahnenfuß
<i>Rumex obtusifolius</i>	Wiesen- Ampfer
<i>Plantago lanceolata</i> -	Spitzwegerich
<i>Prunella vulgaris</i> -	Gewöhnliche Braunelle
<i>Trifolium pratense</i> -	Wiesen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß- Klee
<i>Crepis biennis</i> -	Wiesen-Pippau
<i>Rhinanthus alchorlophus</i>	Zottiger Klappertopf



Abb. 9: Blick auf die Wiesenflächen von Süden Richtung Norden (AGL: 22.05.25)



Abb. 10: Blick auf den Wanderweg und die angrenzenden Wiesenflächen von Westen Richtung Osten (AGL: 22.05.25)

Die Vegetation entspricht gemäß BayKompV dem Biotop- Nutzungstyp G212- „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von weiteren Biotoptypen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG oder Lebensräume geschützter Arten im Geltungsbereich vor.

Tiere, biologische Vielfalt und Artenschutz

Aus vegetationsökologischer Sicht handelt es sich beim Geltungsbereich um eine extensiv bewirtschaftete, zwei- bis dreischürige Wiesenfläche auf frischem bis wechselfrischem Standort, die von einer artenreichen, aber überwiegend aus häufigen und weit verbreiteten Wiesenarten zusammengesetzten Grünlandvegetation geprägt ist. Die dominante Kraut- und Grasflora (u. a. Gewöhnliche Schafgarbe, Wiesen-Schwingel, Spitzwegerich, Braunelle, Wiesen-Klee, Weiß-Klee, Wiesen-Pippau, Zottiger Klappertopf) bietet insbesondere während der Hauptwachstumsphase ein kontinuierliches Blütenangebot und damit Nahrungsressourcen für bestäubende Insekten (Wildbienen, Schmetterlinge, Schwebfliegen). Durch die regelmäßige Mahd ist die Strukturvielfalt allerdings begrenzt; es überwiegen kurz- bis mittelhohe Bestände ohne ausgeprägte Altgras- oder Brachestadien, sodass die Bedeutung als Brutlebensraum für wiesenbrütende Vogelarten und als Überwinterungsquartier für strukturgebundene Arten eher gering einzuschätzen ist.

Der im südwestlichen Grundstückseck vorkommende, orts- und landschaftsbildprägende alte Birnbaum mit Holunder im Unterwuchs stellt ein wichtiges Strukturelement im ansonsten weitgehend offen geprägten Grünland dar. Er bietet potenzielle Höhlen- und Spaltenstrukturen sowie Ansitz- und Nahrungsplätze für Vögel (z. B. Singvögel) und Fledermäuse und erhöht zusammen mit dem begleitenden Untergehölz die Kleinstrukturvielfalt des Gebietes. In Verbindung mit den angrenzenden Grünlandflächen und den Gartenstrukturen der benachbarten Wohnbebauung erfüllt die Fläche damit vor allem die Funktion eines Nahrungs- und Teillebensraumes für verbreitete Arten. Insgesamt kommt dem Gebiet somit eine lokale Bedeutung für die biologische Vielfalt zu; Hinweise auf Vorkommen streng oder besonders geschützter, seltener oder großräumig bedeutsamer Arten ergaben sich aus den Begehungen nicht.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden.

In ca. 200 m nördlicher Richtung beginnt das NSG- Naturschutzgebiet „Eibenwald bei Paterzell“, welches gleichzeitig als FFH- Gebiet „Moore und Wälder westlich von Diessen“ kartiert ist. Östlich in ca. 60 Meter Entfernung befindet sich die amtlich biotopkartierte Fläche 8132-1141-002 – „Landröhrliche, Weiher und Quellsumpf östlich Paterzell“ mit Seggen- od. binsenreichen Nasswiesen.

Beide wertvollen Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Abb. 11: Ortsbildprägender Birnbaum mit Holunderbusch im Untergehölz (AGL: 22.05.25 und Nov. 2025)



Abb. 12 Schutzgebiete in der weiteren Umgebung des Planungsgebiets (dunkelrote Fläche: NSG- Naturschutzgebiet Eibenwald bei Paterzell; rosa: amtlich kartierte Biotope, dunkelrot gestreift: FFH-Gebiet "Moore und Wälder westlich Diessen", türkis schraffiert SPA-Vogelschutzgebiet "Ammerseegebiet", Quelle: Umweltatlas Bayern Nov. 2025

Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld zeitweise zu Lärm- und Staubemissionen sowie zu Bodenbewegungen durch Baustellenverkehr und Erdarbeiten. Da im Geltungsbereich selbst vorwiegend Arten des Wirtschaftsgrünlands und keine störungsempfindlichen Tierarten nachgewiesen wurden, beschränkt sich die Wirkung vor allem auf eine vorübergehende Verdrängung der lokalen Fauna (v. a. Insekten, Kleinsäuger und häufige Brut- und Nahrungsgäste aus dem Siedlungsrandbereich). Unter Beachtung üblicher baubegleitender Vorsorgemaßnahmen (Begrenzung der Bauzeiten auf den Tagzeitraum, Staubminimierung, geordnete Baustellenlogistik) sind diese Beeinträchtigungen zeitlich und räumlich eng begrenzt und reversibel. Die Lebensraumqualität für die Avifauna wird durch die Gehölzpflanzungen verbessert.

Aufgrund der räumlichen Distanz zu den oben aufgeführten Schutzgebieten und Biotopen, der geringen Flächenausdehnung des Vorhabens, der beschränkten Immissionsstärke, sowie der fehlenden direkten baulichen Inanspruchnahme dieser Flächen ist nicht von relevanten Beeinträchtigungen der dortigen Lebensraumtypen und Arten auszugehen. Eine unmittelbare Betroffenheit der Schutzgebiete und des Biotops liegen nicht vor; erhebliche Beeinträchtigungen können vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

Insgesamt werden die baubedingten Auswirkungen als **gering erheblich** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eingestuft.

Durch die Planung geht dauerhaft eine mäßig extensiv genutzte Grünlandfläche in Teilen verloren. Diese weist weder geschützte Pflanzenarten noch geeignete Habitate für artenschutzrechtlich geschützte Tierarten auf. Im Rahmen der Grünordnung sind umfassende Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und damit der Biotopvielfalt beitragen. Diese bieten einer Vielzahl von Insekten, Vögeln und Kleinsäufern Lebensraumpotential.

Mit dem Bau des Hüttendorfes sollen positive Effekte auch im Hinblick auf das Gästeaufkommen in der Gemeinde Wessobrunn bewirkt werden. Wie bereits zum Schutzgut Klima dargelegt, ist davon auszugehen, dass sich das dadurch leicht steigende Verkehrsaufkommen mit dem bestehenden Verkehr vermischt und keine nennenswerten Belastungen für die Umgebung entstehen. Zusätzliche Lärmbelastungen für die in der Nähe liegenden Schutzgebiete werden deshalb nicht erwartet.

In der Betriebsphase führt die Anlage des Ferienhüttendorfes zu einer moderaten Zunahme von Nutzungsdruck, Lärm und nächtlicher Beleuchtung. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz (Erhalt des alten Birnbaums, Anlage von Wiesenflächen und Strauchpflanzungen) sowie die Verwendung insektenfreundlicher, nach unten gerichteter Außenbeleuchtung wird die Beeinträchtigung der lokalen Tierwelt auf ein geringes Maß reduziert. Die verbleibenden unversiegelten Flächen bleiben als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger erhalten; strukturelle Aufwertungen (Gehölze, Wiesen mit Blühaspekt) können lokal sogar zu einer leichten Verbesserung der Habitatqualität führen.

In Folge der Möglichkeiten zur Vermeidung (vgl. auch Kapitel 5.4.1) werden die möglichen betriebsbedingten Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung / Natura2000 Gebiete

Wie vorab zusammenfassend dargestellt, sind durch das Vorhaben direkt keine geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es ist somit nicht zu erwarten, dass die Planung zu Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG führt. Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist somit nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem Umgebungsschutz wird auch die Wirkung auf das Natura2000 Gebiet sowie das Naturschutzgebiet "Eibenwald bei Paterzell" betrachtet. Grundsätzlich könnte die Zunahme von Radfahrern und Wanderern auftreten, die diese Gebiete besuchen. In Anbetracht der geringen Bettenzahl und den weitläufigen Erholungsmöglichkeiten im Umfeld, ist aber nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen dieser Gebiete zu rechnen.

5.2.5 Schutzgut Klima (Kleinklimatische Veränderungen)

Basisszenario

Die Wiesenflächen und Einzelgehölze haben eine wichtige Funktion als Gebiet zur Erzeugung von Sauerstoff und steigern somit die Sauerstoffrate der angrenzenden Siedlungsflächen.

Klimawandel

Die Fläche ist nicht durch potentielle Klimawandelfolgen betroffen. Durch die geringe Flächengröße und möglichen Pflanzmaßnahmen ist der zu erwartende Beitrag zum Klimawandel eher gering.

Auswirkungen

Durch die Bebauung geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebiets verloren, im Umgriff verbleiben jedoch noch ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Darüber hinaus sichert die Grünordnung einen hohen Durchgrünungsgrad, der das Kleinklima im Bereich der Grünflächen positiv beeinflusst. Anlagebedingt sind demnach ebenfalls nur **gering erhebliche Auswirkungen** auf das Kleinklima zu erwarten.

Durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, **geringe** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsschutzgrenzwerte wird durch die zusätzlichen Fahrzeuge im Plangebiet (s.u.) nicht erwartet.

5.2.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Lärm und Verkehrsbelastung

Das Grundstück befindet sich am Ortsrand von Paterzell in ruhiger Lage zum Ortskern und dessen Hauptverkehrswegen. Nach Norden hin wird das Planungsgebiet von Waldbeständen umgeben.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind.

Erholungseignung

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Westlich und nördlich verläuft der örtliche Wanderweg, der zum Naturschutzgebiet Eibenwald und zum Zellsee führt. Zudem bestehen ansprechende Blickbeziehungen in die Alpenlandschaft, die den Erlebnisraum abrunden.

Das geplante Hüttendorf liegt östlich der Gemeindeverbindungsstraße Peißenberger Straße, so dass das Planungsgebiet nicht durch Verkehrslärm belastet wird. Auch andere Lärm emittierende Anlagen, wie z.B. Sportflächen, sind im Nahbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Durch die Baumaßnahmen entstehen Lärmbelastungen durch Maschinenlärm sowie den An- und Abtransport von Baumaterial. Betroffen sind die Gäste des westlich liegenden Landgasthofes sowie der Anlieger. Auf diesen Flächen wird die Aufenthalts- und Erholungsqualität für diese Zeit eingeschränkt. Wie bereits zum Schutzgut Klima und Luft beschrieben, ist ein zügiger Baufortschritt geplant, so dass die Belastungen zeitlich begrenzt sind.

Insgesamt werden maximal **gering erhebliche**, temporäre Auswirkungen erwartet.

Durch die Wohnnutzung im Hüttendorf selbst sind keine Lärmemissionen zu erwarten. Zudem wird davon ausgegangen, dass sich der Anliegerverkehr des mit dem übrigen Verkehr vermischt, so dass auch diesbezüglich keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Erholung

Die Erholungs- und Aufenthaltsqualität auf der Fläche wird sich durch das geplante Angebot verbessern. Dazu tragen auch die landschaftliche Einbindung sowie die Gestaltung der Anlage bei (vgl. Kapitel 5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung).

Durch die Einzäunung des Planungsgebiets wird zudem verhindert, dass die Erholungsnutzung unkontrolliert in die angrenzenden Flächen ausufert.

Anlage- und betriebsbedingt werden für das Schutzgut Mensch deshalb **keine erheblichen** negativen Auswirkungen erwartet.

5.2.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke sowie Bodendenkmäler kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Übergangsbereich zwischen Siedlungsrand und offener Kulturlandschaft. Er umfasst eine als Grünland bewirtschaftete, extensiv genutzte Wiesenfläche auf einem gleichmäßig von Westen nach Osten abfallenden Hang. Die Topogra-

phie mit Höhen von etwa 632,50 m ü. NN im Nordwesten bis ca. 625,80 m ü. NN im Südosten verleiht der Fläche eine sanft geneigte Lage.

Im Westen grenzt ein befestigter Wanderweg mit anschließender Einfamilienhausbebauung und zugehörigen Gartenflächen sowie den Gebäuden des Hotel- und Gastwirtschaftsbetriebes an, im Norden, Osten und Süden schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Ein orts- und landschaftsbildprägendes Element stellt der alte Birnbaum im südwestlichen Grundstückseck dar, der mit Holunder im Unterwuchs ein markantes Kleinstruktur- und Identitätselement bildet. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch eine einfache, offene Wiesenstruktur mit einzelnen Gehölzstrukturen und dem visuell präsenten Siedlungsrand im Westen gekennzeichnet. Das geplante Hüttendorf liegt in reizvoller landschaftlicher Lage mit Blick nach Osten in die reich gegliederte Moränenlandschaft und nach Süden mit Blick in das Tal des Rottgrabens und auf die Alpenkette.



Abb. 13 Blick von Nordosten Richtung Westen auf das Planungsgebiet mit den Wohn- und Gastwirtschafts-/ Hotelgebäuden im Hintergrund

Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es durch Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung und Baumaschinen zu einer vorübergehenden, jedoch wahrnehmbaren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Grünlandfläche wird temporär durch technische Anlagen, Baufahrzeuge und Bodenaufschlüsse überprägt. Dies betrifft insbesondere die Wahrnehmung vom angren-

zenden Wanderweg und von den benachbarten Wohngebäuden sowie dem Landgasthaus mit Hotel aus.

Diese baubedingten Veränderungen sind zeitlich begrenzt. Durch eine geordnete Baustellenführung, Begrenzung der Lagerflächen und zeitnahe Wiederherstellung der Grünflächen können die temporären Beeinträchtigungen minimiert werden

Mit der Errichtung von sechs freistehenden Ferienhütten und einem zugehörigen Wirtschaftsgebäude wird die bislang offene Wiesenfläche dauerhaft baulich in Anspruch genommen. Das Landschaftsbild wandelt sich von einer ausschließlich landwirtschaftlich geprägten Grünlandfläche zu einem kleinteilig bebauten, touristisch genutzten Standort im Siedlungsrandbereich.

Die anlagebedingte Veränderung umfasst insbesondere die Einführung kleiner Baukörper in die offene Wiesenlandschaft, die Anlage von Wegen, Terrassen und einer privaten Wasserfläche und die Umgestaltung bisheriger Wiesenflächen in gestaltete Freiflächen mit Wiesen-, Strauch- und Baumpflanzungen.

Durch die begrenzte Anzahl und geringe Dimensionierung der Hütten, ihre lockere Anordnung sowie die vorgesehene extensive Durchgrünung bleibt der Charakter eines kleinmaßstäblichen, landschaftsbezogenen Ferienstandortes gewahrt. Der Erhalt des alten Birnbaums als ortsbildprägendes Element, die Festsetzung zusätzlicher Laubbäume und Strauchpflanzungen sowie die Anlage von Wiesenflächen mit naturnahem Charakter tragen dazu bei, die Eingriffe in das Landschaftsbild abzumildern und das Hüttendorf harmonisch in die umgebende Kulturlandschaft einzubinden.

Die geplante Wasserfläche wirkt als gestalterisches und erlebnisbezogenes Element, das den Freizeit- und Erholungscharakter des Areals unterstreicht, sich in der kleinteiligen Struktur jedoch in das vorhandene Landschaftsbild einfügt.

Anlagebedingt wird deshalb von **geringen Auswirkungen** ausgegangen.

Betriebsbedingt ergeben sich keine weiteren Auswirkungen, die über die oben genannten Aspekte hinausgehen.

Negative betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden **nicht erwartet**.

5.2.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen:

Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Fußwege
- Anlage einer Retentionsteichs
- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen
- Versickerung aller Niederschläge vor Ort

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhaltung des ortsbildprägendem Einzelbaumes und Schutzmaßnahmen während der Bauphase
- Schaffung neuer Habitatstrukturen für die Fauna durch Neuanpflanzung von Gehölzen (Obst- und Laubbäume)
- Begrünung und Unterhaltung der auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen als Grünflächen
- Verwendung von ausschließlich heimischen Gehölzarten
- Gebot zur Pflege, Sicherung und eventueller Ersetzung von ausgefallenen Gehölzen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung mit Ringblenden mit geschlossenen Gehäusen
- Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere durch Freihalten Abstands von 10-15cm zwischen Boden und Zaun

Landschaftsbild

- Einbindung des Hüttendorfes ins Gelände durch Anpflanzungen sowie durch harmonische Geländeangleichungen

Schutzgut Mensch

- Erhaltung des örtlichen Wanderweges

5.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wallgau wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „*Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft, 2021*“ an.

Bewertung des Ausgangszustands

Im Bereich der Eingriffsflächen ist der Biotop- Nutzungstyp **G212 „mäßig, extensiv genutztes, artenreiches Grünland“** vorherrschend. Gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung weist dieser mit einem Biotopwert von 8 Wertpunkten eine mittlere Wertigkeit auf.

Eingriffsflächen

Die Eingriffsfläche umfasst alle Bereiche, in denen Maßnahmen vorgesehen sind. Dies betrifft zum einen die festgesetzte Ausgleichsfläche im Südwesten, den unbeplanten Bereich im Osten, sowie Flächen mit bestehendem Baurecht. Für den Bereich mit bestehendem Baurecht (rot schraffiert) ist eine GRZ von 0,35 im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt. Da im aktuellen 1. Änderungsverfahren eine rechnerische GRZ von 0,24 geplant ist, ergibt sich keine Baurechtsmehrung. Für diese Fläche ist daher keine Bilanzierung notwendig.



Abb. 14 Eingriffsfläche neues Baurecht: magenta; Flächen mit bestehendem Baurecht: rot schraffiert; bestehende Ausgleichsfläche: grün schraffiert

Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte GRZ bzw. die Höhe des Versiegelungsgrads, der sich durch die zulässigen Grundflächen (795 m²) ergibt, heranzuziehen. Für das Planungsgebiet ist inklusive der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen und Caroports (150 m²) ein Gesamt-Versiegelungsgrad (Haupt- und Nebenanlagen) von ca. 24% zulässig. Als Beeinträchtigungsfaktor ist demnach 0,24 anzusetzen.

Berücksichtigung des Planungsfaktors

Bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann gemäß Leitfaden ein Planungsfaktor angewendet werden, der den Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert. Nach Tabelle 2.2 der Anlage 2 zählen hierzu insbesondere Maßnahmen zur Eingrünung, zur Erhaltung und Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen sowie zur Reduzierung bzw. qualifizierten Gestaltung der Oberflächenversiegelung.

Im vorliegenden Fall werden mehrere dieser Maßnahmen kumulativ umgesetzt:

- Erhaltung und Entwicklung extensiv genutzter Wiesenflächen,
- Ergänzung des Bestandsbaumes um standortgerechte, heimische Strauch- und Baumpflanzungen,
- Sicherung des ortsbildprägenden alten Birnbaums als wesentliches Struktur- und Habitatelement,
- Anlage einer Wasserfläche, die sowohl der Regenwasserrückhaltung als auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Schaffung weiterer Lebensräume dient und
- weitgehende Begrenzung der Versiegelung und Ausbildung der Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise.

Diese Maßnahmen führen insgesamt zu einer deutlichen Minderung der durch das Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen und zugleich zu einer qualitativen Aufwertung der Freiflächen im Plangebiet (Kleinklima, Strukturreichtum, Lebensräume für siedlungsbegleitende Tierarten). Vor diesem Hintergrund ist es fachlich gerechtfertigt, den Planungsfaktor vollständig auszuschöpfen und eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs um 20 % anzusetzen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Entsprechend der oben dargelegten Parameter ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Betroffener Biotoptyp (Biotoptypwert nach BaykompV)	Wertkategorie nach Leitfaden	Anzusetzende Wertpunkte nach Leitfaden	Eingriffsfläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (=GRZ)	Ausgleichsbedarf (in Wertpunkten)
Eingriff durch Schaffung von neuem Baurecht					
G212 mäßig, extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	8	2.520	0,24	4.838
<i>Berücksichtigung des Planungsfaktors von 20% (in Wertpunkten)</i>					-968
Gesamtausgleichsbedarf (in Wertpunkten)					3.870

Tab. 4 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Für das Vorhaben und der Schaffung von Baurecht ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von **3.870** Wertpunkten.

Verlagerung der bestehenden Ausgleichsfläche

Die im Planungsgebiet liegende Ausgleichsfläche mit einer Größe von 537 m² wird überplant. Demnach muss eine Verlegung erfolgen. Nachdem die Berechnung im Bebauungsplanverfahren nach dem alten Leitfaden durchgeführt wurde, wird der Ausgleich in Fläche zugeordnet.



Abb. 15 zu verlagernde Ausgleichsfläche aus rechtsgültigem Bebauungsplan

Ausgleichsflächen

Die erforderlichen **3.870 Wertpunkte für die Schaffung von neuem Baurecht** sowie die **zu verlegende bestehende Ausgleichsfläche (537 m²)** werden über die Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Wessobrunn „Streuobstwiese am Schwesternacker - Sortenerhaltungsgarten des Landkreises Weilheim- Schongau“ bereitgestellt.

Die konkrete Abgrenzung und Flurnummernzuweisung wird vor Satzungsbeschluss ergänzt und vertraglich zwischen Antragsteller und Gemeinde geregelt.

5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden vor dem Hintergrund einer sinnvollen Bündelung touristischer Nutzungen und der Nutzung vorhandener Infrastruktur nicht weiterverfolgt. Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe bzw. direkter Anbindung an den bestehenden Gasthof- und Hotelbetrieb und ermöglicht so die optimale Nutzung vorhandener Erschließung, betrieblicher Synergien und erlaubt eine landschaftlich attraktive Umgebung.

Die ursprüngliche Alternative im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan wurde als nicht mehr geeignet eingestuft. Weitere Überlegungen betrafen die interne Anordnung der Ferienhütten innerhalb des Grundstücks. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung wurden diese Varianten überarbeitet und die Lage sowie Ausrichtung der Baukörper an die vorhandene Topographie angepasst, um eine möglichst verträgliche Einfügung in Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Eine Verlagerung des Vorhabens an andere Standorte würde demgegenüber zu einer Zersplitterung der touristischen Nutzung oder zu zusätzlichen Erschließungsaufwänden führen und wurde daher verworfen.

5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Regionalplan 17 – Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Weiterhin wurden im März, Mai und November 2025 Geländebegänge durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die neuen Baugrundstücke nicht eingebunden sind und die beabsichtigte Wirkung durch die festgesetzten Vorgaben zu den Grünflächen und -strukturen nicht erreicht würden. Vier Jahre nach Realisierung der Bebauung ist durch einen Ortsbegang die Wirkung der Eingrünung (Durchgrünung, Klimaschutz) zu überprüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren (Fotodokumentation) und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Defiziten sind die Grundeigentümer durch die Gemeinde zu informieren und Ergänzungspflanzungen durchzuführen.

5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines touristisch genutzten Ferienhüttendorfes geschaffen werden.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Wie die Tabelle darstellt, sind fast nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies bedingt sich zum einen durch die geplante geringe Baudichte mit einem geringen Versiegelungsgrad. Zum anderen sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Schutzgut Fläche

Durch die geplante Bebauung mit Ferienhüttenbebauung entsteht ein zusätzlicher kleinflächiger Flächenverbrauch.

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Boden durch Versiegelung und Geländemodellierungen führen zu einem teilweisen Verlust von Bodenfunktionen, insbesondere in Hanglagen. Die Auswirkungen sind daher mittel erheblich.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Versickerungsfähigkeit ist jedoch eingeschränkt. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind insgesamt gering erheblich, die Hinweise im Hinblick auf Starkregenereignisse sind zu beachten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Anlagebedingt entfallen Wiesenstrukturen mittlerer Bedeutung. Durch Grünordnungsmaßnahmen kann jedoch ein funktionaler Ausgleich geschaffen werden. Die Auswirkungen sind mittel erheblich.

Schutzgut Klima / Luft

Ein Teil der Kaltluftentstehungsfläche wird überbaut, verbleibende Grünflächen sorgen jedoch für Klimaausgleich. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind gering erheblich.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Während der Bauphase treten temporäre Lärmbelastungen auf. Die Erholungseignung bleibt erhalten. Die Auswirkungen sind gering erheblich.

Schutzgut Kulturelles Erbe / Landschaftsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in das Landschaftsbild ein. Die Auswirkungen sind gering erheblich.

Schutzgüter			Flä- che	Bo- den	Was- ser	Tiere	Pflan- zen	Bio- log. Vielfalt	Klein klima	Kli- ma- wan- del	Menschl. Gesund- heit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenik- mäler, Land- schaftsbild)
Wirkungen												
Anlage- bedingte Auswir- kung	Inanspruchnahme											
	Nachhaltige Verfügbar- keit											
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.						K			
			betr.									
		Lärm	bau.			K					K	
			betr.								+	
		Erschütte- rung	bau.									
			betr.									
		Licht	bau.									
			betr.								+	
		Wärme	bau.									
			betr.									
		Strahlung	bau.									
			betr.									
		Belästigung, Störung	bau.									
			betr.									
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.									
			betr.									
Abfall	Abfall ein- schl. Besei- tigung und Verwertung	bau.										
		betr.										
Technik, Stoffe	Belastung durch einge- setzte Tech- nik u. Stoffe	bau.										
		betr.										
Zusammenfassung												

Tab. 5 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter (gelb: geringe Erheblichkeit, orange: mittlere Erheblichkeit, K= kurzfristig wirksam, + positive Wirkungen möglich)

Das **Monitoring** betrifft die Wirksamkeit der Grünordnungsmaßnahmen.

Die **Kompensation** erfolgt auf Teilflächen des „Ökokontos Streuobstwiese am Schwesternacker“ der Gemeinde Wessobrunn durch Abbuchung der entsprechenden Wertpunkte und Flächenzuordnung für die Verlegung der bestehenden Ausgleichsfläche.

Bad Kohlgrub, den 16.12.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

6.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

6.2 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, letzte Fortschreibung in Kraft am 27.06.2020, URL: <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan>