

Gemeinde Wessobrunn Landkreis Weilheim- Schongau

1. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Östlich der Peißenberger Straße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

erstellt: 16.12.2025

geändert:

Gemeinde Wessobrunn

Zöpfstraße 1

82405 Wessobrunn

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de
Tel.: 08845 75 72 630

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Artenschutzrechtliche Belange	5
3	UMWELTBERICHT	6
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	6
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	6
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
3.3.1	Schutzgut Boden und Fläche	10
3.3.2	Schutzgut Wasser	11
3.3.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	13
3.3.4	Schutzgut Klima / -wandel	17
3.3.5	Schutzgut Menschliche Gesundheit	17
3.3.6	Schutzgut Kulturelles Erbe	18
3.3.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	19
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
3.5	Maßnahmen zum Ausgleich	19
3.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
3.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	20
3.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	20
3.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
4	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR	22
4.1	Gesetzesgrundlagen	22
4.2	Literatur	22

1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Wessobrunn hat in der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2025. die 1.Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Sondergebietes für die Errichtung eines Hüttendorfes im Ortsteil Paterzell.

Mit der Erstellung der Plangrundlagen und der Begründung mit Umweltbericht wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2024.

Der Bereich ist als Mischbaufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellt.

Von der Änderung ist das Grundstück Fl.Nr. 125 (Teilfläche), Gemarkung Forst betroffen.

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden Fläche für die Landwirtschaft

Im Osten Fläche für die Landwirtschaft

Im Süden Mischbaufläche

Im Westen Mischbaufläche

2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Abb. 1 Lage des Planungsgebietes im Ortsteil Paterzell (rot), (Quelle Luftbild, Digitales Orthophoto 2025)

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. 4.500m² große Fläche des Planungsgebiets wird derzeit grünlandwirtschaftlich genutzt und fällt vom bestehenden Feldweg Richtung Osten um ca. 5 Meter ab.

2.3 Geplante Nutzung

Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft und Mischbaufläche dargestellte Bereich, soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Paterzeller Hüttendorf“ dargestellt werden.

Ziel ist es, das touristisch Angebot im Gemeindebereich zu erweitern.

Die geplante Entwicklung schließt an bestehende Bebauung an.

Geplante Flächenverteilung:

Bezeichnung	Größe (m ²)
Sonderbaufläche „Paterzeller Hüttendorf“	4.500

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das örtliche Stromnetz gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die Gemeinde. In diesem Zusammenhang wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Genaue Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung geregelt.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim- Schongau angeschlossen.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

Der betroffene Bereich wird derzeit als extensiv genutztes Grünland mit einem alten Birnbaum im südwestlichen Grundstücksbereich bewirtschaftet und grenzt an weitere Grünlandflächen sowie den Siedlungsrand an. Schutzgebiete und amtlich kartierte Biotop liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs; das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Eibenwald bei Paterzell“ (FFH-Gebiet „Moore und Wälder westlich von Dießen“) in ca. 200 m Entfernung sowie das Biotop „Landröhrichte, Weiher und Quellsumpf östlich Paterzell“ in rund 60 m Entfernung werden durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Auf Grundlage der vorliegenden Bestandsaufnahmen ist von einer Nutzung durch überwiegend verbreitete Arten auszugehen; Hinweise auf das Vorkommen streng oder besonders geschützter, planungsrelevanter Arten liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erkennbar. Die abschließende artenschutzrechtliche Prüfung und ggf. erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren. Dazu zählen insbesondere Vermeidungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel, das touristische Angebot im Gemeindegebiet um zeitgemäße Beherbergungsarten zu ergänzen. Hierzu ist eine Anpassung der bisherigen Darstellungen „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Mischbaufläche“ in eine Darstellung als Sonderbaufläche „Paterzeller Hüttendorf“ notwendig.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. 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).

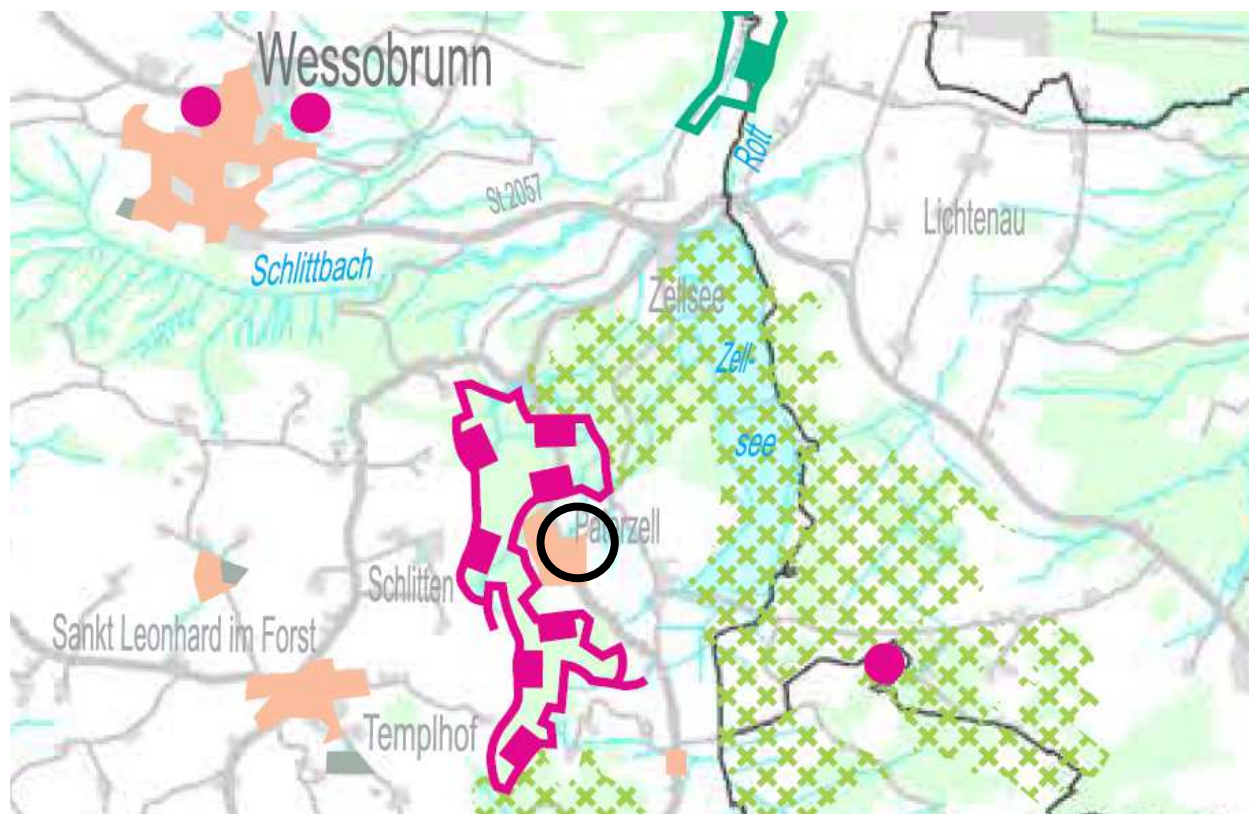
Landesentwicklungsprogramm Bayern

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 dem **Regionalplan 17 Oberland** 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. 2 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand Mai 2012)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan Oberland) ist das Planungsgebiet bereits teilweise als Siedlungsfläche dargestellt. Nördlich grenzt das Naturschutzgebiet an.

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 Wald funktionsplan 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 Wald funktionsplan 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 schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern** 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 „**nachhaltigen 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 landwirtschaftlichen Betrieben als Nebenerwerb
- **Erhaltung des lokalen und überregionalen Rad- und Wanderwegenetzes**, ggf. unter Einbeziehung der Hinweise zum Alltagsradeln im Landkreis sowie Neubeschilderung innerhalb 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 mehrfacher 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 Grund-

satz eines sanften, landschaftsverträglichen Tourismus, wie er vom Regionalplan Oberland angestrebt wird.

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

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

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

Auswirkungen

Durch die Änderung der Flächennutzung entstehen teilweise Eingriffe in bislang unberührte Bodenschichten. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich darüber hinaus durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads. Bei der Darstellung eines Sondergebietes „Paterzeller Hüttendorf“ ist jedoch nur ein geringer Versiegelungsgrad zu erwarten. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Vermeidung möglich. Dazu zählen z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und die Festsetzung der zulässigen Grundfläche.

Nachdem Geländearbeiten teilweise in Hangbereichen zu erwarten, jedoch auch Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung möglich sind, werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden insgesamt als **mittel erheblich** bewertet.

3.3.2 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 Brunnen-nutzungen 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.

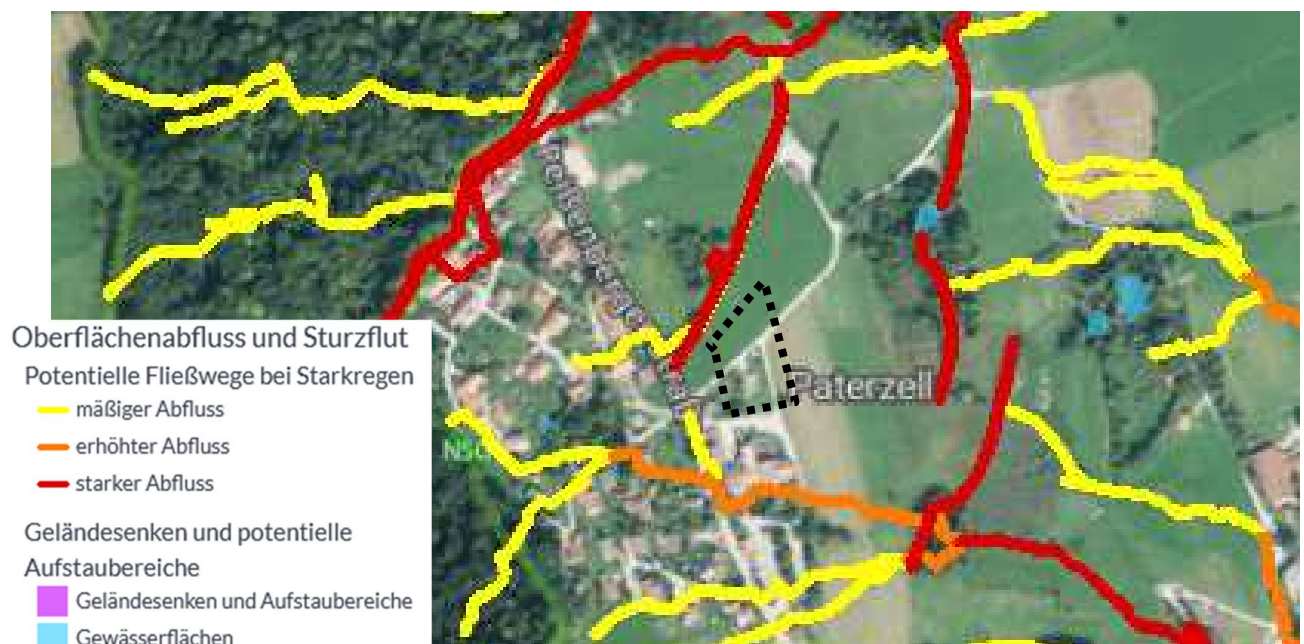


Abb. 4 Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“

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. 5 Lage im wassersensiblen Bereich

Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht auszuschließen, wenn wasserführende Schichten im Zuge der Baumaßnahmen berührt werden. Die Höhe des zukünftigen Versiegelungsgrads der Bebauung bedingt die Grundwasserneubildungsrate. Einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann jedoch durch Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort entgegen gewirkt werden. Aufgrund der geplanten Baudichte ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet eine geringe Versiegelungsdichte angestrebt wird sowie durch zahlreiche Durchgrünung ein ausreichender Anteil von versickerungsfähigen Flächen verbleibt. Insgesamt werden daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **gering** erheblich bewertet.

3.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario



Abb. 6: 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> -	<i>Gewöhnliche Schafgarbe</i>
<i>Dactylis glomerata</i> -	<i>Gewöhnliches Knäuelgras</i>
<i>Festuca pratensis</i> -	<i>Wiesen-Schwingel</i>
<i>Taraxacum officinale</i> -	<i>Gewöhnlicher Löwenzahn</i>
<i>Ranunculus repens</i> -	<i>Kriechender Hahnenfuß</i>
<i>Ranunculus acris</i> -	<i>Scharfer Hahnenfuß</i>
<i>Rumex obtusifolius</i>	<i>Wiesen- Ampfer</i>
<i>Plantago lanceolata</i> -	<i>Spitzwegerich</i>
<i>Prunella vulgaris</i> -	<i>Gewöhnliche Braunelle</i>
<i>Trifolium pratense</i> -	<i>Wiesen-Klee</i>

<i>Trifolium repens</i>	Weiß- Klee
<i>Crepis biennis</i> -	Wiesen-Pippau
<i>Rhinanthus altorolophus</i>	Zottiger Klappertopf



Abb. 7: Blick auf die Wiesenflächen von Süden Richtung Norden (AGL: 22.05.25)



Abb. 8: 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 – „Landröhrichte, Weiher und Quellsumpf östlich Paterzell“ mit Seggen- od. binsenreichen Nasswiesen.



Abb. 9: Ortsbildprägender Birnbaum mit Holunderbusch im Untergehölz (AGL: 22.05.25 und Nov. 2025)



Abb. 10 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

Die Ansiedlung von Gebäuden führt zum Verlust von Wiesenflächen, die für heimische Insekten und Kleinsäuger einen Lebensraum darstellen. Auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung sind in diesem Zusammenhang Vermeidungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen (z.B. durch die Lage der Baufenster, Erhaltung bestehende Gehölze u.ä.) zu treffen. Mit der Darstellung eines Sondergebietes Paterzeller Hüttendorf ist voraussichtlich von einer geringen Baudichte mit einem hohen Durchgrünungsgrad auszugehen. Es entstehen in den Gärten ggf. neue Kleinstrukturen für siedlungsbegleitende Tierarten.

Die Auswirkungen werden insgesamt als **gering** erheblich eingestuft.

3.3.4 Schutzgut Klima / -wandel

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 den Bau entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung.

Durch die zu erwartende Versiegelung geht die kleinklimatische Funktion in diesen Bereichen verloren. Eine erhöhte Wärmeabstrahlung und eine Verminderung der Frischluftproduktion sind zu erwarten.

In Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen (angemessener Durchgrünungsgrad, Gehölzneupflanzungen, wasserdurchlässige Beläge, Verwendung erneuerbarer Energien etc.) sind maximal Beeinträchtigungen **geringer Erheblichkeit** für das Kleinklima zu erwarten. Außerdem bleiben im Umfeld noch große Wiesenflächen erhalten, die eine ausgleichende Funktion einnehmen können.

3.3.5 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 den Bau von Gebäuden ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen zu rechnen. Die Auswirkungen werden daher als **gering** erheblich eingestuft.

Erholungseignung

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung verloren.

3.3.6 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 Topographie 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.

Auswirkungen

Durch die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes um ein Sondergebiet mit Ferienhütten bleibt das charakteristische Ortsbild erhalten. Eine Durchgrünung mit standortsgerechten Gehölzen sowie gestalterische Festsetzungen auf Bebauungsplanebene gewährleisten eine gute Ein-

bindung in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Somit sind insgesamt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

3.3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Möglichkeiten begrenzt, detaillierte Vermeidungsmaßnahmen darzustellen. Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanung wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt und können entsprechend umgesetzt werden.

3.5 Maßnahmen zum Ausgleich

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

Abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden Ausgleichsflächen notwendig. Der genaue Flächenbedarf wird auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung ermittelt.

Geeignete Ausgleichsflächen stehen zur Verfügung. Die Zuordnung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte im Gemeindegebiet wurden vor dem Hintergrund einer sinnvollen Bündelung touristischer Nutzungen verworfen. Der gewählte Standort liegt in unmittelbarer Nähe bzw. direkter räumlicher Anbindung an den bestehenden Gasthof- und Hotelbetrieb und nutzt damit bestehende Infrastruktur, Erschließung und betriebliche Synergien optimal aus. Durch die Lage im Übergang zwischen Siedlungsrand und offener Kulturlandschaft können die landschaftliche Qualität und die attraktive Umgebung für das geplante Paterzeller Hüttendorf besonders gut erschlossen werden. Eine Verlagerung an andere Standorte im Gemeindegebiet würde hingegen entweder zu einer stärkeren Inanspruchnahme unberührter Freiflächen, einer Zersplitterung touristischer Angebote oder zu zusätzlichen Erschließungsaufwänden führen und wurde daher nicht weiterverfolgt.

3.7 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 artenschutzrechtliche 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.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nachdem im Rahmen der Ortsabrundung durch das Sondergebiet keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, wird das Monitoring auf Bebauungsplanebene festgelegt.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans sieht anstelle Flächen für die Landwirtschaft und Mischbaufläche eine Sonderbaufläche „Paterzeller Hüttendorf“ vor.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche	Boden	mittel
	Fläche	gering
Wasser	Oberflächenwasser	gering
	Grundwasser	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Klima /	Klima	gering

Klimawandel	Klimawandel	gering
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	nicht betroffen
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	nicht betroffen
	Bodendenkmäler	nicht betroffen
	Landschaftsbild	gering

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Insgesamt sind ausschließlich geringe und mittlere Auswirkungen zu erwarten. Dabei gründen sich die Auswirkungen auf die direkte Anbindung an bestehende Wohnbebauung und die bestehende Erschließung. Im Gemeindegebiet bestehen Möglichkeiten für einen fachgerechten Ausgleich.

Bad Kohlgrub, den 16.12.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

4.1 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

4.2 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umwelt-atlas.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/>