

**Gemeinde Oberammergau**

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

**Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**

**Umweltbericht**



Stand: Juli 2024

vogl + kloyer landschaftsarchitekten  
sportplatzweg 2 82362 weilheim  
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
  - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
  - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
  - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Umweltzustand und Prognose
  - 2.1 Umweltzustand in Änderungsbereichen allgemein
  - 2.2 Umweltzustand und Prognose bei Durchführung der Planung bezogen auf Einzelflächen
  - 2.3 Prognose für Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung
3. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
4. Prüfung von Planungsalternativen
5. Zusätzliche Angaben
  - 5.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
  - 5.2 Monitoring
  - 5.3 Zusammenfassung

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberammergau umfasst einerseits die Überprüfung der bereits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan enthaltenen Flächenausweisungen, sowie andererseits die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortes.

Grundlage hierfür sind die Ziele, die sich der Gemeinderat nach Ermittlung der Grundlagen für Stadt- und Landschaftsplanung gesetzt hat. Wesentliche Ziele für die bauliche Entwicklung sind ein nur geringes Bevölkerungswachstum sowie eine entsprechend maßvolle, nachhaltige und realistische Bauflächenausweisung. Die Landschaft soll als wichtiges Identifikationsmerkmal, in seiner landschaftsästhetischen und ökologischen Qualität bewahrt und entwickelt werden. Die Folgen des Klimawandels sind zu berücksichtigen, sei es in Bezug auf den Hochwasserschutz oder den Bedarf regenerativer Energieerzeugung.

Der bisher gültige Flächennutzungsplan enthielt größere Bauflächenausweisungen, die bisher nicht realisiert wurden und dem nur moderaten Wachstum widersprechen. Deswegen wurden Baulanddarstellungen im Umfang von 16,7 ha nicht in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Von den übernommenen Bauflächenausweisungen sind einige Flächen noch nicht über die verbindliche Bauleitplanung gesichert. Es handelt sich hierbei um Flächen mit insgesamt 11,8 ha. Als reine Neuausweisungen sind fünf Teilflächen mit einer Gesamtfläche von 5,4 ha zu benennen.

Die Landschaftsplanerischen Inhalte beziehen sich auf die Sicherung wertvoller Lebensräume und Landschaftsstrukturen, sowie die Sicherung und Entwicklung von Durchgrünung und Eingrünung der Siedlungsflächen.

### 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der **Regionalplan Oberland** (Region 17) enthält für das Gemeindegebiet Oberammergau als flächenhafte Darstellungen die Naturschutzgebiete (Ammergebirge, Weidmoos), sowie die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, die außerhalb der Naturschutzgebiete einen Großteil des Gemeindegebietes umfassen. Ausgenommen ist der Ort mit etwas Umgriff sowie der untere Bereich am Kolben entlang der Bundesstraße.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan enthalten eine Reihe von Aussagen zum Fachbereich Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft, die für die Flächennutzungsplanung relevant sind.

Sie sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Wichtige landschaftsplanerische Ziele sind folgende:

- Erhalt der weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit
- Ausgleich zwischen der Funktion als Lebens- und Wirtschaftsraum, Erholungsraum und Schutz von Natur und Landschaft
- Bündelung von Infrastruktureinrichtungen in freien Landschaftsbereichen
- Erhalt ökologisch bedeutsamer Naturräume, insbesondere Trockenbiotop, Moore und Feuchtfelder, Gewässer- und Uferbereiche, landschaftsprägender Gehölzstrukturen
- Biotopverbund zur Sicherung wildlebender Arten
- Schutz des Bodens durch Vermeidung von Versiegelung, Entwicklung intakter Bergwälder und bodenschonender Bewirtschaftung empfindlicher Böden
- Sicherung eines intakten Wasserhaushalts (Wasserrückhalte- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion, Freihalten hochwassergefährdeter Tallagen von Bebauung)
- Entwicklung naturnaher und standortgerechter Bergwälder, Berücksichtigung der Lebensraumsprüche von Raufußhühnern

Mehrere **Schutzgebiete** befinden sich im Gemeindegebiet Oberammergau:

- Naturschutzgebiet „Ettaler Weidmoos“
- Naturschutzgebiet „Ammergebirge“
- FFH-Gebiet „Moore im Oberen Ammertal“
- FFH-Gebiet und SPA-Gebiet „Ammergebirge“
- FFH-Gebiet „Ammertaler Wiesmahdhänge“
- Naturpark „Ammergauer Alpen“

**Biotope** gemäß amtlicher Kartierung sind in hoher Dichte in den Mooregebieten Pulvermoos und Weidmoos, an den Wiesmahdhängen, sowie in den alpinen Zonen der Bergkette im Süden des Gemeindegebietes vorhanden. Auch im Bereich Kolbensattel sind größere Biotopflächen enthalten. Durch die Neuausweisungen im Flächennutzungsplan sind zu geringen Anteilen auch Biotope betroffen. Dies ist der hochwertigen Landschaftsausstattung sowie den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes geschuldet.

Das Gemeindegebiet ist gemäß **Arten- und Biotopschutzprogramm** Teil mehrerer Schwerpunktgebiete des Naturschutzes: Der Talraum nördlich und südlich des Ortes gehört zum Schwerpunktgebiet „Ammer-Linder-Tal“, Ettaler Weidmoos und Pulvermoos sind als landesweit bedeutsame funktionale Landschaftseinheiten ausgewiesen. Der Höhenzug der kalkalpinen Randzone (Püschling bis Laber) ist Teil des Schwerpunktgebietes „Klammspitzzug mit Laberberg“. Für die Gipfelzonen mit Teilen der südlichen Hänge im Bereich Sonnenberggrat besteht ebenfalls eine landesweite Bedeutung. Der Höhenzug vom Aufacker nach Norden und das Kolbengebiet gehören zum Schwerpunktgebiet „Flyschvorberge und Wiesmahdhänge des nördlichen Ammergebirges“. Als landesweit bedeutsame Landschaftseinheit sind die Wiesmahdhänge ausgewiesen.

Der **Waldaktionsplan** für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen, enthält folgende Aussagen für das Gemeindegebiet Oberammergau:

- Der überwiegende Teil der Wälder ist als Bodenschutzwald ausgewiesen.
- Ebenfalls große Waldanteile sind als Lawinenschutzwald dargestellt.
- Ortsnahe Wälder am Rainenbichl und Döttenbichl sowie die Wälder im Umfeld des Skigebietes am Kolben haben eine besondere Bedeutung für die Erholung.
- Mehrere Bereiche vom Aufacker bis zum Rehbrennkopf sind mit besonderer Bedeutung als Lebensraum ausgewiesen. Das ist vor allem durch die Auerwildvorkommen begründet.

Für die FFH-Gebiete Ammergebirge und Wiesmahdhänge liegen **FFH-Managementpläne** vor. Die wesentlichen Maßnahmen sind in der Begründung aufgeführt. Für das FFH-Gebiet „Moore im oberen Ammertal“ liegt derzeit erst ein Entwurf vor, der noch nicht veröffentlicht wurde.

### 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Als Grundlage dienen die landschaftsplanerischen Inhalte und Bestandteile zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes:

- Landschaftsplan Bestand, 1:5.000
- Erläuterung zu den natürlichen Grundlagen, den Landnutzungen, den Planungsvorgaben und Fachplanungen zu Natur und Landschaft sowie zur Landschaftsplanung als Teil der Begründung
- Flächennutzungsplan, M 1:5.000

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

In überplanten Teilbereichen, die eine höhere ökologische Wertigkeit haben, wurde im Frühjahr 2024 eine Kartierung der Vegetationseinheiten durch das Büro Arve, Landsberg/ Lech, durchgeführt. Relevante Ergebnisse fließen in die Beschreibung des Schutzgutes Arten und Lebensräume ein.

## 2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND UND PROGNOSE

### 2.1 Umweltzustand im Gemeindegebiet allgemein

#### **Boden:**

Der Talraum der Ammer weist großflächige Vermoorungen auf (Niedermoor, tw. Übergangsmoor, Niedermoorgley, Anmoorgley). Geringere Anteile sind durch jüngere Talfüllungen geprägt, über denen sich Gleyböden und Auennassgley entwickelt haben.

Der Siedlungskörper östlich der Ammer befindet sich fast vollständig im Bereich eines Schwemmfächers mit tiefgründigen Böden (Kolluvisol). Über den westlich der Ammer gelegenen Schwemmfächersedimenten, die ebenfalls teilweise besiedelt wurden, haben sich stärker wasserbeeinflusste Gleyböden entwickelt. Im Bereich von Sportgelände und Volksfestplatz wurden vermutlich im Zuge der Ammerverlegung Auffüllungen vorgenommen.

Die Flyschzone weist vorwiegend Braunerden auf, teilweise als Pseudogley-Braunerde, Parabraunerde oder Braunerde-Rendzina ausgeprägt. Im Bereich der Wiesmahdhänge kommen verstärkt auch wasserbeeinflusste Böden vor (Pseudogley, Gley, teilweise auch Nassgley und Moorgley).

Im Bereich der Kalkalpinen Randzone im Süden des Gemeindegebietes sind Abfolgen von Rohböden (Fels, Felshumusböden), gering entwickelten Bodenbildungen (Rendzina, Syrosem, Pararendzina) bis hin zu Braunerden (oft Podsol-Braunerde oder Braunerde-Podsol) vorzufinden. Kleinräumig sind in quelligen Bereichen oder Senken Gleyböden ausgewiesen.

Von den geologischen Bedingungen ausgehende Gefahren für den Ort oder andere Nutzungen umfassen entlang der Höhenzüge im Süden vor allem Steinschlag und Blockschlag, sowie flachgründige Hanganbrüche. Die tonigen Böden der Flyschzone östlich des Ortes sowie im Bereich Kolben, die häufig durch Hangwasser vernässt sind, neigen zur Rutschungen.

#### **Wasser:**

Die Ammer ist im Gemeindegebiet Oberammergau als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Von Südwesten aus dem Graswangtal kommend vereinigt sich die Linder westlich des Ettaler Weidmooses mit den großen Ammerquellen zur Ammer, die im Weidmoos noch die Zuflüsse der kleinen Ammerquellen über die Kleine Ammer aufnimmt. Bereits dieser Streckenabschnitt im Moorgebiet ist stark bis sehr stark verändert mit einem begradierten Längsprofil und Regelprofilen im Querschnitt. Dieser Zustand setzt sich fort bis zum nördlichen Ortsende von Oberammergau. Im weiteren Verlauf wird er zunächst als deutlich verändert, im Bereich des Pulvermooses auf Oberammergauer Flur als mäßig verändert bewertet.

Aus dem Gebiet westlich fließt nur der Kolbenbach in die Ammer, er vereinigt zwei Bäche aus dem Kolbengebiet.

Die Laberlaine entwässert den Nordhang des Laber, fließt durch die Siedlung am Rainenbichl und mündet südlich der Sportanlagen in die Ammer.

Im Höhenzug östlich des Ortes entspringt eine Vielzahl von Bächen. Die Große Laine verläuft im Talraum zwischen Laber und Aufacker, fließt durch den Ort und mündet nördlich des Bauhofes in die Ammer. Kainzengraben und Lainegraben verbinden sich zur Esellaine, die nördlich des Ortes verläuft und in die Große Laine mündet. Schnitzlergraben, Kircheckgraben und Elagraben verlaufen nördlich davon und führen durch das Pulvermoos – dort über den künstlich angelegten Bergengraben – in die Ammer.

Ausgehend von Großer Laine und Esellaine besteht für den Ortsbereich eine Hochwassergefahr. Teile der Siedlung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind im Gefahrenbereich eines HQ 100 gelegen. Deutlich größere Flächen würden durch ein HQ extrem überflutet. Deswegen wird seit Jahren an einem Schutzkonzept gearbeitet, das einen Ausbau der Großen Laine, sowie Optimierungen entlang der Esellaine vorsieht. Nach Umsetzung eines solchen Konzeptes würde sich der Gefahrenbereich des HQ 100 deutlich verringern

**Klima:**

Oberammergau liegt im nördlichen Staubereich der Alpen, der sich durch hohe Niederschlagsmengen auszeichnet. Mit einem mittleren Niederschlag von 1.445 mm/ Jahr gehört die Gemeinde zu den niederschlagsreichsten Gebieten Deutschlands.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt knapp unter 8°. Bei den Windrichtungen sind Westsüdwestwinde vorherrschend. Die durchschnittliche Sonnenscheindauer ist mit ca. 1.600 Stunden/ Jahr für Bayern relativ hoch, die Nebelneigung ist gering.

**Pflanzen und Tiere:**

Über 60 % des Gemeindegebietes sind waldbestanden, es handelt sich zu großen Anteilen um Wirtschaftswald mit einem hohen Anteil an Fichte.

Der unbebaute Bereich des Ammertales sowie die unteren Hänge der Erhebungen unterliegen überwiegend der Grünlandnutzung. Dabei konzentrieren sich die intensiv genutzten Mähwiesen und Weiden um den Ort herum. Hängige oder wasserbeeinflusste Wiesen werden in der Regel nur extensiv bewirtschaftet. Ein hoher Anteil dieser extensiven Wiesen fällt unter den gesetzlichen Naturschutz.

Oberammergau hat Anteil an den beiden Mooren Pulvermoos und Weidmoos. In beiden Mooren sind Pfeifengras-Streuwiesen vorherrschend. Daneben finden sich Flach- und Quellmoore, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen sowie Landröhrichte. Gehölze nehmen in beiden Mooren untergeordnete Flächen ein.

Feuchtbiotope finden sich außerhalb der Moore auf staunassen oder Grundwasser-beeinflussten Böden, hervorzuheben sind die quelligen Bereiche entlang der Wiesmahdhänge. Hier kommen auch besonders gefährdete Kalktuffquellen vor.

Magere und trockene Standorte ermöglichen weisen oft einen besonders hohen Artenreichtum auf. Die Schwerpunkte dieser Standorte befinden sich in den Felsregionen im Süden des Gemeindegebietes, im Bereich der Wiesmahdhänge und im unteren Hangbereich am Kolben. Es sind verschiedene Ausprägungen von alpinen Rasen, Felsvegetation, Alpenmagerweiden, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden vorzufinden.

Sowohl Feuchtbiotope als auch Magerstandorte sind in der Regel gesetzlich geschützt.

Die naturnahen und extensiv genutzten bzw. gepflegten Lebensräume beherbergen in der Regel eine sehr hohe Artenvielfalt und viele geschützte Tier- und Pflanzenarten.

**Landschaftsbild:**

Oberammergau ist in beeindruckender Landschaft gelegen. Dementsprechend ist der Tourismus auch eine sehr wichtige Einnahmequelle für den Ort. Von drei Seiten ist der im Talraum gelegene Ort von Höhenzügen umgeben, und auf attraktive Weise eingebettet in die Topographie.

Das Süd-nord-gerichtete Ammertal ist relativ breit und weist mit dem Pulvermoos eine großflächige naturnah geprägte Landschaft auf. Das Weidmoos als weiteres naturnahes Moorgebiet ist nur durch einen schmalen Talraum mit dem Ort verbunden und weitet sich in Richtung Westen ins Graswangtal. Die Moorgebiete werden als recht unversehrte, eigenständige Landschaftsbilder wahrgenommen.

Aber auch die grünlanddominierte landwirtschaftliche Flur um den Ort stellt gerade in Verbindung mit den benachbarten naturnäheren Bereichen einen attraktiven Landschaftsraum dar. Sie weist Gehölzstrukturen und eine leichte topographische Bewegung auf.

Eine Besonderheit stellen die Wiesmahdhänge dar, die eine große Vielfalt von Lebensräumen und noch verbreitet traditionelle Nutzung aufweisen. Naturnahe und kulturell überprägte Bereiche wechseln sich kleinräumig ab.

Eine hohe Attraktivität haben die schrofferen Gipfel im Süden (Sonnenberggrat, Kofel, Laber), die auch beeindruckende Ausblicke bieten. Das Gebiet vom Aufacker nach Norden bis zum Rehbrenkopf ist überwiegend waldbestanden.

**Mensch:**

Die Landschaft ist neben ihrer Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung das wichtigste Kapital für den Tourismus, der in der Gemeinde Oberammergau einen erheblichen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Ein Schwerpunkt des Tourismus besteht am Kolbensattel, wo neben dem Skigebiet mit einigen Liften ein Sessellift für den Sommerbetrieb, eine Sommerrodelbahn, ein Bikepark, sowie Gastronomie vorhanden ist.

Der Laber ist ebenfalls mit einer Seilbahn erschlossen und als Wandergebiet attraktiv. Zwei Skitourenrouten sind am Kolben und am Laber ausgewiesen. Skitourengeher und Schneeschuhwanderer sind jedoch auch abseits ausgewiesener Routen unterwegs.

Im Winter besteht ein gutes Loipenangebot in der Region. Oberammergau ist Teil der Route des „König-Ludwig-Laufes“, eines großen internationalen Events.

Auch für Radfahrer ist im Gemeindegebiet viel geboten. Im Talraum verläuft entlang der Ammer der „Ammer-Amper-Radweg“, darüber hinaus Verbindungen in Richtung Unterammergau, Ettal und Graswang. Mountainbikewege sind gem. Bayernatlas in Oberammergau nur im Talraum ausgewiesen, gleichwohl werden Bergwanderwege und Forstwege von Mountainbikern genutzt und führen zu einer zusätzlichen Frequentierung in sensiblen Gebieten.

Das Wandernetz ist im Gemeindegebiet insgesamt sehr gut ausgebaut. Entlang der Ammer und durch den Ort führt der Fernwanderweg „Via Romea Germanica“.

**Kultur- und Sachgüter:**

Die Bodendenkmäler sind im Flächennutzungsplan dargestellt, die Baudenkmäler im Anhang aufgelistet. Im Bereich der Neuausweisungen gibt es keine absehbaren Konflikte mit dem Denkmalschutz.

## 2.2 Umweltzustand und Prognose bei Durchführung der Planung bezogen auf Einzelflächen

Nachfolgend werden alle Neuausweisungen von Bauland im Hinblick auf den Ausgangszustand und die beabsichtigte Entwicklung und ihre Auswirkungen auf Natur und Landschaft betrachtet. Die Reihenfolge orientiert sich an der Darstellung in der Begründung.

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht aufgeführt, weil in keinem Fall ein Konflikt mit der geplanten Nutzung besteht.

Noch nicht bebaute Bauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan bereits enthalten waren, aber noch kein verbindliches Baurecht erhalten haben, werden in dieser Einzelbetrachtung nicht berücksichtigt, weil sie keine Planänderung darstellen. Im Anschluss daran werden jedoch für die übernommenen Flächen mit Blick auf die verbindliche Bauleitplanung landschaftsplanerische Hinweise gegeben.

### Nr. 3 Sondergebiet PV-Anlage Kläranlage, 0,3 ha:

Schutzgut Boden	Bestand: kalkhaltiger Anmoorgley, anthropogen überprägt, mäßige landwirtschaftliche Nutzungseignung Planung: nur geringe Versiegelung durch PV-Module und Trafo Erheblichkeit: gering
Schutzgut Klima/ Luft	Bestand: Kleinklimatisch wenig wirksam, Kaltluftentstehung Planung: kaum Einschränkung der Klimafunktionen Erheblichkeit: gering
Schutzgut Wasser	Bestand: Graben angrenzend, eher geringer Grundwasserflurabstand, Überschwemmungsgebiet HQ 100 Planung: Bei Positionierung der Module über dem maximalen Hochwasserstand keine Einschränkung des Abflussverhaltens, Beachtung des Grundwasserstandes bei der Fundamentierung (keine verzinkten Fundamente im Grundwasserbereich) Erheblichkeit: gering
Schutzgut Tiere/ Pflanzen	Bestand: landwirtschaftliche Grünlandnutzung, mäßig extensiv, eher feucht Planung: Beeinträchtigung von Lebensräumen mittlerer Wertigkeit Erheblichkeit: gering
Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild	Bestand: Ortsrandsituation angrenzend an gewerbliche Flächen Planung: Minderung offener Landschaft zugunsten von technischen Anlagen Erheblichkeit: mittel
Schutzgut Mensch	Bestand: Keine besondere Erholungsfunktion Planung: Verschiebung des Ortsrandes Erheblichkeit: gering
Wechselwirkungen	Keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Eingrünung, extensive Pflege der Wiese; Bei ausreichend Freiflächen zwischen den Modulen kein externer Ausgleich erforderlich.



**Nr. 10 Gewerbegebiet Volksfestplatz, 3,2 ha:**

Schutzgut Boden	<p>Bestand: Knapp die Hälfte der Fläche bereits teilversiegelt und als Parkplatz/ Volksfestplatz genutzt. Unversiegelte Flächen: künstliche Aufschüttungen, geringe landwirtschaftliche Nutzungseignung</p> <p>Planung: Versiegelung durch die beabsichtigte Bebauung</p> <p>Erheblichkeit: gering bis mittel</p>
Schutzgut Klima/ Luft	<p>Bestand: Kleinklimatisch wenig wirksam, über Grünflächen Kaltluftentstehung</p> <p>Planung: Durch Versiegelung Einschränkung der Klimafunktionen</p> <p>Erheblichkeit: gering</p>
Schutzgut Wasser	<p>Bestand: keine Oberflächengewässer, Labergraben nördlich außerhalb des Gebietes verlaufend, eher geringer Grundwasserflurabstand</p> <p>Planung: Durch Versiegelung verringerte Grundwasserneubildung</p> <p>Erheblichkeit: gering bis mittel</p>
Schutzgut Tiere/ Pflanzen	<p>Bestand unversiegelte Flächen: Extensives Grünland (+/- artenreiche seggen- / binsenreiche Nasswiesen), Fettwiese, Hochstaudenflur, tw. ruderalisiert, Feuchtgebüsch, Flächen großteils biotopkartiert, etwa zwei Drittel gesetzlich geschützt.</p> <p>Planung: Überwiegend Verlust von Lebensräumen mittlerer bis hoher Wertigkeit</p> <p>Erheblichkeit: gering im Bereich der bestehenden Versiegelung, überwiegend mittel bis hoch im Bereich der unversiegelten Flächen</p>
Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild	<p>Bestand: Ortsbereich zwischen Bundesstraße und Campingplatz, Vorbelastungen durch bestehende Versiegelung und Straßen</p> <p>Planung: Minderung von Grünflächen zugunsten von Bauflächen</p> <p>Erheblichkeit: mittel</p>
Schutzgut Mensch	<p>Bestand: Keine besondere Erholungsfunktion, angrenzender Weg entlang Labergraben Funktion als innerörtliche Fuß- und Radwegverbindung ohne übergeordnete Bedeutung</p> <p>Planung: Verlust von Freifläche</p> <p>Erheblichkeit: gering</p>
Wechselwirkungen	Keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Flächengleicher Ausgleich für den Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen erforderlich, Ausgleich für Versiegelung gem. BayKompV ca. 70.000 Wertpunkte. Flächenbedarf ca. 2 ha

**Nr. 11 Fläche für Versorgung nördlich Sportanlagen, 0,4 ha:**

Schutzgut Boden	Bestand: überwiegend teilversiegelt, künstliche Aufschüttung Planung: zusätzliche Versiegelung durch die beabsichtigte Bebauung Erheblichkeit: gering
Schutzgut Klima/ Luft	Bestand: Kleinklimatisch wenig wirksam Planung: Durch zusätzliche Versiegelung Einschränkung der Klimafunktionen Erheblichkeit: gering
Schutzgut Wasser	Bestand: keine Oberflächengewässer, Ammernähe, eher geringer Grundwasserflurabstand Planung: Durch Versiegelung verringerte Grundwasserneubildung Erheblichkeit: gering
Schutzgut Tiere/ Pflanzen	Bestand: Teilversiegelung, Ruderalflächen Planung: untergeordnet Verlust geringwertiger Lebensräume möglich Erheblichkeit: gering
Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild	Bestand: Ortslage angrenzend an Grünverbindung Ammer, Vorbelastung durch Versiegelung Planung: Bebauung Erheblichkeit: gering
Schutzgut Mensch	Bestand: Keine besondere Erholungsfunktion, angrenzend ausgewiesener Radweg (Königsrunde) Planung: Verlust von Freifläche Erheblichkeit: gering
Wechselwirkungen	Keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Eingrünung zur Ammer hin, Ausgleichsbedarf abhängig vom Umfang der Bebauung, insgesamt aufgrund des geringwertigen Bestandes nicht hoch.

**Nr. 15 Parkplatz Ortseingang Rottenbacher Straße, 1,3 ha:**

Schutzgut Boden	Bestand: Vorwiegend Pseudogley und Gley, anthropogen überprägt, mäßige landwirtschaftliche Nutzungseignung Planung: Teilversiegelung durch Verkehrsflächen Erheblichkeit: mittel
Schutzgut Klima/ Luft	Bestand: Kleinklimatisch wenig wirksam, Kaltluftentstehung Planung: Durch Versiegelung Einschränkung der Klimafunktionen Erheblichkeit: gering
Schutzgut Wasser	Bestand: Kolbenbach angrenzend, geringer Grundwasserflurabstand, Überschwemmungsgebiet HQ extrem Planung: Durch Versiegelung verringerte Grundwasserneubildung Erheblichkeit: mittel
Schutzgut Tiere/ Pflanzen	Bestand: landwirtschaftliche Grünlandnutzung Planung: Verlust geringwertiger Lebensräume Erheblichkeit: gering
Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild	Bestand: Ortsrand- und Ortseingangssituation, Kolbenbach mit Begleitgehölzen bildet grünen Ortsrand Planung: Minderung offener Landschaft zugunsten von Verkehrsflächen, neuer Siedlungsrand in landschaftlicher Lage Erheblichkeit: mittel
Schutzgut Mensch	Bestand: Keine besondere Erholungsfunktion Planung: Verkleinerung Landschaftsraum Erheblichkeit: gering
Wechselwirkungen	Keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Eingrünung am Ortsrand und Durchgrünung, keine Beeinträchtigung des Hochwasserabflussverhaltens, voraussichtlich erforderlicher Ausgleich ca. 30.000 Wertpunkte

**Nr. 16 Mischgebiet zwischen Ammer und Oberlandstraße, 0,24 ha:**

Schutzgut Boden	Bestand: Gemäß Bodenkarte vorwiegend Pseudogley und Gley, wegen unmittelbar benachbarter Verkehrsflächen und dem Ammerdamm vermutlich stark anthropogen überprägt Planung: Bebauung/ Versiegelung Erheblichkeit: gering
Schutzgut Klima/ Luft	Bestand: Kleinklimatisch kaum wirksam Planung: Geringe Minderung der Klimafunktionen durch Versiegelung Erheblichkeit: gering
Schutzgut Wasser	Bestand: keine Oberflächengewässer, nahe Ammer gelegen, Überschwemmungsgebiet HQ extrem Planung: Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung Erheblichkeit: gering
Schutzgut Tiere/ Pflanzen	Bestand: Innerörtliche Grünfläche Planung: Verlust geringwertiger Lebensräume Erheblichkeit: gering
Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild	Bestand: innerörtliche Lage, Vorbelastung durch benachbarte Bebauung und Verkehrsflächen, Nähe zum Grünzug Ammer Planung: Verlust von Grünfläche Erheblichkeit: gering
Schutzgut Mensch	Bestand: Benachbarter Grünzug mit Erholungsfunktion Planung: Verlust von Grünfläche Erheblichkeit: gering
Wechselwirkungen	Keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	Eingrünung zur Ammer mit begleitendem Fuß- und Radweg hin, voraussichtlich notwendiger Ausgleich ca. 2.000 Wertpunkte

### **Nutzungsänderungen:**

Die geänderte Darstellung einer vormaligen Wohnbaufläche nördlich des Passionstheaters als Gemeinbedarfsfläche hat keine relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Darstellung eines Parkplatzes am Rainenbichl anstatt bisheriger Gemeinbedarfsfläche, der zudem bereits als befestigte, teilversiegelte Fläche ausgebildet ist, stellt gegenüber der bisher gültigen Flächennutzungsplanung eher eine Verbesserung dar.

### **Übernahme von Flächenausweisungen ohne verbindliches Baurecht:**

Bei Realisierung der bereits bisher ausgewiesenen Bauflächen, die aber noch nicht durch einen Bebauungsplan gesichert sind, sind die üblichen landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Vorgaben zu beachten. Meist handelt es sich um Flächen, die bisheriges landwirtschaftliches Grünland beanspruchen.

Im Fall der Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen am Erlbachweg (Nr. 13 und 14) sind relativ naturnahe und auch biotopkartierte Flächen betroffen, deswegen wurde diese Fläche in die Vegetationskartierung vom Frühjahr 2024 einbezogen. Der größte Teil der Flächen ist als Sukzessionswald ausgebildet, kleinere Teilflächen insbesondere im Übergang zum Pulvermoos, aber auch eingelagert, sind als Pfeifengras-Streuwiese, artenreiche Nasswiese, Hochstaudenflur nasser Standorte, Großseggenried und Land-Schilfröhricht, sowie als wechselfeuchte artenreiche Wiese ausgeprägt und unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz. Es handelt sich hierbei etwa um 15 % der Gesamtfläche.

Aber auch für die Wohnbaufläche Nr. 12 an der Oberlandstraße wurde ein gesetzlich geschützter Wiesenbestand kartiert. Es handelt sich überwiegend um eine mäßig artenreiche Ruderale Nasswiese von mittlerer Wertigkeit gemäß BayKompV, die jedoch den Kriterien des § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG entspricht.

Die Kartierung der Vegetations- und Nutzungstypen ergab für die Sondergebiete Freiflächen-PV am Kolben, dass der gesamte nordwestliche Bereich (westlich des Gehölzes/ Graben) als artenreiches Grünland ausgeprägt ist und nicht mit PV-Anlagen bestückt werden kann. Der südöstliche Bereich weist hingegen überwiegend Intensivgrünland auf.

Der Parkplatz mit PV westlich der B 23 betrifft intensiv genutztes Grünland. Der Ufersaum des Kolbenbaches ist bei einer Realisierung des Parkplatzes zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die gesetzlich geschützten Lebensräume sind jeweils durch etwa flächengleiche Ausgleichsflächen desselben Lebensraumtyps auszugleichen, der Ausgleich für die Versiegelung ist nach BayKompV zu ermitteln und kann mit dem Biotopausgleich überlagert werden.

Von den insgesamt 11,8 ha übernommener Flächenausweisungen betreffen 4,4 ha die Sondergebiete PV, für die voraussichtlich kein externer Ausgleich anfällt.

## **2.3 Prognose für den Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist in den Änderungsbereichen grundsätzlich von einer Beibehaltung des derzeitigen Zustandes auszugehen. In den zurückgenommenen Baulandausweisungen wäre nach Durchführung einer Bebauungsplanung eine bauliche Entwicklung möglich gewesen, die nicht weiter verfolgt werden soll.

### 3. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

In Ortsrandsituationen sollte bei Realisierung von Bauflächen grundsätzlich eine Eingrünung vorgesehen werden. Wo Gehölzbestände vorhanden sind, ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, inwiefern erhaltenswerter Baumbestand in das Planungskonzept eingebunden werden kann. Durch diese Maßnahmen kann einerseits siedlungsökologischen Zielen, und andererseits den Belangen des Landschafts- und Ortsbildes entsprochen werden.

Der gesamte ungefähre Ausgleichsflächenbedarf umfasst für die neu hinzugekommenen Ausweisungen etwa 3 ha.

Zusätzlich ist der Ausgleichsbedarf für noch nicht entwickelte Bauflächen zu berücksichtigen, die aus der bisherigen Flächennutzungsplanung übernommen werden. Überschlägig sind hierfür weitere 4 bis 5 ha zu kalkulieren.

Der Ausgleich wird in der Regel außerhalb der Bauflächen nachzuweisen sein. Die konkrete Planung und Zuordnung zu den Eingriffen ist auf der Ebene der Bebauungsplanung zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan enthält potentielle Ausgleichsflächen, die noch einer Planung und detaillierten Abstimmung bedürfen. In der Summe können auf diesen gemeindeeigenen Flächen 2,8 ha Ausgleichsflächen entwickelt werden. Die zu gewinnenden Wertpunkte gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung hängen von der Detailplanung ab.

Für darüber hinausgehenden Ausgleichsbedarf sollten weitere Flächen im Gemeindegebiet auf ihre Eignung geprüft werden. Die Begründung enthält Vorschläge für weitere Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten zu nutzen.

### 4. PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTIVITÄTEN

Die Flächenausweisungen sind Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses mit dem Gemeinderat und wurden im Fall des Gewerbegebietes am Volksfestplatz im Vorfeld mit Regierung und Landratsamt vorbesprochen.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortes sind aufgrund der Belange des Naturschutzes, des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie infrastruktureller Gegebenheiten eingeschränkt.

### 5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

#### 5.1 Spezieller Artenschutz

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Sofern die Änderungsbereiche intensiv landwirtschaftlich genutzte oder sonstige regelmäßig gepflegte Flächen betreffen ohne Gehölzstrukturen oder die Benachbarung zu wertvolleren Lebensräumen, kann davon ausgegangen werden, dass Konflikte mit dem Artenschutz nicht bestehen. Wiesenbrütervorkommen sind in den betroffenen Bereichen aufgrund der Nutzung und der Nähe zur Bebauung nicht zu erwarten.

Bei den Ausweisungen am Erlbachweg ist Gehölzbestand betroffen, der Vögeln oder auch Fledermäusen als Lebensraum dienen kann. Inwiefern Rodungsmaßnahmen den Erhaltungszustand evtl. betroffener Arten beeinträchtigen, ist bei Konkretisierung der Planung zu vertiefen und z.B. durch Berücksichtigung von Brut- / Schutzzeiten bei Rodungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten gibt es für die Eingriffsbereiche nicht.

## 5.2 Monitoring

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung hat selber keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, so kann auch keine Überwachung nicht absehbarer Umweltauswirkungen erfolgen. Hier ist auf die Ebene der Bebauungsplanung zu verweisen.

## 5.3 Zusammenfassung

Die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nimmt in großem Umfang Baugebietsausweisungen zurück (16,7 ha), übernimmt bisher bereits dargestellte Baugebiete mit einer Fläche von 11,8 ha, die noch nicht baurechtlich gesichert sind und enthält Neuausweisungen von Baugebieten lediglich im Umfang von 5,4 ha.

Alle neuen Bauflächenausweisungen ziehen einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich durch Versiegelung und Überbauung, Veränderung der Topographie und entsprechende Auswirkungen auf Boden, Lokalklima, Grundwasser, Lebensräume und ggf. Erholungsfunktion sowie das Landschafts- und Ortsbild.

Überwiegend handelt es sich in Abhängigkeit vom jeweiligen Bestand um eine geringe bis mittlere Erheblichkeit der geplanten Eingriffe, in einzelnen Bereichen sind jedoch auch hochwertige Lebensräume betroffen, so dass in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume eine hohe Erheblichkeit festzustellen ist. Bei den Neuausweisungen betrifft es den Bereich des Volksfestplatzes. Weil die Planungsalternativen für die Entwicklung von Gewerbeflächen in Oberammergau sehr stark eingeschränkt sind, war in der Abwägung aller Belange dieser Standort für geeignet erachtet worden.

Bei den Übernahmen aus dem bisher gültigen FNP sind Teilbereiche der Ausweisungen am Erlbachweg von hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, sowie Teile des Sondergebietes PV am Kolben, wobei für letztere gemäß FNP-Änderung ohnehin ein Ausschluss von Flächen mit Biotopqualität vorgesehen war.

Im Fall der Wohnbaufläche an der Oberlandstraße ist zu großen Anteilen eine gesetzlich geschützte Wiese betroffen, für die jedoch noch eine mittlere Wertigkeit nach BayKompV angenommen wird.

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft muss in der Regel außerhalb der Ausweisungen nachgewiesen werden. Es stehen hierfür Flächen der Gemeinde zur Verfügung die nach Vorabstimmung mit der UNB als Ausgleichsflächen in Frage kommen. Sie werden jedoch in etwa den Ausgleichsbedarf für die Neuausweisungen, nicht jedoch für die übernommenen Ausweisungen decken können. Hierfür sind weitere Flächen im Gemeindegebiet zu prüfen und ggf. auf das Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten auszuweichen.