



Gemeinde Bayrischzell

Bebauungsplan Nr. 11
"Tannerhof"

Bearbeitung:

Florian Nagler Architekten GmbH
Theodor-Storm-Straße 16
81245 München

Tel 089 820051-0
Fax 089 839287-43
Mail info@nagler-architekten.de

BEGRÜNDUNG

STAND 25.06.2010

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1	Begründung	
A	PLANGEBIET	3
A.1	Lage und Zustand	3
A.2	geltendes Planungsrecht	3
B	Ziele / Zweck / Auswirkungen	3
C	Planinhalt	4
C.1	Art der baulichen Nutzung	4
C.2	Maß der baulichen Nutzung	4
C.3	Grünordnung	5
C.4	Waldfläche	5
C.5	Erschließung und Verkehr	5
C.6	Denkmalschutz	5
C.7	Befreiungen	6
D	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	6
TEIL 2	Umweltbericht	7

Teil 1 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Tannerhof“

Zur Sanierung, Umbau und Erweiterung des Hotels und Sanatoriums „Tannerhof“ in Bayrischzell mit Praxisräumen, Räumen zur medizinischen Anwendung und Räumen zur Unterkunft und Verpflegung der Gäste.

A PLANGEBIET

A.1 Lage und Zustand

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Bayrischzell im Übergangsbereich von der flacheren Talsohle zum Hang. Es hat eine Größe von ca. 4,12 ha und umfasst die Flurstücke Flur-Nr. 1, 2/3, 2/4, 3, 110, 110/1, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6, 110/7, 110/8, 110/9, 110/10, 112/2 und 114/2 vollständig oder in Teilen. Das Gelände ist im unteren westlichen Bereich mit den Gebäuden des Klinikhotels „Tannerhof“ bebaut, auf dem oberen östlichen Bereich stehen eingeschossige Berghütten, die der Unterbringung von Gästen dienen.

Auf dem Plangebiet ist Baumbestand vorhanden; ein Teil des Plangebiets liegt im Hangwald. Über das Grundstück verlaufen zwei Bachläufe mit stark dynamischer Wasserführung.

A.2 Geltendes Planungsrecht

Das Planungsgebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, als Grünfläche und als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung der Flächen wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren geschaffen.

B Ziele / Zwecke / Auswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 11 dient der Umsetzung des Konzepts zu Sanierung, Umbau und Erweiterung des Tannerhofs. Die damit verbundene nachhaltige Weiterentwicklung des Standorts trägt zur Stärkung des Tourismus in Bayrischzell bei.

Der Tannerhof ist ein Sanatoriumshotel mit einer über 100-jährigen Tradition. Um für die Zukunft gerüstet zu sein, werden im Zuge der Neukonzeption auch einige bauliche Veränderungen am Tannerhof notwendig: Die Hauptgebäude sollen saniert, teilweise durch Neubauten ersetzt, in geringem Maß auch durch kleine Anbauten erweitert werden.

Die Hütten, die auch bisher schon der Unterbringung von Gästen dienen, sollen teilweise ersetzt, teilweise saniert und teilweise durch neue Hütten ergänzt werden, so dass ein ausgeglichenes Gefüge aus alten und neuen Bauten entsteht.

C PLANINHALT

C.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird das Plangebiet als Sondergebiet (SO) „Erholung und Gesundheit“ festgesetzt.

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche unterteilt:

Das **Sondergebiet (SO) „Erholung und Gesundheit“ 1** umfasst die bestehenden Hauptgebäude des Tannerhofs mit dem zugeordneten Umgriff.

Das **Sondergebiet (SO) „Erholung und Gesundheit“ 2** bezieht sich auf das Hüttengelände des Tannerhofs am Hang oberhalb der Hauptgebäude.

C.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) „ Erholung und Gesundheit “ 1

Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 entspricht dem Maß der derzeitigen Bebauung, die teilweise durch Neubauten ersetzt werden soll. Zusätzliche ergänzende Bauteile sollen nur in geringem Maß hinzugefügt werden.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich am Bestand und wird über die Wandhöhe von 11,5 m, gemessen vom höchstliegenden Anschnittpunkt des Bestandsgeländes am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Sondergebiet (SO) „ Erholung und Gesundheit “ 2

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über eine Festlegung der Grundfläche von 50 qm pro Einzelhaus und der Angabe einer Maximalzahl von 10 Einzelhäusern. Diese Regelung trägt auch zur rechtlichen Sicherung des vorhandenen Baubestands bei. Die Höhe der Gebäude wird über die Wandhöhe von 9,5 m, gemessen vom höchstliegenden Anschnittpunkt des Bestandsgeländes am Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die genauen Standorte der Einzelhäuser sind im Bauantragsverfahren abzustimmen und bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Bayrischzell.

C.3 Grünordnung

Die Freiflächengestaltung ist im Rahmen des Bauantrags durch Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans nachzuweisen.

Das Regenwasser ist über oberflächennahe Versickerung in eine bewachsene Bodenzone wieder dem natürlichen Kreislauf zuzuführen.

Das Fällen von Bäumen bedarf der Genehmigung. Die Abstimmung der Baumfällungen erfolgt im Genehmigungsverfahren. Baumfällungen und die Beseitigung von Strauchunterwuchs dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.

Aufgrund der geringen Intensität und Flächenerheblichkeit der Eingriffe wird auf die Ausweisung gesonderter Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

C.4 Waldflächen

Der offene lichte Waldrand am Hangfuss als Übergangszone zum dichteren Hangwald ist beizubehalten. Der Baumbestand ist überwiegend zu erhalten.

Es soll eine Fläche mit dem Charakter einer Hutung entstehen, auf der überwiegend Laubbäume, vor allem Buchen, aber auch vereinzelt Lärchen vorkommen. Das Mosaik von offenen und geschlossenen Bereichen wird beibehalten. Die Nutzung dieser Fläche durch extensive Viehwirtschaft steht dem nicht entgegen, sondern wird den Charakter einer Hutung unterstützen beziehungsweise fördern.

Die zu fällenden Bäume sind durch die zuständige Forstbehörde (Forstamt Schliersee) zu kennzeichnen.

Der Bereich Forsten im Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Miesbach ist an der Festlegung der Standorte der Hütten zu beteiligen.

C.5 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Anschlüsse des Tannerhofs mit Wasser, Entwässerung, Strom und Telekommunikation erschlossen.

Die Verkehrserschließung für Feuerwehr, Müllabfuhr, Anlieferung und Gäste wird mit der vorhandenen Zufahrt über die Tannerhofstraße gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans beziehungsweise auf benachbarten Grundstücken nachgewiesen. Dorthin wird eine Verbindung für Fußgänger sichergestellt.

C.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Tage treten, sind gemäß Art.8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach bzw. beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

C.7 Befreiungen

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Befreiung von der LSG-Verordnung des Landschaftsschutzgebiets "Oberstes Leitzachtal" erforderlich.

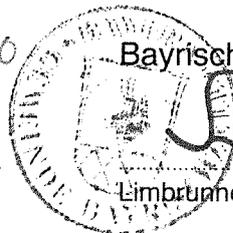
D Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (Teil 2).

München, 19. 9. 2010



Florian Nagler Architekten GmbH



Bayrischzell, 23. Nov. 2010


Limbrunner, Bürgermeister

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 dient der Umsetzung des Konzepts zu Sanierung, Umbau und Erweiterung des Tannerhofs. Gemäß BauGB §2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die in diesen Umweltbericht nach BauGB §2a mündet.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Bayrischzell im Übergangsbereich von der flacheren Talsohle zum Hang. Es hat eine Größe von ca. 4,12 ha.

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Die Hauptgebäude des Tannerhofs sollen teilweise saniert, teilweise durch Neubauten ersetzt, in geringem Maß auch durch kleine Anbauten erweitert werden.

Die Hütten, die auch bisher schon der Unterbringung von Gästen dienen, sollen teilweise ersetzt, teilweise saniert und teilweise durch neue Hütten ergänzt werden, so dass ein ausgeglichenes Gefüge aus alten und neuen Bauten entsteht.

Das Plangebiet wird entsprechend der Nutzung als Klinik-Hotel als Sondergebiet (SO) „Erholung und Gesundheit“ festgesetzt. Diese Regelung trägt zur rechtlichen Sicherung des vorhandenen Baubestands und der vorhandenen Nutzung bei.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

In der im Parallelverfahren aufgestellten 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bayrischzell ist das Plangebiet als Sondergebiet „Erholung und Gesundheit“ dargestellt. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern (DSchG) herangezogen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche einteilen:

Das Gelände ist im unteren westlichen Bereich mit den Hauptgebäuden des Klinikhotels „Tannerhof“ bebaut.

Auf dem oberen östlichen Bereich stehen eingeschossige Berghütten, die der Unterbringung von Gästen dienen.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** sind insgesamt als von geringer Erheblichkeit zu bewerten: Die für Neuerstellung und Umbau der bereits vorhandenen Gebäude im unteren östlichen Planbereich zu erwartenden Aushubarbeiten berühren nur einen kleinen Teil des Planungsgebiets, zudem finden diese Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandener oder sogar im Bereich von zu entfernender Bebauung statt. Die Errichtung der neuen Unterkunftshütten im oberen westlichen Planbereich hat ebenso nur geringfügige Auswirkungen, da zum einen bereits vorhandene Hüttenstandorte neu genutzt werden, zum anderen die Aushubarbeiten aufgrund der geringen Grundfläche der Hütten gering gehalten werden. Für die Verkehrserschließung werden bereits vorhandene Wege und Stellflächen genutzt, so dass keine Erdarbeiten notwendig sind und keine weiteren Flächen versiegelt werden.

Durch die Hanglage binden die geplanten Gebäude nur geringfügig in den Hang ein. Dadurch wird der Grundwasserfluss nur wenig beeinträchtigt. Da keine neuen Wege und Straßen im Planbereich angelegt werden sollen, sind keine Auswirkungen auf die Versickerung abzusehen. Die bereits vorhandenen versiegelten Flächen werden über eine oberflächennahe Versickerung in die bewachsene Bodenzone entwässert. Im oberen östlichen Planbereich (Hütten) ist durch jeweils ausreichend Abstand der geplanten Gebäude zum Abflussraum der beiden Wasserläufe eine Störung des Wasserablaufs auch bei starker Wasserführung vorzubeugen, siehe dazu Abschnitt 4. Im unteren westlichen Bereich (Hauptgebäude) ist der Bachlauf verrohrt und durch Gebäude und Erschließungswege überbaut. Nach der Realisierung der geplanten Umgestaltung wird die Länge der Überbauung deutlich kürzer und das mögliche Abflussprofil des Baches deutlich größer sein. Hier sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten, es ist im Gegenteil von einer Verbesserung der Verhältnisse auszugehen. Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** als von geringer Erheblichkeit zu bewerten.

Der historische Teil eines der Hauptgebäude des Tannerhofs, die „Alte Tann“, ist in der Denkmalliste des Landkreises Miesbach als Baudenkmal eingetragen. Die Erhaltungsfähigkeit und der Gesamtzustand werden laut Bewertung durch das Landesamt für Denkmalpflege als gut eingeschätzt. Die durch den Teilabriss der Anbauten aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts notwendigen Eingriffe und die für Umbauten erforderlichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Kulturgüter** sind insgesamt als von mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Eine Gefährdung durch Hangstürze ist laut den Angaben der Gefahrenhinweiskarte des Bayrischen Landesamts für Umweltschutz zumindest auf einer kleinen Teilfläche im nordöstlichen Planbereich potentiell vorhanden. Deswegen wird eine Studie zur genauen Bewertung der Gefährdung der einzelnen Standorte durch Bergsturz und / oder Hangrutschung erstellt. Die Verwirklichung der Planung hat darauf keinen Einfluß. Die Zufahrt zum und die Durchwegung auf dem Tannerhof ist für die Öffentlichkeit nicht befahrbar. Wie bereits oben beschrieben, werden keine weiteren Wege und Straßen angelegt. Mit der nur geringfügig höheren Nutzungsintensität ist auch nicht von einer signifikanten Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit auch nicht von intensiver Lärmbelastung auszugehen. Die Nutzung als Bio-Hotel mit Klinikbereich ist ebenfalls nicht als lärmintensiv zu bewerten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** als von geringer Erheblichkeit einzustufen.

Durch die Planung der Hütten im gut einsehbaren Hangbereich über ist von einer Beeinträchtigung des **Schutzguts Landschaft** von mittlerer Erheblichkeit auszugehen. Durch die Lage der Hütten im Wald wird die Sichtbarkeit der Hütten jedoch verringert.

Die Auswirkungen der neuen Bebauung im Hangbereich auf die Vegetation sind im Hinblick auf die im Verhältnis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans geringen Grundfläche der neuen Hütten als gering einzuschätzen. Die Fortführung der bereits vorhandenen Nutzung als Fläche für Erholung und Gesundheit mit den Hütten zur Unterbringung von Gästen steht dabei nicht im Widerspruch zum Erscheinungsbild des offenen Waldrands mit dem Charakter einer Hutung. Der Gesamteindruck mit einem Mosaik aus offenen Flächen und baumbestandenen Bereichen wird beibehalten. Im Planbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden. Eventuell vorhandene schützenswerte Vegetationszonen werden aufgrund der Geringfügigkeit der Eingriffe nicht gestört.

Aufgrund der geringen Intensität und Flächenerheblichkeit der Eingriffe wird auf die Ausweisung gesonderter Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Einzelne Baumfällungen sind zu klären (Abschnitt 4). Insgesamt sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Pflanzen** als von geringer Erheblichkeit zu bewerten.

Auf das **Schutzgut Klima / Luft** sind durch die Planungen keine Auswirkungen zu erwarten. Es werden keine Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern ausgelöst.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich die vorhandene Nutzung und die geplante Nutzung der Fläche nicht unterscheiden und die Nutzungsintensität mit Verwirklichung der Planung nur geringfügig erhöht werden würde, ist von einer nahezu gleich verlaufenden Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung auszugehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Wasser:

Wie schon beschrieben, soll zur Freihaltung des Abflussquerschnitts ausreichend Abstand zwischen den Hütten und den Bachläufen eingehalten werden. Eventuelle Neugestaltungen der Bachläufe und der Uferbereiche sollen naturnah erfolgen. Zur Verbesserung der Filterung des Niederschlagswassers sollte die Versickerung direkt oberflächennah in die bewachsene Bodenzone, ansonsten über ausreichend große Kiesfilter erfolgen.

Schutzgut Kulturgüter:

Um die baulichen Veränderungen am denkmalgeschützten Bauteil der Alten Tann möglichst gering zu halten, sollen die Geschoßhöhen des Altbaus auch im neuen Gebäudeteil fortgesetzt werden.

Schutzgut Mensch:

Eine mögliche Lärmbelästigung durch Verkehr, Parken und Anlieferung auf dem Gelände des Tannerhofs ist im Zuge der Baugenehmigung zu überprüfen. Eventuell werden Regelungen oder bauliche Maßnahmen zur Lärmvermeidung oder Lärmverringerung notwendig, die im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt werden müssen.

Schutzgut Landschaft:

Um größeren Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorzubeugen, sind die einzelnen Hüttenstandorte sowie die bauliche Gestalt der Hütten in Abstimmung mit der Gemeinde Bayrischzell und den Fachbehörden des Landratsamts Miesbach festzulegen.

Schutzgut Pflanzen:

Mit der Entfernung des niederwüchsigen Erlengehölzes im Bereich der neugeplanten Hütten am Hangfuß wird der Gesamteindruck des offenen lichten Waldrands wiederhergestellt und aufgewertet. Der Bestand an Großbäumen bleibt dabei überwiegend erhalten.

Der Charakter einer Hutung kann entsprechend der bereits vorhandenen Beweidung in extensiver Viehwirtschaft unterstützt beziehungsweise gefördert werden.

Die Abstimmung notwendiger Baumfällungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Baumfällungen und die Beseitigung von Strauchunterwuchs dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist die Erschließung durch die vorhandenen Wege vorgegeben; die geplante Bebauung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und der steilen Hanglage. Andere Erschließungskonzepte mit eventueller Neuanlage von Wegen und andere Bebauungsformen, z.B. mit größerer Grundfläche, ziehen stärkere Auswirkungen auf die Umwelt nach sich.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Rahmen der Umweltprüfung fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde des Freistaats Bayern (erg. Fassung 01/2007) Anwendung.

Als Grundlage der verbal argumentativen Darstellung und der Bewertung in drei Stufen wurden der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell, die Denkmalliste des Landkreises Miesbach sowie Angaben der Fachbehörden herangezogen.

Es wurden ein ergänzendes Gutachten zur Beurteilung der Gefährdung durch Hangstürze und Rutschungen vergeben (Anlage).

7. Zusammenfassung

Die Sanierung, Umbau und Erweiterung des Tannerhofs ist auf den bereits durch das Klinikhotel genutzten Flächen oder auf direkt anschließenden Flächen geplant. Durch die sorgfältige Platzierung der neuen Hütten und ihre Gestaltung wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verringert.

Die nachstehende Liste fasst die Bewertung zusammen:

Boden: geringe Erheblichkeit

Baubedingte Auswirkungen: geringe Erheblichkeit
Anlagenbedingte Auswirkungen: nicht betroffen
Betriebsbedingte Auswirkungen: nicht betroffen

Wasser: geringe Erheblichkeit

Baubedingte Auswirkungen: geringe Erheblichkeit
Anlagenbedingte Auswirkungen: geringe Erheblichkeit
Betriebsbedingte Auswirkungen: nicht betroffen

Kulturgüter: mittlere Erheblichkeit

Baubedingte Auswirkungen: mittlere Erheblichkeit
Anlagenbedingte Auswirkungen: nicht betroffen
Betriebsbedingte Auswirkungen: nicht betroffen

Mensch / Lärmemission: geringe Erheblichkeit

Baubedingte Auswirkungen: mittlere Erheblichkeit
Anlagenbedingte Auswirkungen: geringe Erheblichkeit
Betriebsbedingte Auswirkungen: geringe Erheblichkeit

Landschaft: mittlere Erheblichkeit

Baubedingte Auswirkungen: mittlere Erheblichkeit
Anlagenbedingte Auswirkungen: mittlere Erheblichkeit
Betriebsbedingte Auswirkungen: nicht betroffen

Pflanzen: geringe Erheblichkeit

Baubedingte Auswirkungen: geringe Erheblichkeit
Anlagenbedingte Auswirkungen: geringe Erheblichkeit
Betriebsbedingte Auswirkungen: nicht betroffen