

Gemeinde Bayrischzell



Bebauungsplan Nr. 12 „Ehemaliger Auracher Hof“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Bearbeitung

Wesenfeld Höfer Architekten
Schleißheimer Straße 194
80797 München

Tel 089 360 90 69 0
Fax 089 360 90 69 20
Mail info@wesefeldhoefer.de

Grünordnung

Irene Burkhardt
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Fritz-Reuter-Straße 1
81245 München

Tel 089 82 08 78 59 0
Fax 089 82 08 78 59 49
Mail info@irene-burkhardt.de

Gemeinde

Gemeinde Bayrischzell
Vertr. D. H. Limbrunner, 1. Bürgermeister
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	3
2	Geltungsbereich	3
3	Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse	3
3.1.	Lage im Dorfgebiet	3
3.2.	Verkehrliche Erschließung.....	3
3.3.	Gebäudebestand/Denkmalschutz	3
3.4.	Altlasten	4
3.5.	Lärm.....	4
3.6.	Natur- und Landschaft.....	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2.	Regionalplan Oberland	6
4.3.	Flächennutzungsplan Bayrischzell.....	6
4.4.	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
5	Verfahren	7
6	Bebauungs- und Nutzungskonzept	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1.	Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB].....	8
7.2.	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO, § 16 Abs. 2, Nr. 1].....	8
7.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO].....	9
7.4.	Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]	9
7.5.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]	10
7.6.	Wasserflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB].....	13
8	Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO].....	13
9	Immissionsschutz.....	13
10	Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 4 BauGB]	14
10.1.	Altlasten	14
10.2.	Geschosse unter dem Gelände	14
10.3.	Balkone und Dächer	14
10.4.	Bestehende Gehölze und Einzelbäume	14
10.5.	Durchgang für Fußgänger	14

Begründung

1 Planungsanlass

Das ehemalige AOK- Rehabilitationszentrum im Ortskern von Bayrischzell bietet momentan keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit und ist aufgrund des Leerstands seit 1992 sanierungsbedürftig. Durch die Sanierung, Umnutzung und Erweiterung soll ein neuer, zeitgemäßer Hotelkomplex entstehen, der den Anforderungen der heutigen Hotellerie entspricht.

Des Weiteren ist ein Ziel der Planung Parkraum zu schaffen. Durch den zentralen Standort werden keine Flächen im Außenbereich entwickelt und eine Zersiedelung der Landschaft kann verhindert werden. Das Sondergebiet Hotel entspricht der überwiegenden Nutzung im Umfeld und dient der Innenentwicklung. Die Innenentwicklung als wichtiges Planungsziel zur Realisierung einer Ressourcen schonenden Entwicklung ist im Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13a BauGB erstellt werden.

2 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke (Flst.) 49/A, 49/B und ein Teil des Flst. 468/A der Gemeinde Bayrischzell. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 20.000 m². Auf dem Flurstück (Flst.) 49/A befindet sich das AOK- Rehabilitationszentrum und ein Bauernhaus mit Nebenanlage. 49/B ist eine Waldfläche. Das Flst. 468/A ist eine Bahnbrache.

3 Städtebauliche und Grünordnerische Bestandsanalyse

3.1.Lage im Dorfgebiet

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Dorfkerns von Bayrischzell. Es grenzt im Süden direkt an die Bahnanlage und eine Wohnbebauung. Im Nordosten verläuft der Gschwandgraben, teilweise auch direkt durch das Planungsgebiet. Im Norden, Osten und Westen schließt Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an.

3.2.Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Kranzerstraße gegeben, die das Planungsgebiet von Süd nach Nord quert. Südlich grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die Bahnanlage. Der Bahnhof Bayrischzell ist ein Endbahnhof. Der Ortskern von Bayrischzell ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

3.3.Gebäudebestand/Denkmalenschutz

Das Plangebiet stellt sich momentan als Brache dar. Der bestehende REHA - Komplex wird seit 1992 nicht mehr bewirtschaftet. Das Bauernhaus mit Nebenanlage auf dem Flst. 49/A steht ebenfalls leer. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

3.4.Altlasten

Laut dem Landratsamt, Abteilung Altlasten können im Plangebiet Altlasten anfallen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung „Bahnfläche“ können Belastungen auftreten.

3.5.Lärm

Das Planungsgebiet weist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm aufgrund der Brems, Aufheiz- und Aufrüstgeräusche der Bayerischen Oberlandbahn auf, die jedoch nicht maßgebend sind.

Aussagen zum Verkehrslärm liegen nicht vor. Der nächstgelegene Gewerbebetrieb grenzt im Westen unmittelbar an das Planungsgebiet. Aussagen zum Gewerbelärm liegen nicht vor.

Im Osten befindet sich in einer Entfernung von 50 m ein Freibad. Aussagen zum Sport- und Freizeitlärm liegen nicht vor.

3.6.Natur- und Landschaft

Geologie und Relief

Das Planungsgebiet befindet sich am Fuße des Wendelsteinmassivs. Der Gschwandgraben verläuft nördlich des Geländes in einem befestigten Bachbett. Im Bereich des Planungsbereichs liegt der Gschwandgraben in einem freien Bachbett. Der Gschwandgraben wurde vor dem Bau des AOK-Gebäudes nach Osten verlegt.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines Schüttkegels aus Material welches der Gschwandgraben in seinem Einzugsgebiet aus dem höher liegendem Wendelsteinmassiv abtransportiert hat. Der Schüttkegel liegt dem Festgestein auf und hat eine Mächtigkeit von ca. 20 m. (s. a. *Baugrunduntersuchung vom 12.10.2012*)

Boden

Die oberste Bodenschicht bildet mit einer Stärke zwischen 0,3 und 0,5 m der Mutterboden. Im ehemaligen Baubereich handelt es sich um wieder angedeckten Oberboden. Unter der Oberbodenschicht ist im Nahbereich der Bestandsgebäude mit Baugrubenhinterfüllung in einer Tiefe von 1,4 bis 2,6 (evtl. auch 5,2 m) zu rechnen. Als unterste Schicht wurden die Ablagerungen des Schüttkegels angetroffen. Diese bestehen aus schluffigen Kiesen und Schottern bzw. kiesigen Schluffen. Mit Grobeinlagerungen in Stein und Blockgröße ist in dieser Schicht zu rechnen. (s. a. *Baugrunduntersuchung vom 12.10.2012*)

Grundwasser

Bei den Untersuchungen im Planungsgebiet wurde bis in eine Tiefe von 6,0 m kein zusammenhängender Grundwasserspiegel gefunden. Innerhalb des Schüttkegels kann jedoch Schicht- bzw. Stauwasserbildung nicht ausgeschlossen werden, wenn durchlässigere Schichten geringer durchlässigen Schichten aufliegen.

Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet. Aufgrund des Wildbaches „Gschwandgraben“ wurde vom Büro EDR eine „Hydraulische Berechnung zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes“ (Bericht vom 13.01.2014) erstellt. Um die Hochwasserproblematik auf dem Grundstück und die Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren wurde eine zwischenzeitliche Lösung für die Bebauung entwickelt. Hier wird auf den Erläuterungsbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.12 im Anhang verwiesen.

Klima

Das Klima im Planungsgebiet ist durch das Kontinentalklima mit warmen Sommern und z.T. kalten Wintern, mit Schwankungen der Jahresdurchschnittstemperatur von 16 - 18 ° C, geprägt.

Aufgrund der Beeinflussung der Luftströmungen durch das Alpenmassiv kommt es zu Stau- und Föhneffekten. Eine Folge des Staueffektes sind hohe Niederschläge vor allem im Sommer. Der Höhepunkt des oberirdischen Abflusses liegt zusammen mit der Schneeschmelze in den Frühjahrs- und Sommermonaten. Im Winter kommt es zu Inversionswetterlagen mit lang anhaltenden Talnebeln. (s. a. Vorbereitende Untersuchungen, Gemeinde Bayrischzell). Das Planungsgebiet weist aufgrund der zirkulären Luftströmungen und der rel. geringen Versiegelung keine thermische Vorbelastungen auf.

Flora und Fauna, Arten- und Biotopschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet MB-05 „Schutz des Obersten Leitzachtales und seiner Umgebung“. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Der waldartige Baumbestand im Norden des Planungsgebiets und östlich des Gschwandgrabens leitet mit seinem Baumbestand zu dem Bergmischwald des Wendelsteinmassivs über. Der Baumbestand besteht vor allem aus Berg-Ahorn, Buchen und Hainbuchen. Stellenweise gibt es Unterholz mit Hasel und Erlenjungwuchs. Im Nahbereich des ehemaligen Reha- Zentrums besteht die Bepflanzung aus Koniferen und Ziergehölzen mit Weidenjungwuchs. Entlang der Kranzerstraße stehen Berg-Ahorne sowie sehr hohe Fichten und Lärchen am Rande einer geschnittenen Hainbuchenhecke. Der Uferbereich des Gschwandgrabens ist nördlich der mittleren Brücke befestigt, teilweise kanalartig mit bis zu 1,5m hohen Schwellen und Abstürzen. Eine Durchgängigkeit ist hiermit nicht gegeben. Die natürliche topographische Situation mit Wasserfällen und Felsbecken im unmittelbaren Oberlauf ist allerdings ebenfalls nicht durchgängig, so dass Renaturierungsmaßnahmen in diesem Bereich keine wesentlichen Verbesserungen in gewässerökologischer Hinsicht erwarten lassen. Naturnaher Uferbewuchs ist hier nicht vorhanden. Südlich der Brücke ist der Bach naturnah befestigt und weist z.T. Kiesufer auf.

Auf der Schotterbrache im Bereich des geplanten Parkplatzes gibt es z. Teil Gehölzaufwuchs aus Weiden und Birken. Auf der südlichen Seite der Kranzerstraße wurden Straßenbäume neu gepflanzt.

Erholung

Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das nahe gelegene Freibad ist derzeit über das Planungsgebiet nicht direkt zu erreichen. Nördlich des Planungsgebiets beginnen Wanderwege ins Wendelsteinmassiv.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in diesem Teil Bayrischzells ist geprägt von freistehenden Wohnhäusern in ortsüblicher Bauweise. Das Hotelgrundstück wird optisch abgeschirmt durch den Großbaumbestand. Deswegen und aufgrund der bewegten Topographie tritt die bestehende Bebauung trotz ihrer Maßstäblichkeit nicht ortsbildprägend in Erscheinung. Der Standort des Parkplatzes ist eine Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs ohne besondere Bedeutung für das Ortsbild.

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Laut Landesentwicklungsprogramm 2006, verbindlich seit dem 08. August 2006, ist die Gemeinde Bayrischzell ein Kleinzentrum in der Erholungslandschaft Alpen, Zone A, Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus, (6) Tegernsee, Schliersee und Umgebung.

Die Stärkung, Entwicklung, langfristige Sicherstellung und Ausbau der Wettbewerbfähigkeit der Tourismuswirtschaft sollen bei allen bedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Vorrangig soll eine zunehmende Verbesserung der Qualität der Tourismusangebote angestrebt werden, damit Bayern am weltweiten Wachstum der Tourismusbranche angemessenen Anteil hat.

Im Alpengebiet soll der Ausbau von bestehenden Einrichtungen und vorrangig eine qualitative Verbesserung bestehender Einrichtungen angestrebt werden. (LEP Bayern, BIII Ziele und Grundsätze, 1.2.6 (Z))

4.2. Regionalplan Oberland

Der Regionalplan Oberland, in Kraft getreten am 01. 09. 1988, bestimmt die Gemeinde Bayrischzell als Kleinzentrum im Landkreis Miesbach. Im Grundsatz „Ausbau der Kleinzentren“ sollen Kleinzentren in ihren Aufgaben der Nahversorgung und mittelständischen Einkaufsmöglichkeiten gestärkt werden. Die Tourismusgrundsätze und Ziele sind schon im LEP Bayern festgelegt und übernommen.

4.3. Flächennutzungsplan Bayrischzell

In dem seit 2003 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bayrischzell sind die Fl.Nr. 49A und 49/B als „ AOK – Erholungsheim“ und „Grünfläche“, Fl.Nr. 468/A teils als Fläche für Bahnanlagen und teilweise als Gewerbegebiet (468/29) dargestellt. Laut § 13a. Abs. 2 Nr. 2 wird in der nächsten Fortschreibung des FNP die Darstellung entsprechend geändert. Somit werden die Fl.Nr. 49/A, 49/B und 468/A als „Sonstiges Sondergebiet“, Zweckbestimmung Hotel dargestellt.

4.4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Die Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. (siehe UVP)

5 Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Gemeinderat	
Auslegung	

6 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das funktionale Konzept sieht für das Plangebiet im Norden eine Hotelnutzung und im Süden Stellplätze vor.

Das ehemalige AOK - Rehabilitationszentrum wird wieder seiner ursprünglichen Nutzung der Fremdenbeherbergung zugeführt. Das Plangebiet mit den Flst. 49/A, 49/B und 468/A wird als Sonstiges Sondergebiet, Gebiet zur Fremdenbeherbergung mit Wald-, Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Auf dem Sonstigen Sondergebiet sind Sanierungs-, Umbau und Neubauten zulässig.

Im Südwesten (Flst. 468/A) wird eine, sich nach Osten erstreckende Stellplatzfläche mit ca. 76 Stellplätzen entstehen. Im Parkplatzbereich wird eine teilversiegelte Fläche mit Baumpflanzungen entstehen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

1. SO_{Hotel} *Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel
gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO*

*Einsatz dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen des
Beherbergungsgewerbes, zulässig sind:*

- 1. Beherbergungsbetriebe*
- 2. Schank- und Speisewirtschaften*
- 3. Räume für freie Berufe*
- 4. Dienstleistungsbetriebe, die dem Beherbergungsbetrieb
zugeordnet sind.*
- 5. Läden*
- 6. Veranstaltungsräume, Sport- und Badeanlagen, die dem
Beherbergungsbetrieb zugeordnet sind*
- 7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie
für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Nutzungen von
Ziffer 1 und 2 zugeordnet sind.*

Begründung

Mit der gewählten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist die Eigenart der Nutzung als Hotel eindeutig abgebildet.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel dient der Vorbereitung der Errichtung und dem Betrieb eines Hotels. Damit soll entsprechend der Zielsetzung des Regionalplans Oberland ein Beitrag zur qualitativen Verbesserung von bestehenden Tourismuseinrichtungen im Alpengebiet geleistet werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO, § 16 Abs. 2, Nr. 1]

7.2.1. Grundflächenzahl

Textliche Festsetzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 für das Sondergebiet dient der wirtschaftlichen Erhaltung der vorhandenen Gebäudebestände und der Möglichkeit baulicher Ergänzungen.

7.2.2. Vollgeschosse

Zeichnerische Festsetzung

Die Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet wird im Bestand auf III und im Neubau auf IV Geschosse festgesetzt.

Begründung

Der Bestand des Gebäudes weist momentan ein Kellergeschoss und zwei Vollgeschosse auf. Durch die bestehende Hanglage wird im Norden des Gebäudes eine Zweigeschossigkeit wahrgenommen, im Süden bestehen drei Vollgeschosse. Durch die Aufstockung um ein Geschoss erhöht sich das Gebäude im Bestand im Norden auf drei Geschosse. Durch die Hanglage des Gebäudes entwickelt sich das Gebäude im Süden zu einem viergeschossigen Bau.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]

Textliche Festsetzung

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise, aber mit Gebäudelängen über 50 m gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Durch die Erhöhung der Gebäudelängen im Sondergebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Bestandsgebäude noch zu erweitern.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Textliche Festsetzung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1-3 allgemein zulässig.

Nicht zulässig sind:

Garagen, Blockheizkraftwerke, Außenbars und weitere Gebäude für freie Berufe.

Begründung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze erfolgt zur Sicherung mitunter des Ziels der Nachnutzung des bestehenden Gebäudes im Sondergebiet. Die Baugrenze entspricht dabei dem Umgriff des Bestandsgebäudes sowie Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Süden.

7.5.Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

7.5.1. Private Grünflächen

Textliche Festsetzung

Waldbereich östlich des Gschwandgrabens

Die Baumkulisse ist zu erhalten. Der geplante Weg zum Schwimmbad ist als wassergebundene Wegedecke oder gepflastert auszuführen. Bis auf den zuvor genannten Weg sind keine weiteren befestigten Wege zulässig. Nebenanlagen zum Zweck der Nutzung als Waldspielplatz für Kinder sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Fundamente für Nebenanlagen sind als Punktfundamente auszubilden. Auf der festgesetzten Fläche ist der bestehende Vegetationsstrukturtyp zu erhalten und unter extensiver Pflege weiter zu entwickeln. Für Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung 1).

Begründung

Bei dem Bereich handelt es sich um waldartige Laubbaumbestände, die sowohl für das Landschaftsbild, als auch für die Tierwelt von Bedeutung sind und deshalb in ihrer Eigenart bewahrt werden sollen. Um dies zu ermöglichen wird auch die Versiegelung in diesem Bereich auf ein Mindestmaß reduziert und Nebenanlagen bis auf die Ausnahme Waldspielplatz ausgeschlossen.

Uferbereich Gschwandgraben

Die Baumkulisse ist zu erhalten. Die Anlage von Brücken ist nur an den bezeichneten Standorten zulässig. Nebenanlagen, Einfriedungen, befestigte Flächen, Sparten und Beleuchtung sind nicht zulässig. Für Pflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung 1).

Begründung

Der Gehölzbestand entlang des Gschwandgrabens besteht aus Laubbäumen, die sowohl für das Ortsbild, die Uferbefestigung des Baches als auch für die Tierwelt von Bedeutung sind und deshalb in ihrer Eigenart bewahrt werden sollen. Um dies zu ermöglichen wird auch die Versiegelung in diesem Bereich auf ein Mindestmaß reduziert und Nebenanlagen bis auf die Ausnahme Waldspielplatz ausgeschlossen. Nebenanlagen und technische Einbauten (ausgenommen wasserbauliche Einbauten) sind auch im Hinblick auf die starke Hochwassergefährdung des Korridors möglichst zu vermeiden.

Randeingrünung Hotelgrundstück

Die Gehölzkulisse an der Kranzerstrasse sowie an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist im Wesentlichen zu erhalten. Einzelne Bäume können aus gestalterischen Gründen in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden entfernt werden. Entfernte Bäume sind auf dem Gelände zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung 1).

Begründung

Entlang der Grundstücksgrenzen befinden sich prägende Gehölzbestände mit z.T. sehr großen Einzelbäumen (v.a. Fichten und Lärchen), die die bestehende und geplante bauliche Entwicklung auf dem Grundstück abschirmen und in das Orts- und Landschaftsbild einbinden. Diese Gehölzkulisse soll im Wesentlichen erhalten bleiben.

Randeingrünung Stellplatz

Die Gehölzkulisse an der südlichen Grundstücksgrenze ist im Wesentlichen zu erhalten. Einzelne Bäume können aus gestalterischen Gründen in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden entfernt werden. Auf den randlichen Grünstreifen sind Gehölzbestände auf mind. 60 % der Fläche mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mind. 10 % Heistern anzulegen. Pflanzabstand 1,5 m. Es sind standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden (siehe Pflanzempfehlung 1).

Ausgenommen von der Randeingrünung/Sichtschutzhecke ist das Grundstück 468/30.

Begründung

Für eine bessere Einbindung in die Umgebung wird der Parkplatz randlich mit standortheimischen Arten eingegrünt. Die bestehenden Bäume im Süden sind nach Möglichkeit zu erhalten. Auf Wunsch der Besitzer des Grundstücks 468/30 wird von der randlichen Eingrünung in diesem Bereich abgesehen. Die Eigentümer sind für die Bepflanzung (Pflanzempfehlung 1) selbst zuständig.

Pflanzempfehlung 1

Bäume

<i>Abies alba</i>	Weißtanne
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Larix decidua</i>	Lärche
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Sträucher

<i>Alnus viridis</i>	Grünerle
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gew. Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa sp.</i>	Wildrosen
<i>Sambucus sp.</i>	Holunder
<i>Salix sp.</i>	Weiden
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

7.5.2. Durchgrünung und Bepflanzung

Textliche Festsetzung

Pro 300 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche Sondergebiet Hotel, ausgenommen der Flächen nach 7.1 (Planzeichenerklärung), ist mindestens ein standortheimischer Großbaum mit einer Pflanzgröße von mind. 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen (siehe Pflanzempfehlung 2). Vorhandene Bäume und durch Planzeichnung festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Die Bepflanzung und Begrünung der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, ausgenommen sind Flächen nach 7.1 (Planzeichenerklärung, Waldbereich östlich des Gschwandgrabens). Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mind. 24 qm herzustellen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist.

Die Begrünung des Stellplatzes erfolgt mit Großbäumen. (siehe Pflanzempfehlung 2)

Begründung

Um die thermische Belastung im Bereich des Parkplatzes zu minimieren und zur Bereicherung des Ortsbildes wird der Parkplatz mit Großbäumen durchgrünt.

Pflanzempfehlung 2

Geeignete, standortheimische Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Winterlinde
Sommerlinde

7.5.3. Versickerung

Textliche Festsetzung

Das Niederschlagswasser von den Wegen und Zufahrten ist in den daran anschließenden Pflanzbereichen oberflächlich zu versickern. Das Niederschlagswasser von Dächern und Platzflächen ist über Rigolen auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise ist die Versickerung über Sickerschächte zulässig. Feuerwehrflächen sind versickerungsfähig auszubilden.

Begründung

Die Festsetzung dient der Reduzierung der versiegelten Flächen und der ökologischen Verträglichkeit der Regenwasserbeseitigung.

7.5.4. Gelände

Textliche Festsetzung

Außerhalb der Bauräume sind Geländestützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In den Bereichen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) sind Geländestützmauern nicht zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern in Zusammenhang mit Brückenbauwerken und Gewässerausbau.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Erhalt der ökologisch wertvolleren Bereiche mit ihrem Baumbestand und der landschaftlich verträglichen Einbindung in die Umgebung.

8 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO]

Die Gestaltungssatzung ist, in der jeweilig gültigen Form, nicht für das Sondergebiet gültig.

9 Immissionsschutz

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 11.01.2013 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die durch die zukünftige Hotelnutzung (einschl. Restaurant- bzw. Gaststättenbetrieb) sowie durch die Nutzung der auszuweisenden Parkplatzflächen verursachten und in den schutzbedürftigen Bereichen außerhalb und auch innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch die zukünftige Hotelnutzung einschl. der Nutzung der Stellplätze wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tag- (6.00 – 22.00) und Nachtzeitraumes (22.00 - 6.00) die jeweils

anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die (in ihrer Höhe gleichlautenden) Immissionswerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich unter den zugrunde gelegten Voraussetzungen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Um die Einhaltung der zulässigen Werte an den Immissionsorten sicherzustellen zu können, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen für mögliche stationäre Schallquellen des Hotelbetriebs wie z.B. Lüftungs-, Kühl- und Klimaanlage Werte für die zulässigen Geräuschemissionen (Schalleistungspegel) definiert.

Bzgl. der Nutzung des geplanten Veranstaltungssaals ist aus schalltechnischer Sicht sicherzustellen, dass im Besonderen bei Veranstaltungen im Nachtzeitraum (d.h. ab 22.00 Uhr) sämtliche Türen und Fenster des Saales kontinuierlich geschlossen gehalten werden.

10 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 4 BauGB]

10.1. Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Gemeinde Bayrischzell leitet sich für das Plangebiet kein Altlastenverdacht ab. Laut dem Bodengutachten von 2012 und der Angabe von Wasser, Abfall und Bodenschutz in Miesbach, sind keine Verunreinigungen oder Altlasten im Boden zu erwarten oder bekannt.

10.2. Geschosse unter dem Gelände

Innerhalb der Baugrenze (gekennzeichnete Fläche) des Hotels kann das Kellergeschoss nur in der gekennzeichneten Zone erweitert werden. Das neu errichtete Untergeschoss muss erdüberdeckt sein.

10.3. Balkone und Dächer

Balkone und Dächer dürfen die Baugrenzen und -linien überschreiten.

10.4. Bestehende Gehölze und Einzelbäume

Bestehende Gehölze und Einzelbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

10.5. Durchgang für Fußgänger

Auf der Stellplatzfläche wird ein Durchgang zum Bahnhof gewährleistet.

10.6. Überschwemmungsgebiet

Bei Hochwasser nördlich des AOK- Gebäudes ufer ein Großteil des Wassers aus und überschwemmt große Teile des Ortskerns. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten vor Ort fließt das Wasser bei Hochwasser zum einen über die Bahngleise in Richtung Westen und zum anderen in Richtung Süden in die Ortschaft. Ein Großteil des Hochwassers fließt oberstromseitig des Bahndamms wieder in den Wendelsteinbach.

Für die geplante Reaktivierung des AOK-Gebäudes wurden Maßnahmen bestimmt, die die momentane Lage verbessern. Langfristig ist jedoch ein Hochwasserschutz am Wendelsteinbach/ Gschwandgraben durch das WWA Rosenheim vorgesehen, der voraussichtlich jedoch erst in einigen Jahren realisiert werden soll.

Anhang

Gutachten EDR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Witten', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.