

Gemeinde Bayrischzell

Bebauungsplan Nr. 5 „Am Seeberg“ 3. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

25.04.2024

Vorhabensträger: Explorer Hotels Entwicklungs GmbH

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Veronika Kreiseder, Raumplanerin

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr.26 D-83236 Übersee T.+49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



Gemeinde Bayrischzell
Bebauungsplan Nr. 5 „Am Seeberg“
3. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	2
2.2	Städtebauliche Situation	3
2.3	Verkehrerschließung	5
2.4	Technische Infrastruktur	5
2.5	Naturräumliche Belange	6
2.6	Geltendes Planungsrecht.....	7
3	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	10
3.3	Sonstige Planwerke	11
3.4	Angrenzende Bebauungspläne.....	11
4	Vorhaben, Planungsziele Und -gedanke, Alternativenprüfung	11
4.1	Vorhabensbeschreibung	11
4.2	Planungsziele und Planungsgedanke	12
4.3	Alternativenprüfung.....	14
5	Begründung zu den Festsetzungen	15
5.1	Art der Baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Bauweise, Abstandsflächen.....	17
5.5	Verkehrsflächen	18
5.6	Gebäudestellung, Örtliche Bauvorschrift	18
5.7	Grünordnung und Artenschutz.....	19
5.8	Wasserwirtschaft.....	20
5.9	Immissionsschutz.....	20
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	20
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz	20
6.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten/Wirtschaft.....	21
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	21
6.4	Flächenbilanz.....	21
6.5	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	21

6.5.1	Eingriffsbilanzierung	21
6.5.2	Ausgleichsbilanzierung	26
7	Umweltbericht	27

ANLAGEN

- ANLAGE 1:
Hydraulische Untersuchung (mit Anhang), EDR GmbH v. 05.09.2023 und Ergänzung v. 13.10.2023
- ANLAGE 2:
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dipl.-Biol. Johanna Stegherr v. 22.03.2024
- ANLAGE 3:
FFH-Verträglichkeitsabschätzung, planungsbüro hohmann steinert v. 25.03.24
- ANLAGE 4:
Plan zur Eingriffsbilanzierung, planungsbüro hohmann steinert v. 18.04.2024
- ANLAGE 5:
Schalltechnische Untersuchung, Accon GmbH, v. 24.04.2024

Gemeinde Bayrischzell
Bebauungsplan Nr. 5 „Am Seeberg“
3. Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Bereits seit längerer Zeit ist die Explorer-Hotelgruppe daran interessiert das am Seeberg gelegene gemeindliche Grundstück Fl. Nr. 164/14, Gem. Bayrischzell zu erwerben um dort ein Hotel zu errichten. Die Fläche wird derzeit als Wohnmobilstellplatz, Eislaufplatz und Parkplatz genutzt. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist dort ein Baurecht für eine Ferienwohnanlage und eine Tennishalle festgesetzt.

Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben, da seit Jahren zahlreiche Gästebetten in kleineren Betrieben und in der Privatvermietung wegfallen und dafür dringend Ersatz benötigt wird, um so das touristische Angebot in der Gemeinde aufrecht erhalten zu können.

Im Vorfeld wurden zur Abklärung der Umsetzbarkeit Gespräche mit den beteiligten Fachbehörden (Regierung von Oberbayern, Wasserwirtschaftsamt, Kreisbaumeister, Naturschutz) geführt und ein Bürger-Informationsabend abgehalten.

Die Regierung von Oberbayern kam im Rahmen ihrer ersten Stellungnahme zum Ergebnis, dass der Standort auf Grund der trennenden Wirkung der B 307 nicht mit dem Anbindeerfordernis gem. LEP 3.3 in Einklang zu bringen sei. Nach mehreren Ortseinsichten und einer Besprechung mit den Fachstellen kam es allerdings zu einer Neubewertung des Vorhabens mit dem Ergebnis, dass der Standort aufgrund der kurzen Entfernung zum Ortskern und der guten fußläufigen Erreichbarkeit (Unterführung an der B 307) als angebunden zu betrachten ist.

Daraufhin hat der Gemeinderat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 15.05.2023 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Als Art der baulichen Nutzung ist „Sondergebiet Hotel“ festzusetzen. Die Änderung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Regelverfahren. Die notwendige (16.) Flächennutzungsplanänderung (Änderung von SO „Tennis- und Freizeitanlage“ in SO „Hotel“), die in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 18.12.2023 beschlossen wurde, erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (roter Kreis) in Bayrischzell, Quelle: BayernAtlas, abgefragt im Januar 2024

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Hauptorts der Gemeinde Bayrischzell jenseits der hier innerorts verlaufenden B 307. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Seebergstraße und parallel zu dieser der Aubach. Unweit nordöstlich des Plangebiets führt die Seebergstraße über den Aubach, wo sie nach wenigen Metern in die B 307 einmündet. Unmittelbar nordwestlich des Vorhabengebiets grenzen die Tennisplätze des Tennisclubs Bayrischzell an und südöstlich befindet sich der öffentliche Wanderparkplatz Seeberg. Südlich und südwestlich des Geltungsbereichs grenzt steiles, zum Teil bewaldetes Gelände an.

Der Geltungsbereich sowie das Vorhabengebiet umfassen die Grundstücke 164/14, 164/11 (Teilfläche) und 164/12 (Teilfläche, Erschließungsstraße), jeweils Gemarkung Bayrischzell. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 0,39 ha.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in einiger Entfernung südwestlich der frühen Siedlungsflächen von Bayrischzell (s. Abbildung 2). Bis auf den Baubestand unweit südöstlich des Plangebiets war der gegenständliche Bereich im Jahr 1930 unbebaut.

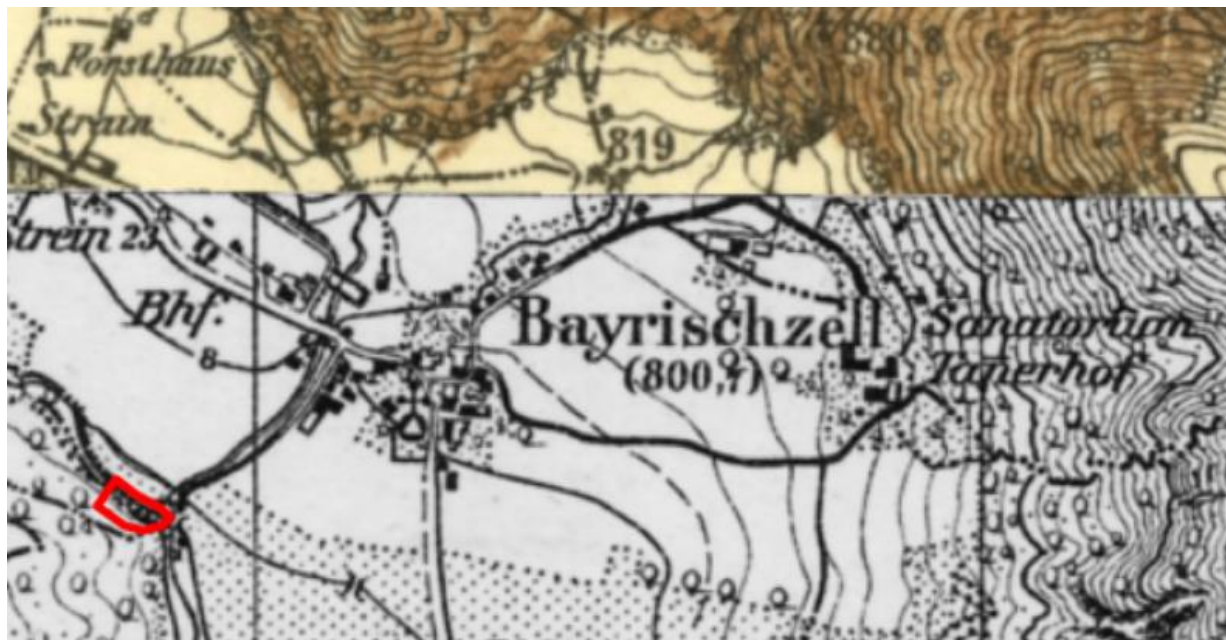


Abbildung 2: Plangebiet (rote Umrandung) auf historischer topographischer Karte (Anzeigjahr: 1930), BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung

In der Darstellung der historischen topographischen Karte ab 1954 ist dann eine weitere Bebauung unweit nordwestlich des Plangebiets zu verzeichnen (s. Abbildung 3).



Abbildung 3: Plangebiet (rote Umrandung) auf historischer topographischer Karte (Anzeigjahr: 1954), BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung

Die Darstellung der topographischen Karte ab 1977 zeigt, dass zur vorgenannten Bebauung weitere hinzugekommen ist. Weiters ist hier der Sportplatz eingetragen. Der Bereich des Plangebiets und des Wanderparkplatzes sind als befestigte Fläche dargestellt. Die unmittelbar

westlich an das Plangebiet angrenzenden Tennisplätze sind erstmals in der Darstellung der topographischen Karte ab 1995 zu verzeichnen (s. Abbildung 4).

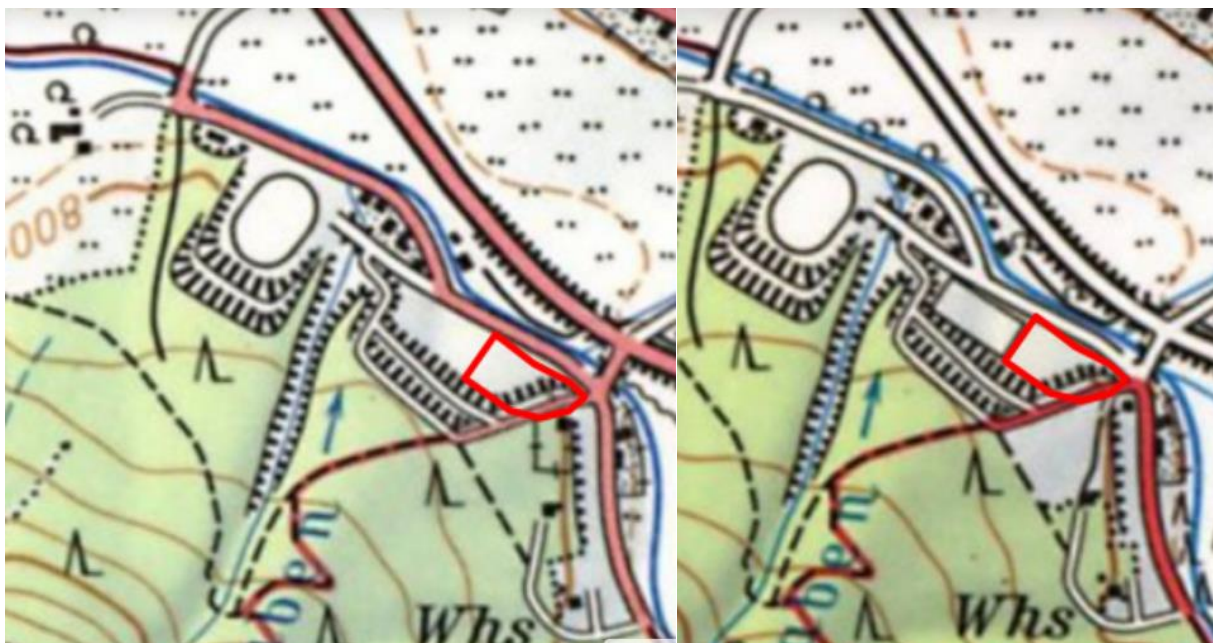


Abbildung 4: Plangebiet (rote Umrandung) auf topographischer Karte (links: Anzeigjahr: 1977, rechts: Anzeigjahr 1995), BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung

Wie in Abbildung 5 ersichtlich entwickelte sich der Ort ausgehend vom ursprünglichen Siedlungsbereich fächerartig Richtung Norden bis zum Hangfuß des Reitbergs und Richtung Süden bis zur B 307. Die hauptsächliche Entwicklung fand innerhalb der Schleife der B 307 statt. Außerhalb der Schleife ist lediglich im Bereich Tannerhof eine größere Siedlungsentwicklung erfolgt. Außerhalb der Schleife, jedoch in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum, befinden sich die Sportanlagen der Gemeinde Bayrischzell und das Plangebiet.



Abbildung 5: Plangebiet (rote Umrandung) auf aktueller topographischer Karte, BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung

Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs:

- Fußballplatz
- Schießplatz
- Tennisplätze
- Wohnmobilstellplatz
- Wanderparkplatz Seeberg
- Minigolf & Freizeitareal

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs vorbeiführende Seebergstraße, die unweit nordöstlich in die B 307 einmündet. Die Seebergstraße gabelt sich nach der Abzweigung von der B 307 und führt linker Hand zum Wanderparkplatz Seeberg und zum Minigolf & Freizeitareal und rechter Hand am Plangebiet vorbei zu den Tennisplätzen und dem Fußballplatz und weiter bis zu einem landwirtschaftlichen Anwesen. In beiden Richtungen stellt die Seebergstraße eine Sackgasse dar.

Die Zufahrt zum Hotel erfolgt im Nordwesten des Geltungsbereichs. Stellplätze sind sowohl unmittelbar an der Seebergstraße als auch auf der straßenabgewandten Seite des Hotels vorgesehen. Weitere Stellplätze befinden sich im Untergeschoss des geplanten Hotels. Die rückwärtigen Stellplätze sind über eine entlang der Westseite des Geltungsbereichs verlaufende Zufahrtsstraße zu erreichen. Über diese Zufahrt erfolgt auch die Anlieferung, die auf der Südseite des Hotels abgewickelt wird.

Für den nichtmotorisierten Verkehr gibt es an der B 307 eine Unterführung, was bedeutet, dass der Geltungsbereich sicher und über kurzem Weg sowohl an das Ortszentrum als auch den Bahnhof von Bayrischzell angebunden ist.

2.4 Technische Infrastruktur

Abwasser

Die anfallenden Schmutzwässer werden über die gemeindliche Kanalisation der sich in Osterhofen befindenden Gemeindekläranlage zugeführt. Der Kanal liegt in der am Geltungsbereich vorbeiführenden Seebergstraße, weshalb ein Anschluss daran ohne größere Aufwendungen möglich ist. Der Kanalanschluss ist im Zuge der Vorhabensumsetzung herzustellen.

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Hauptwasserleitung liegt ebenso wie der Kanal in der am Geltungsbereich vorbeiführenden Seebergstraße, weshalb ein Anschluss daran ohne größere Aufwendungen möglich ist. Der Hausanschluss für das Hotel ist im Zuge der Vorhabensumsetzung herzustellen.

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers. Zusätzlich ist zur Energiegewinnung eine PV-Anlage vorgesehen.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen.

Niederschlagswasser

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt falls möglich durch Versickerung auf dem Grundstück. Die Erstellung eines Entwässerungskonzepts sowie eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 Punkt 14.9.3 wurden in Auftrag gegeben. Beides ist zur Bauvorlage zu führen

und das Entwässerungskonzept darüber hinaus auch mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sowie der Gemeinde abzustimmen. Die Erkenntnisse des Entwässerungskonzeptes werden zum Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Die Beläge von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen werden versickerungsfähig ausgeführt.

Breitband-Internet

Das Projektgebiet ist derzeit mit 16 Mbit/s (Download) und 1 Mbit/s (Upload) versorgt. Derzeit läuft der Breitbandausbau der Gemeinde. Es ist geplant die Bandbreite mindestens zu verdoppeln.

2.5 Naturräumliche Belange

Die naturräumlichen Grundlagen sind ein wichtiger Belang für die Planung. Aufgrund der ausführlichen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht wird nachfolgend nur auf die wichtigsten Eckpunkte eingegangen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Kapitel 6.5 zu entnehmen.

Boden und Fläche

- Bereits versiegelte Fläche Wohnmobilstellplatz;
- Keine besonderen oder seltenen Bodenarten

Wasser

- Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leitzach

Luft und Klima

- Kein Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsgebiet betroffen
- Luftleitbahn im Talraum der Leitzach

Arten und Lebensräume

- Großflächig versiegelte Wohnmobilstellplätze
- Randbereich bewaldete Hangflächen
- FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet im direkten Nahbereich des Geltungsbereiches

Mensch

- Keine angrenzende Wohnbebauung
- Bundesstraße in geringer Entfernung
- Unterschiedliche Sportnutzungen in geringer Entfernung
- Keine Lawinengefährdung
- Gefahr für Steinschlag/Blockschlag in ca. 180 m Entfernung

Landschaft und Ortsbild

- Randlage südlich des Hauptortes
- Wenig einsehbar aufgrund bewaldetem Höhenrücken im Süden und Gewässerbegleitgehölz Aubach

Kultur- und Sachgüter

- Nicht betroffen

2.6 Geltendes Planungsrecht

Es gilt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Seeberg“ aus dem Jahr 1997. Teil des Ur-Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 ist auch ein Grünordnungsplan.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für das Plangebiet sowie die nordwestlich angrenzenden Flächen ein Sondergebiet „Ferienwohnanlage mit Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt, in dem die Errichtung von Tennisplätzen und einer Tennis- und Freizeithalle einschließlich einer Ferienwohnanlage mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum zulässig ist.

Als Maß der baulichen Nutzung ist die Zahl der Geschosse mit IV als Höchstwert angegeben. Die Traufhöhe für die Tennishalle ist mit max. 6,0 m und für die Ferienwohnanlage mit max. 9,50 m bzw. 11,30 m festgesetzt. Zulässig ist nur die offene Bauweise. Der überbaubare Bereich ist über Baugrenzen definiert. Vorgaben die Dachneigung, Dachdeckung, Firstrichtung und sichtbaren Mauerflächen/Holzverschalungen betreffend sind ebenfalls im Bebauungsplan getroffen. Festgesetzt sind darüber hinaus auch zu erhaltende/zu pflanzende Bäume und Gehölze sowie Flächen, die der natürlichen Entwicklung zu überlassen sind.

Den ruhenden Verkehr betreffend ist die Errichtung einer Tiefgarage unter der Tennishalle vorgesehen.



Abbildung 6: Planteil 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Seeberg“ vom 28.01.1997

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.06.2023) ist die Gemeinde Bayrischzell dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die zentralen Mehrfachorte Rottach-Egern/Kreuth/Bad Wiessee/Gmund a. Tegernsee/Tegernsee und die zentralen Doppelorte Miesbach/Hausham; das nächstgelegene Oberzentrum ist Rosenheim.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen u. a. regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden.

Regionalplan Oberland

Der Regionalplan Oberland (Stand 2020) konkretisiert die Inhalte des LEP. Hier ist Bayrischzell als Grundzentrum ausgewiesen und ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die zentralen Mehrfachorte Rottach-Egern/Kreuth/Bad Wiessee/Gmund a. Tegernsee/Tegernsee und die zentralen Doppelorte Miesbach/Hausham; das nächstgelegene Oberzentrum ist Rosenheim (Planungsregion 18 – Südostoberbayern).

Den Tourismus betreffend werden u. a. folgende Ziele genannt:

- 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. [...]
- In den Tourismusgebieten soll der Tourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden.

Bis auf die Lage innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz ist das Plangebiet von keinen weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten betroffen.

Die Vorranggebiete Hochwasser sollen in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen betreffend ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass vor Geländeänderungen das Bestandsgelände detailliert aufzumessen und das vorhandene Retentionsvermögen auf dem Grundstück mit dem Wasserspiegel HW_{100} , gemäß der Hydraulischen Untersuchung zum Vorhaben, EDR GmbH v. 05.09.2023 mit Ergänzung v. 13.10.2023 zu ermitteln ist. Dieses Fassungsvermögen wird als Mindestvolumen betrachtet, welches nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder zur Verfügung stehen muss. Der Nachweis ist durch ein Aufmaß nach Beendigung der Baumaßnahme zu führen.

Weiters ist festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass die als Retentionsraum in Frage kommenden Bereiche ausschließlich durch einströmendes Hochwasser geflutet und nicht durch ggf. ansteigendes Grundwasser gefüllt werden.

Darüber hinaus ist auch noch festgesetzt, dass zum Schutz gegen Schäden aus Hochwasser unterhalb einer Höhe von mindestens 25 cm über dem Wasserspiegel bei HQ_{100} Zugänge, Öffnungen und nicht wasserdichte und druckfeste Kellerfenster sowie nicht wasserdichte Sparteneinführungen nicht zulässig sind. Zudem sind Aufenthaltsräume unterhalb der HQ_{100} -Linie und die Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) unzulässig.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan ist zudem angeführt, dass zur Bauvorlage ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Punkt 14.9.3 zu führen ist.

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur geplanten Hotelentwicklung

In der ersten Stellungnahme vom 02.08.2022 kam die Regierung von Oberbayern zum Ergebnis, dass der geplante Standort auf Grund der trennenden Wirkung der B 307 nicht mit dem Anbindegebot gem. LEP 3.3 in Einklang zu bringen sei. Zudem wurde auf die wasserwirtschaftliche Problematik auf Grund der Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Leitzach hingewiesen.

Nach eingehender Prüfung der besonderen Gegebenheiten vor Ort kam es in Bezug auf das Anbindegebot gem. LEP 3.3 zu einer Neubewertung der räumlichen Situation. Hierzu kann der Stellungnahme vom 26.05.2023 folgendes entnommen werden:

Zwar kommt der B 307 am südlichen Ortsrand von Bayrischzell weiterhin grundsätzlich eine siedlungsabschließende bzw. trennende Wirkung zu, jedoch weist das Plangebiet in der Detailbetrachtung besondere Standortmerkmale auf:

Zum einen liegt der angefragte Standort in relativ geringer räumlicher Distanz zum Siedlungsrand des Hauptorts und wird verkehrlich direkt von der B 307 bzw. vom Hauptort durch eine Brücke über den Aubach erschlossen. Zum anderen begünstigen die Geschwindigkeitsbegrenzung auf der innerorts verlaufenden Bundesstraße und die bestehende Fußgängerunterführung eine Querung der B 307. Dadurch schließen bereits die bestehenden Freizeitanlagen räumlich eng an den Hauptort an, so dass der Ortskern mit dem Bahnhofpunkt in rund 500 m Entfernung auch fußläufig gut erreichbar ist.

Auch wenn die eng umrissene Fläche für das geplante Hotel gegenwärtig nicht bebaut ist, so handelt es sich doch um eine bereits stark verdichtete Verkehrsfläche, die verkehrlich und infrastrukturell voll erschlossen ist. Mit einer baulichen Nutzung dieser eng umgrenzten Fläche werden keine zusätzlichen verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließungsanlagen erforderlich. Zudem ist das Plangebiet eng von verschiedenen Freizeitanlagen (v.a. Sportplätzen) eingefasst. Diese benachbarten Flächen weisen bauplanungsrechtlich eine ähnliche Nutzung auf. Zudem stellt sich das Planungsgebiet – auch wenn es laut Bauverwaltung als planungsrechtlicher Außenbereich zu qualifizieren ist – nicht als freier Landschaftsraum dar. Das Umfeld ist bereits durch die benachbarten Nutzungen baulich und infrastrukturell vorgeprägt und auf Grund der eng gefassten Topographie (Hangausläufer im Westen, Süden und Südosten) abschließend begrenzt. Es ist daher davon auszugehen, dass die angefragte Planung an diesem Standort keinen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet und somit zu keiner weiteren Zersiedelung beiträgt.

In der Gesamtschau stünde eine entsprechende bauleitplanerische Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ nicht im Widerspruch zu LEP 3.3.

Unabhängig von der landesplanerischen Bewertung in Bezug auf LEP 3.3 wird in der Stellungnahme nochmals auf die wasserwirtschaftliche Situation des Planungsbereichs (Lage in einem gem. Umweltatlas Bayern Themenbereich Naturgefahren festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leitzach sowie in Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ extrem an der Leitzach und in einem wassersensiblen Bereich sowie in einem Vorranggebiet Hochwasser der Leitzach unterhalb von Bayrischzell gem. Regionalplan Oberland B XI 6.3 Z) hingewiesen. Es wird deshalb diesbezüglich weiterhin eine enge Abstimmung der Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bzw. dem Landratsamt Miesbach empfohlen.

Die wasserwirtschaftliche Situation ist mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt, weshalb festgestellt werden kann, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet in der 3. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage und Freizeitanlage“ dar.

Der Änderungsbereich der 3. FNP-Änderung wurde dabei ohne Berücksichtigung von Erschließung oder Gewässern als Rechteck dargestellt. Aus der Begründung ergibt sich nicht, dass dies vorsätzlich erfolgt ist.

Für die geplante Entwicklung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung durchgeführt. Im Rahmen dieser Änderung wird davon ausgegangen, dass das Sondergebiet der 3. Änderung nur bis an die Verkehrsfläche heranreicht und nicht darüber hinaus geht.



Abbildung 7: Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung seiner 3. Änderung, genehmigt 07.11.1993

3.3 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke, die einer besonderen Berücksichtigung bedürfen sind nicht bekannt.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Wie im Kapitel 2.6 angeführt, gilt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Seeberg“ vom 28.01.1997. Weitere angrenzende Planungen gibt es nicht.

4 VORHABEN, PLANUNGSZIELE UND -GEDANKE, ALTERNATIVEN-PRÜFUNG

4.1 Vorhabensbeschreibung

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines ***Garni-Hotels der Explorer Hotels Entwicklungs GmbH an der Seebergstraße. Das geplante 4-geschossige Explorer Hotel wird über 98 Zimmer mit 196 Betten (max. 100 Zimmer / 200 Betten), einen Wellnessbereich (nur für Hotelgäste) und Tagungsräume verfügen.

Neben dem Frühstück werden für die Gäste auch noch Salate und Snacks angeboten, ein Restaurantbetrieb ist nicht vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze liegt bei 67 angegeben; davon befinden sich 22 im „Untergeschoß“.

Der Check-in ist rund um die Uhr möglich; nach 24:00 Uhr erfolgt dieser mittels eines Schlüsselautomats.

Der Hotelbetrieb wird 19 Mitarbeiter beschäftigen, zeitgleich sind etwa 10 Mitarbeiter zwischen 06:00 Uhr und 24:00 Uhr anwesend.

Pro Woche erfolgen ca. 22 Anlieferungen. Abholungen finden je 1x wöchentlich für Biomüll und 2x im Monat für Restmüll, Papier und Glas statt.

4.2 Planungsziele und Planungsgedanke

Die Explorer Hotels Entwicklungs GmbH ist im Jahr 2022 mit dem Wunsch der Errichtung eines Hotels an die Gemeinde Bayrischzell herangetreten. Explorer Hotels gibt es bereits an insgesamt 10 Standorten im deutschen und österreichischen Alpenraum; bis 2030 will die Gruppe 25 Objekte betreiben. Die Explorer Hotels sind als grüne Basislager in den Bergen gedacht – zugeschnitten auf sportliche Entdecker jeden Alters, die es in die Natur zieht und, die Wert auf Nachhaltigkeit legen. Darüber hinaus bieten Explorer Hotels auch Räume für Tagungen und Meetings an. Explorer Hotels haben einen hohen Wiedererkennungswert aufgrund ihres starken Markenkonzepts. Mit Holzschindeln verkleidet und inspiriert von Alpenbauernhäusern fügen sich die Hotels harmonisch in die Landschaft ein.

Die Gemeinde Bayrischzell möchte mit der Bauleitplanung die Errichtung des Hotels ermöglichen um damit den seit Jahren verzeichneten Verlust an Gästebetten (in kleineren Betrieben und in der Privatvermietung) auszugleichen und um die Belange von Freizeit und Erholung i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB durch ein entsprechendes touristisches Angebot zu berücksichtigen.

Das vierstöckige Hotel soll am Fuße des Seebergs im südöstlichen Anschluss an die Tennisplätze errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über die unmittelbar nördlich vorbeiführende Seebergstraße. Stellplätze sind sowohl an der Straße als auch auf der straßenabgewandten Seite des Hotels sowie im Untergeschoß vorgesehen. Anlieferung und Abholung werden hangseitig abgewickelt; die Zufahrt erfolgt entlang der Westseite des Hotels. Das geplante Hotel liegt zwar exponiert aber topographisch auf nahezu derselben Höhe wie der Hauptsiedlungsraum von Bayrischzell. Es ist landschaftlich so in die Umgebung eingebunden, dass vollständige Einsehbarkeit nur von den umgebenden Hanglagen besteht. Wie in den vom Architekturbüro Renn erstellten Perspektiven zu sehen, bestehen vor allem aus nördlicher und nordöstlicher Richtung Durchblicke zum Hotel. Für die Gäste, die mit der Bahn anreisen ist das Hotel bereits vom Bahnhof aus erkennbar. Von der Alpenstraße (B 307) kommend verschwindet das Hotel fast vollständig hinter dem Gehölzbestand. Vom Wohnmobilstellplatz aus ist aufgrund der Topographie lediglich der südöstliche Teilbereich des Hotels einsehbar. Von der Kirche aus gesehen verschwindet das Hotel allerdings fast vollständig hinter der bestehenden Zentrumsbebauung.

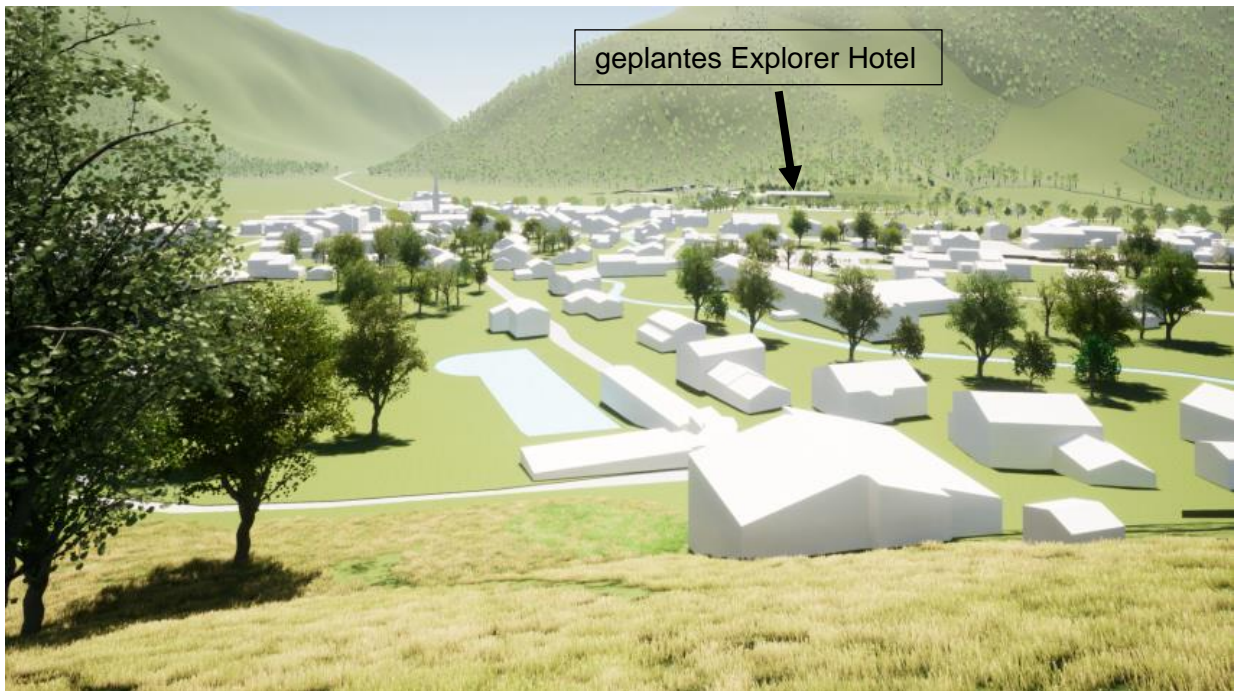


Abbildung 8: Standortüberprüfung – Perspektive Paraplu, Renn Architekten, 24.06.2022

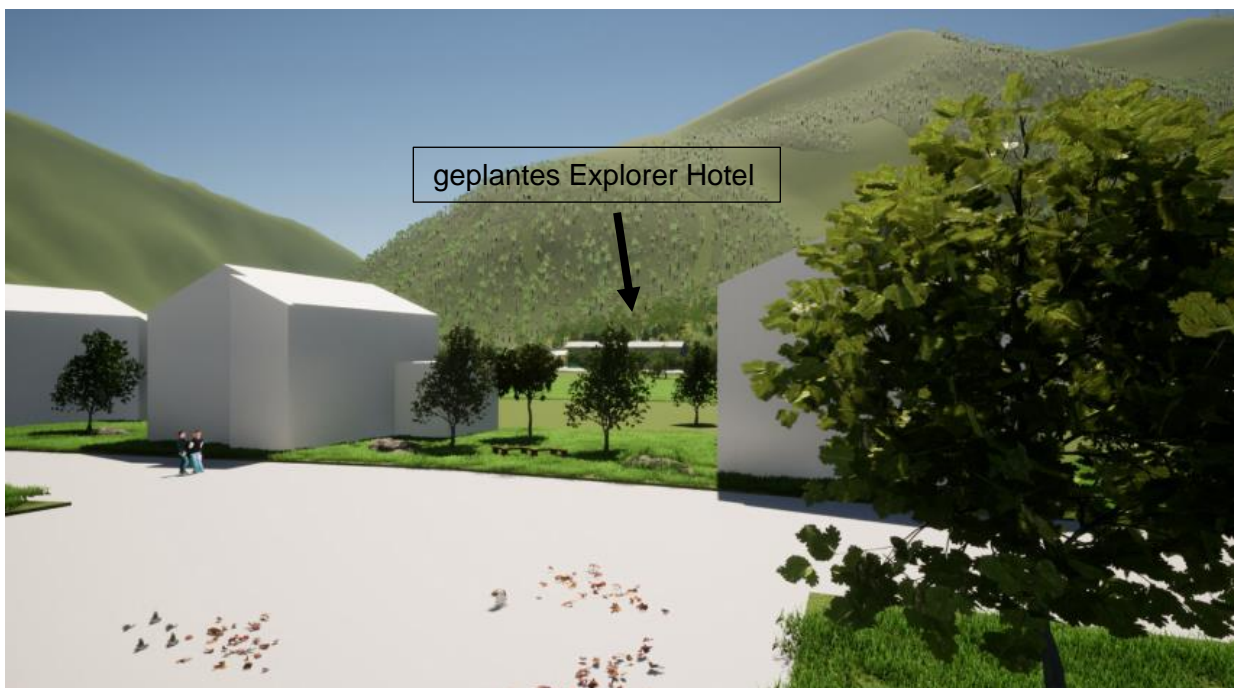


Abbildung 9: Standortüberprüfung - Perspektive Bahnhofgebäude, Renn Architekten, 24.06.2022

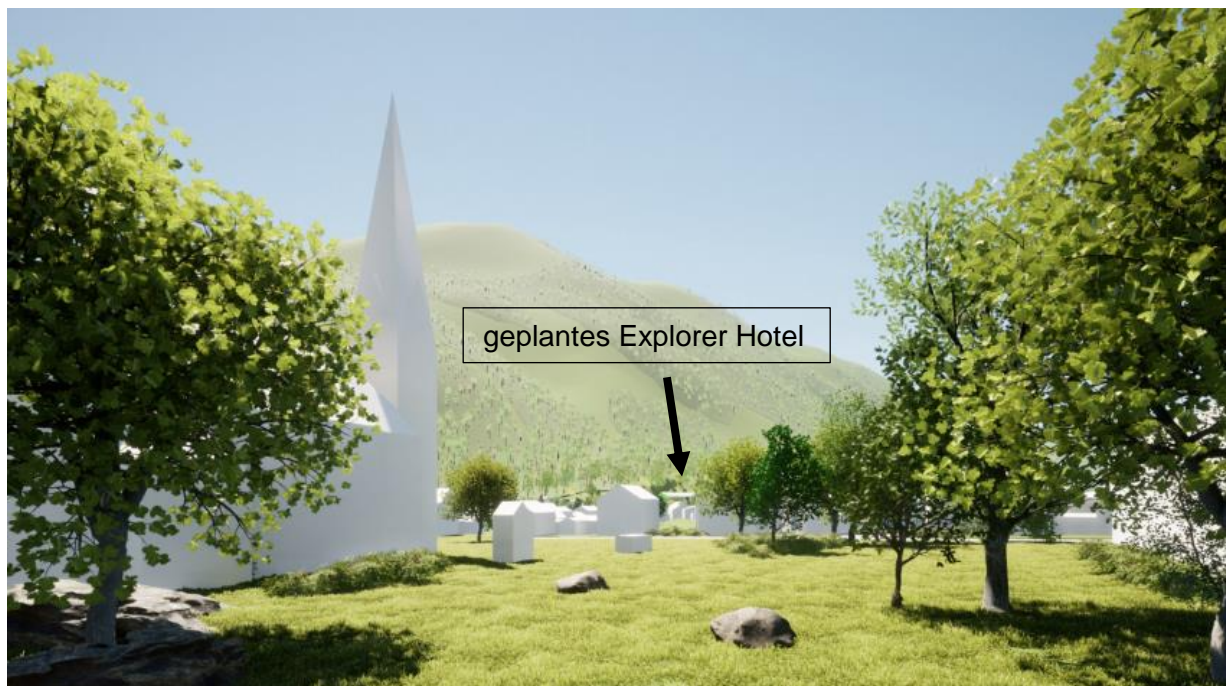


Abbildung 10: Standortüberprüfung - Perspektive Kirche, Renn Architekten, 24.06.2022

4.3 Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung ergab, dass kein anderer Standort für die geplante Nutzung in Frage kommt, zumal, um den Charakter von Bayrischzell zu bewahren, Baulandausweisungen für Hotel und Gastronomie auf der grünen Wiese keine Option sind.

Für den gegenständlichen Standort spricht, dass dieser bereits befestigt und die Erschließung vollständig vorhanden ist. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraße, ans Ortszentrum und den Bahnhof – auch fußläufig über die bestehende Unterführung der B 307.

Durch die verkehrsgünstige Lage - die Zufahrt zum Hotel führt durch kein Wohngebiet – kommt es zu keiner zusätzlichen Belastung für Anrainer. Unabhängig vom geplanten Hotel wird noch vor Baubeginn die Seebergbrücke, die man passiert um zum Hotelstandort zu kommen, erneuert. Weiters wird auch noch in diesem Jahr die B 307 im Bereich der Kreuzung mit der Seebergstraße saniert.

Explorer Hotels sprechen in erster Linie sportliche Aktivurlauber an, weshalb sich der gegenständliche Standort auch dahingehend eignet, weil er u. a. Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren ist.

Der sich derzeit am Standort befindende Wohnmobilstellplatz wird auf den gemeindeeigenen Parkplatz des Schwebelifts verlegt.

Der Hotelstandort befindet sich im Eigentum der Gemeinde und wird von der Explorer Entwicklungs GmbH erworben.

Für den Standort liegt eine positive Bewertung durch die Regierung von Oberbayern vor.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als sonstiges Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Ein Sondergebiet darf nur festgesetzt werden, wenn eine der andere Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung zur Verwirklichung der Planungsziele nicht in Betracht kommen. Die Nutzung als Hotel wäre dabei auch in anderen Baugebietstypen, z. B. allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung, die jeweils im Absatz 1 der einzelnen Baugebietskategorien definiert ist, trifft jedoch bei keinem der anderen Baugebietstypen auf die Inhalte des Vorhabens zu. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist daher erforderlich.

Zulässig ist die Errichtung eines Hotels mit maximal 100 Zimmern / 200 Betten einschließlich aller für den laufenden Hotelbetrieb erforderlichen Räume zuzüglich Räume für die gastronomische Versorgung der Hotelgäste, Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke der Hotelgäste, Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetriebe sowie Räume zur Unterbringung und Wartung von Sportgeräten. 1 Wohnung für die Hotelleitung und maximal 6 Personalzimmer sind darüber hinaus ebenfalls im Sondergebiet zulässig.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Explorer Hotelkonzept, das auf die Anforderungen und Ansprüche aktiver Kurzurlauber und von Firmenveranstaltungen ausgelegt ist.

Der Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger zur Errichtung eines Hotels gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Nur das im Durchführungsvertrag fixierte Vorhaben darf dabei errichtet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH).

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) ist mit 0,5 festgesetzt und darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um 60 % bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Damit ist folgende Bebauung im Geltungsbereich maximal möglich:

Fläche Bauland (= Sondergebietsfläche ohne Ausgleichsfläche)	3.570 m²
Durch Hauptanlagen (Hauptgebäude, Terrassen, Balkonprojektion, nicht untergeordnete Dachüberstände) bebaubar bei GRZ 0,5	$3.570 \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{1.785 \text{ m}^2}$
Zusätzlich durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bebaubar (Überschreitung 60% bis 0,8)	$3.570 \text{ m}^2 \times 0,3 = \mathbf{1.071 \text{ m}^2}$
Gesamte überbaubare Fläche	$3.570 \text{ m}^2 \times 0,8 = \mathbf{2.856 \text{ m}^2}$

Das Vorhaben erfordert dabei im jetzigen Planungsstand die nachfolgenden Grundflächen. Hinsichtlich der GRZ I halten die Festsetzungen des Bebauungsplanes noch Freiheiten für kleinere Adaptionen in der Planumsetzung bereit. Hinsichtlich der gesamten überbaubaren Grundfläche übersteigt das Vorhaben derzeit geringfügig die Kappungsgrenze von 0,8 (da die Ausgleichsfläche vom Bauland abzuziehen ist). Dies lassen aber sowohl die Festsetzung D.3.2 als auch § 19 Abs. 4 BauNVO zu.

Grundfläche	Grundfläche Unterkategorie	Grundfläche in m ²
Grundfläche I		
	(I) Grundfläche Dachüberstände, Vordächer (sofern nicht untergeordnet)	55,41
	(I) Grundfläche Gebäude	1.046,83
	(I) Grundfläche Terrassen, Balkone	260,96
	(I) Sonstige Bestandteile der Hauptanlage	76,02
		1.439,22 m²
Grundfläche II		
	(II) Grundfläche Gehweg (fußläufig)	80,75
	(II) Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser)	202,01
	(II) Grundfläche offene Stellplätze	551,58
	(II) Grundfläche Zufahrt	612,41
		1.446,75 m²
		2.885,97 m²

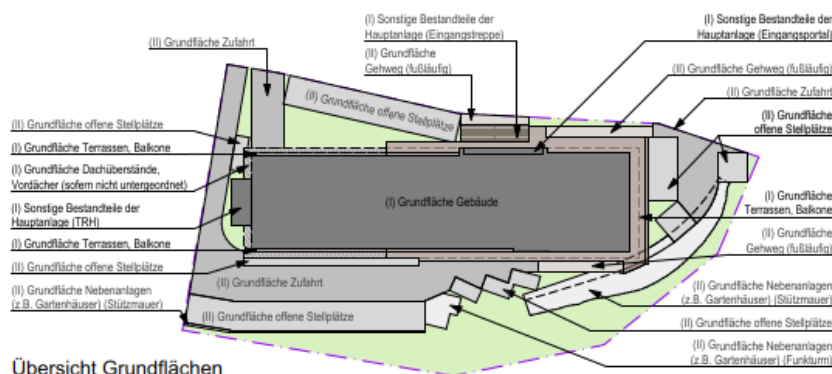


Abbildung 11: Berechnung der Grundflächen des Vorhabens am Beispiel des Planungsstandes Februar 2024, Renn Architekten

Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit 12,5 m festgesetzt. Der Wandhöhe ist ein Höhenbezugspunkt von 796,0 m ü NHN zugeordnet. Der Höhenbezugspunkt entspricht der Oberkante des EG-Fertigfußbodens des Vorhabens.

Für Nebenanlagen ist die Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, da sich diese baulichen Anlagen – falls eine Errichtung geplant sein sollte – dem Hauptgebäude unterordnen sollen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Nebenanlage.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen, die den durch das Vorhaben definierten Bedarf ermöglichen, festgeschrieben. Die Baugrenzen ermöglichen noch eine geringfügige lagemäßige Verschiebung des Gebäudes.

Für Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschritten werden. So muss die eigentliche Baugrenze keine Spielräume vorhalten. Die maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ist dabei einzuhalten.

Aufgrund der topografischen Situation ist die Errichtung von Stützmauern erforderlich (s. auch Vorhaben- und Erschließungsplan). Diese sind ebenso wie Treppen und Rampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen allerdings nicht in die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hineinreichen.

Das Vorhaben sieht die Errichtung von Stellplätzen im Untergeschoss des Hotels sowie entlang der Seebergstraße und an der straßenabgewandten Seite des Hotels vor. Es wurde deshalb festgesetzt, dass die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb den, in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig ist.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Diese wird erforderlich, da die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässt. Für das Vorhaben ist eine Länge von knapp 71 m erforderlich. Ansonsten sind Grenzabstände analog zur offenen Bauweise einzuhalten.

Der Bebauungsplan ordnet keine gesetzlichen Abstandsflächen an. Diese ergeben sich gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Wandhöhe sind die zulässigen Gebäudeabstände definiert. Mit der Festsetzung ergibt sich eine Verkürzung der Abstandsflächen nach Nordwesten zum Grundstück Fl.Nr. 164/11, Gemarkung Bayrischzell.

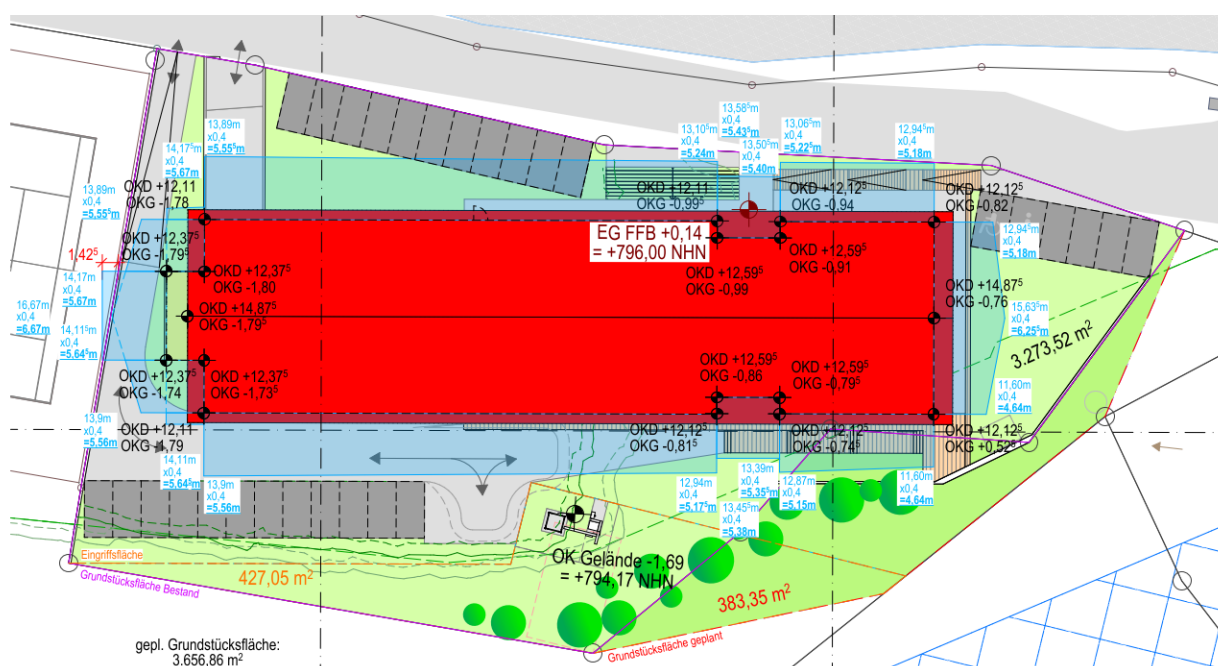


Abbildung 12: Darstellung der Abstandsflächen, Renn Architekten, 06.02.2024

Anmerkung: die Außenanlagen entsprechen nicht dem aktuellen Planungsstand. Gebäude / Gelände sind jedoch unverändert

Wie in Abbildung 12 ersichtlich überschreitet eine Abstandsfläche die nordwestliche Grundstücksgrenze in einer Tiefe von maximal 1,425 m. Es handelt sich dabei um die Abstandsfläche des geplanten Fluchttreppenhauses. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 164/11, Gemarkung Bayrischzell befinden sich Tennisplätze. Das Ausmaß der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück beträgt dabei weniger als 6,0 m². Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung, Besonnung und Brandschutz liegen nicht vor. Nachbarschaftliche Konflikte können ebenso ausgeschlossen werden, da das geplante Vorhaben zum Tennisplatz hin keine Fensteröffnungen aufweist.

5.5 Verkehrsflächen

Das Vorhaben liegt unmittelbar an einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Seebergstraße). Die innere Erschließung erfolgt einerseits über eine festgesetzte Zufahrtsrampe, die zu den 22 Stellplätzen im Untergeschoss führt und andererseits über eine entlang der Westseite des Hotels verlaufende Zufahrt. Diese führt zu den Stellplätzen auf der Südseite des Hotels bzw. wird über diese auch der Liefer- und Abholverkehr abgewickelt. 3 Flächen für insgesamt 45 oberirdische Stellplätze sind entlang der Seebergstraße und an der straßenabgewandten Seite des Hotels festgesetzt.

Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgt auch ein möglicher Rettungseinsatz durch die Feuerwehr. Zufahrten zur Gebäudesüdseite oder entsprechende Aufstellflächen sind nach Rücksprache mit dem Kreisbrandrat des Landratsamtes Miesbach nicht erforderlich.

5.6 Gebäudestellung, Örtliche Bauvorschrift

Zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sind Gestaltungsvorgaben erforderlich. Zudem ist die architektonische Gestaltung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in Abstimmung mit der Gemeinde über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan geregelt. Zusätzliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung und die Anwendung sowohl der Gestaltungs- als auch der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Bayrischzell sind daher nicht erforderlich. Ausnahme davon stellt die Festsetzung D.6.6 dar, sodass farbig gestrichene Fassadenelemente mit einer Holzverlattung zu versehen sind. So soll eine bessere Einbindung der grünen Unternehmensfarbe in das Landschafts- und Ortsbild gewährleistet werden. Die bezüglich Werbeanlagen getroffenen Festsetzungen lassen maximal 3 bis zu 10m hohe Fahnen und Schriftzüge an baulichen Anlagen zu. Dies sieht das Explorer Hotelkonzept vor und trägt zum Wiedererkennungswert der Hotelgruppe bei.

Die Nutzung der Sonnenenergie ist im Sinne des Klimaschutzes erwünscht. Für eine bessere Einbindung des Vorhabens in die Landschaft werden aufgeständerte Module bzw. Module an der Fassade ausgeschlossen. Für das Vorhaben sind in Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger 67 Stellplätze nachzuweisen. Die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) schreibt für Hotels einen Stellplatz je 6 Betten vor. Das wären bei 200 Betten 34 Stellplätze. Das Vorhaben übersteigt somit die Anforderungen, die gemäß GaStellV zu erbringen wären.

5.7 Grünordnung und Artenschutz

Grünordnung

Die Grünordnung wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan definiert.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Erhaltung eines Großteils der Bäume und Sträucher im Böschungsbereich und die Neupflanzung von Sträuchern im Südosten des Geltungsbereichs, wo die Baumaßnahmen einen Eingriff in die bestehende bestockte Böschung erforderlich machen.

Mit der Festsetzung, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne Pflanzbindungen überwiegend als extensive Wiesen anzulegen sind, wird die Artenvielfalt gefördert und ein wichtiger Beitrag zum Boden-, Wasser- und Klimaschutz sowie zur Nachhaltigkeit geleistet.

Die festgesetzten Pflanzungen tragen insgesamt zu einer regionstypischen Strukturanreicherung bei und bieten heimischen Tierarten, insbesondere Vögeln und Insekten, sowohl Nahrungsquelle als auch Lebensraum.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind Stellplatzflächen und Fußwege versickerungsfähig anzulegen.

Artenschutz

Ein besonderes artenschutzfachliches Potential liegt im Geltungsbereich nicht vor. Dennoch können von etwaigen Gehölzentfernungen v. a. Vögel betroffen sein. Der, in § 39 BNatSchG festgelegte Zeitraum zur Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit wird daher auch in diese Festsetzungen übernommen.

Lichtverschmutzung stellt ein grundsätzliches Problem vieler Siedlungsflächen dar. Dauerhafte Beleuchtung kann bei verschiedenen Artengruppen, insbesondere Insekten, zu einer Beeinträchtigung oder Abwanderung führen. Daher soll die Beleuchtung des Planungsgebietes insektenfreundlich ausgeführt werden.

Auch Vogelschlag an Glasscheiben ist ein generelles Problem im besiedelten Bereich. Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen. Besonders praxistaugliche Hinweise zur Umsetzung werden in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf) gegeben.

5.8 Wasserwirtschaft

Da der Geltungsbereich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets und innerhalb von Hochwassergefahrenflächen liegt, soll mit den wasserwirtschaftlichen Festsetzungen der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden gewährleistet werden. Um dies zu erreichen ist festgesetzt, dass vor Geländeänderungen das vorhandene Retentionsvermögen im Geltungsbereich mit dem Wasserspiegel HW₁₀₀ (gemäß der Hydraulischen Untersuchung zum Vorhaben, EDR GmbH v. 05.09.2023 mit Ergänzung v. 13.10.2023) zu ermitteln ist. Dieses ermittelte Fassungsvermögen wird als Mindestvolumen betrachtet, welches nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder zur Verfügung stehen und nachgewiesen werden muss. Weiters ist sicherzustellen, dass die als Retentionsraum in Frage kommenden Bereiche ausschließlich durch einströmendes Hochwasser geflutet und nicht durch ggf. ansteigendes Grundwasser gefüllt werden.

Zugänge, Öffnungen, nicht wasserdichte und druckfeste Kellerfenster und nicht wasserdichte Sparteneinführungen müssen mindestens 25 cm über dem Wasserspiegel bei HQ₁₀₀ liegen. Zudem sind Aufenthaltsräume unterhalb der HQ₁₀₀-Linie und die Verwendung und Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl) unzulässig.

Mit dem Gutachten ist der Nachweis erbracht, dass die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes gegeben ist und der Plan den Anforderungen des § 78 WHG gerecht werden kann. Die konkrete Nachweisführung erfolgt auf Ebene der Planumsetzung.

5.9 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Unbedenklichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der in der TA Lärm geforderten Immissionsrichtwerte an nächstgelegener, schützenswerter Wohnbebauung zu erstellen. Außerdem sollten die zu erwartenden Geräuschemissionen aus der nahegelegenen Bundesstraße B 307 sowie der westlich und südlich gelegenen Sportanlagen (Tennisplätze, Minigolf, Stockschießen und Pkw-Stellplätze) ermittelt und beurteilt werden, um daraus Anforderungen an den Baukörper ableiten zu können.

Es zeigte sich, dass durch das Hotelvorhaben die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten werden können. In Bezug auf das Spitzenpegelkriterium kann ebenfalls festgestellt werden, dass die Anforderungen gemäß TA Lärm eingehalten werden.

In Bezug auf die bauakustischen Anforderungen an den Baukörper konnte festgestellt werden, dass durch die Geräuschemissionen der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 307 sowie der westlich und südlich gelegenen Sportanlagen ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maße R'_{w,ges} von bis zu 35 dB umgesetzt werden muss. Diese Anforderungen werden durch heute gängige Baumaterialien in der Regel bereits erfüllt.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind ausführlich in dem Ergebnis der Umweltprüfung, dem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als gesonderter Teil der Begründung in einem getrennten Dokument vor.

6.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten/Wirtschaft

Bis auf eine Wohnung für die Hotelleitung und maximal 6 Personalzimmer sind im Sondergebiet keine weiteren Wohnnutzungen zulässig. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur können somit als vernachlässigbar bezeichnet werden.

Die qualitätvolle Außenraumgestaltung kommt auch dem angestellten Personal, insbesondere zu Pausenzeiten zugute.

Die Auswirkungen auf Arbeitsstätten/Wirtschaft sind als positiv zu bewerten: mit der Hotelerrichtung werden Arbeitsplätze geschaffen und Synergien mit Betrieben aus dem Ort ermöglicht. Zudem verfügt der Hotelbetrieb über keine Gastronomie, die Gäste werden somit auf die lokalen Gastronomen verwiesen.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Errichtung des Hotels kommt es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung.

Die Zufahrt zum Hotel erfolgt abzweigend von der B 307 anrainerfrei über die ca. 5,0 bis 5,5 m breite Seebergstraße, die einen Begegnungsverkehr ermöglicht. Die Sanierung der zu querenden Seebergbrücke über den Aubach soll noch vor Baubeginn des Hotels erfolgen. Weiters wird noch in diesem Jahr die B 307 im Bereich der Kreuzung mit der Seebergstraße saniert.

Man kann davon ausgehen, dass die Bestandsquerschnitte der Seebergstraße die Zusatzbelastung ohne Probleme bewältigen werden.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze können innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben „Explorer Hotel“ kann somit als verkehrsverträglich eingestuft werden.

6.4 Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	3.936 m ²
Fläche öffentliche Verkehrsfläche	279 m ²
Ausgleichsfläche	87 m ²
Fläche Sondergebiet	3.570 m ²
davon	
Gehölz zu erhalten	446 m ²
Gehölz zu pflanzen	135 m ²

6.5 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

6.5.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsbilanzierung für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, erfolgt nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayrisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

Ausgleichs- bedarf	=	Eingriffs- fläche	x	Wert- punkte	x	Beeinträchti- gungsfaktor	-	Planungs- faktor
-------------------------------	---	------------------------------	---	-------------------------	---	--------------------------------------	---	-----------------------------

Die Eingriffsfläche umfasst das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechtes. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 05 „Seeberg“ in der Fassung seiner 1. Änderung, bekanntgemacht 28.01.1997, besitzt ein großer Teil des Geltungsbereiches bereits Baurecht für die Errichtung einer Tennis- und Freizeithalle mit Ferienwohnanlage. Diese Flächen sind im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht zu berücksichtigen.

Die Flächen, die aufgrund des **vorhandenen Baurechtes** nicht bilanziert werden, sind in nachfolgender Abbildung in blau dargestellt.



Abbildung 13: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan mit 1. Änderung mit Markierung des geltenden Baurechtes

Diese Flächen wurden überlagert mit der tatsächlichen Eingriffsfläche des Vorhabens. Teile des Geltungsbereiches gegenständlicher Bauleitplanung sind mit einer Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher über eine Festsetzung durch Planzeichen belegt. In diesen Flächen darf kein Eingriff erfolgen. Eine Berücksichtigung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Die Flächen, die für das geplante Vorhaben als **Eingriffsflächen** heranzuziehen sind, sind in nachfolgender Abbildung in rot dargestellt.

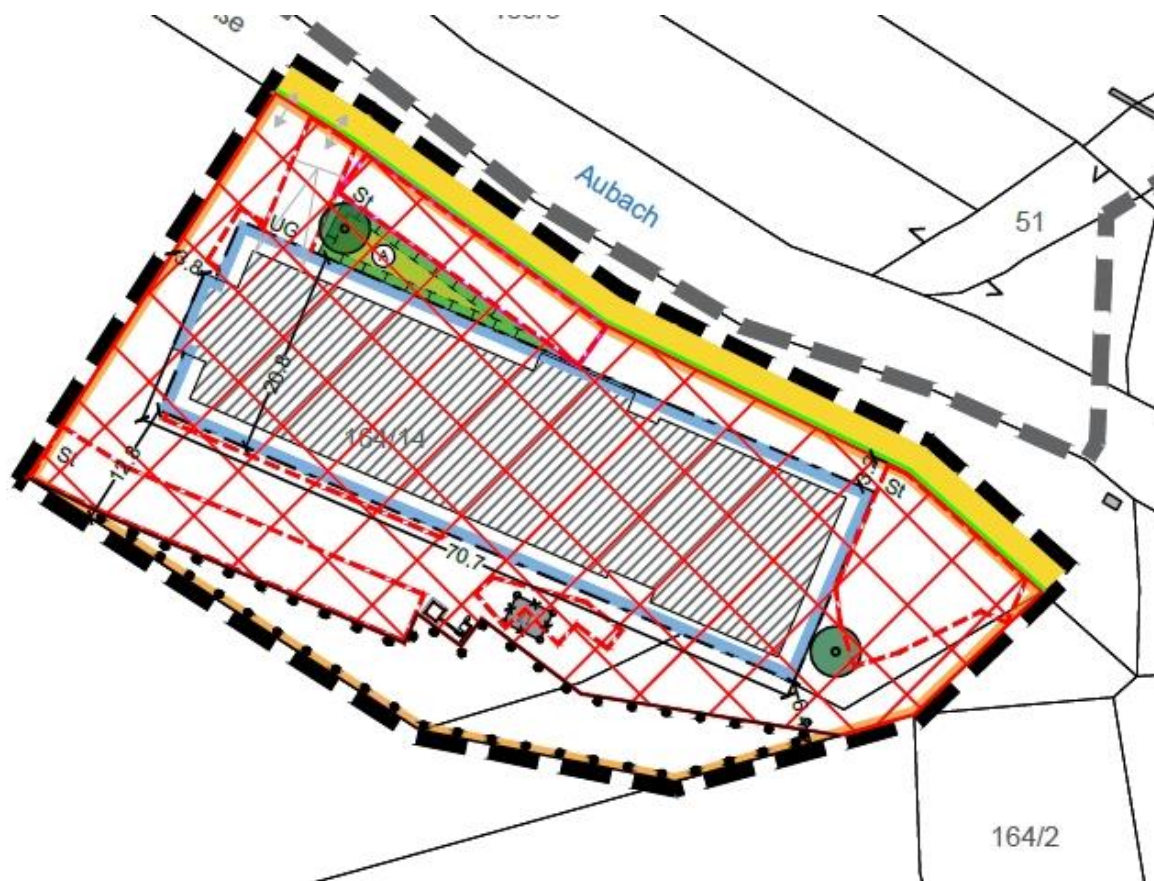


Abbildung 14: Auszug vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Markierung der Eingriffsfläche

Die beiden Flächen (vorhandenes Baurecht und Eingriffsfläche des Vorhabens) wurden überlagert. **Bilanziert werden nur die Flächen für die ein Eingriff aus dem Vorhaben resultiert und für die kein Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan besteht.**

In nachfolgender Abbildung sind diese Flächen in orange gepunktet dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind die betroffenen Biotoptypen gemäß BayKompV. Große Bereiche des Geltungsbereiches sind dabei als befestigte Verkehrsfläche (V12, Wohnmobilstellplatz) anzusprechen. Die Fläche umfasst auch kleinere Ruderalfluren, die unmittelbar an die Verkehrsflächen angrenzen und auch einer Nutzung (z. B. als Trittflächen) unterliegen. Diese werden daher als Verkehrsgrünflächen (V51) bewertet. Die bewachsenen Hangflächen im Süden sind als sonstiger, standortgerechter Laubmischwald, junger Ausprägung (L61) anzusprechen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur vereinzelte Gehölze eines mittleren Altersstadiums vorhanden, die nicht zu einer Einstufung der Gesamtfläche als L62 führen.

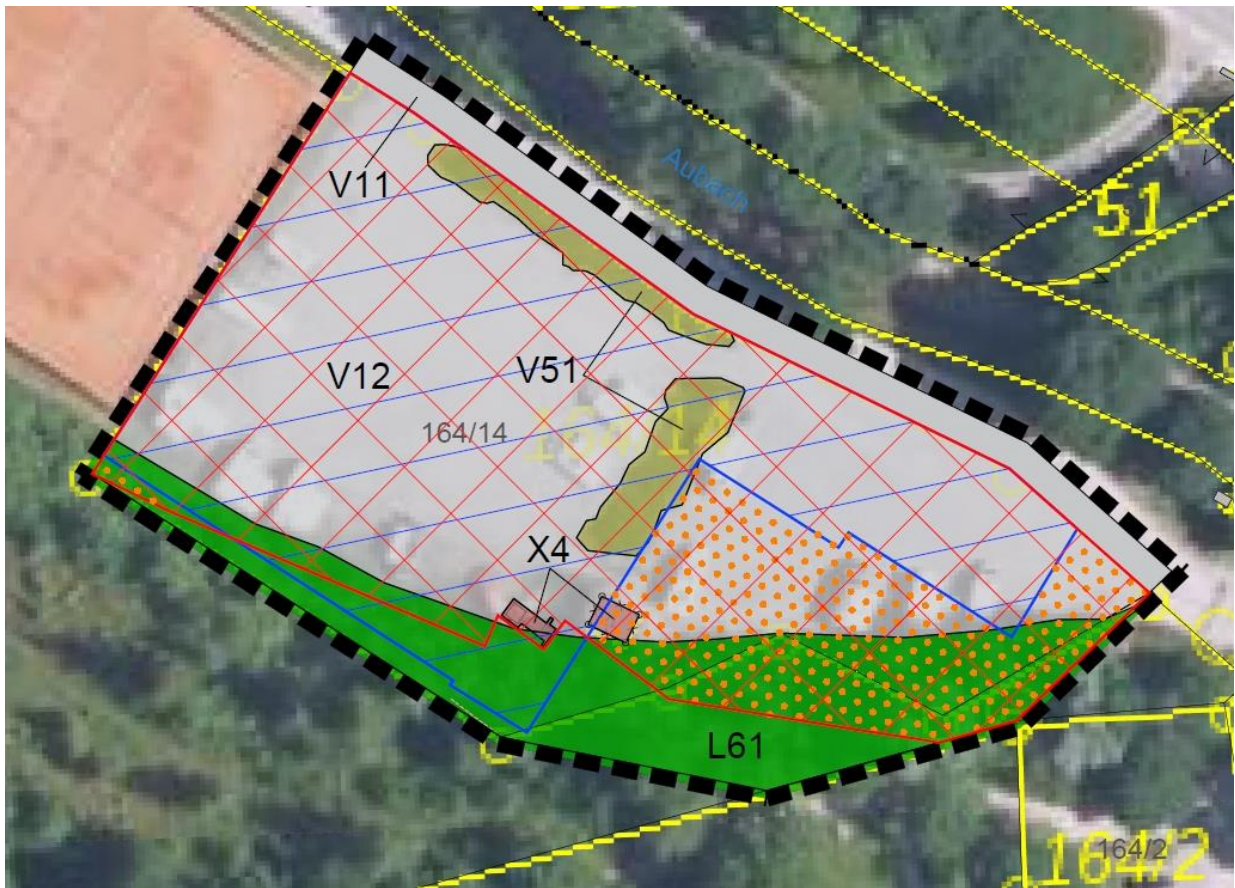


Abbildung 15: Biotoptypenplan mit geltendem Baurecht, Eingriffsfläche sowie zu bilanzierender Fläche (orange gepunktet)

Der Ausgleichsbedarf für den vorliegenden Eingriff ermittelt sich wie folgt. Die vereinfachte Bewertung nach den Kategorien geringe, mittlere, hohe Bedeutung wird nicht angewandt.

Ein-griffs-fläche	Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Ein-griffsfaktor	Ausgleichs-bedarf
1	Sonstiger standortgerechter Laubmischwald, junge Ausprägung (L61)	372	6	0,5	1.116 WP
2	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (V51)	3	3	0,5	5 WP
3	Verkehrsfläche, befestigt – Wohnmobilstellplatz (V12)	399	1	0,5	200 WP
4	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete (X4)	10	0	0,5	0 WP
Summe:					1.321 WP
	Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
	Extensive Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Extensivwiese	Erhöhung der Strukturqualität, insbesondere für Insekten		Festsetzung 7.4 im Bebauungsplan	
	Eingrünung des Hotelstandortes durch Bäume und Sträucher	Vermeidungsmaßnahme für Landschaftsbild, Verbesserung hinsichtlich Fauna		Festsetzungen durch Planzeichen i. V. m. Festsetzung 7.2 im Bebauungsplan	
	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		Festsetzung 7.5 im Bebauungsplan	
	Festsetzungen zur Beleuchtung (Lichtfarbe, Gehäuse, Höhe / Richtung, Dauer)	Verbesserung des Eingriffes insbesondere für nachtaktive Insekten		Festsetzung 8.2 im Bebauungsplan	
	Summe (max. 20 %)				- 20 % = 264 WP
	Summe Ausgleichsbedarf				1.057 WP

6.5.2 Ausgleichsbilanzierung

Es wird zur Ermittlung des Ausgleichsumfanges folgende Matrix aus dem Leitfaden angewandt:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Ausgleichsfläche} \times \text{Aufwertung in WP (Prognosezustand - Ausgangszustand)}$$

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich wie folgt:

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entseignungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	V12	Verkehrsfläche, befestigt	1	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	87	7	1,5	913,5
Summe Ausgleichsumfang (WP)										914 WP

Maßnahmenbeschreibung:

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 164/14, Gemarkung Bayrischzell.

Bestand:	Befestigte Verkehrsfläche (Wohnmobilstellplatz) - V12
Entwicklungsziel:	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland – G212
Anlage:	Rückbau der vorhandenen befestigten Verkehrsfläche
	Einbringen von Oberboden
	Einsaat mit einer blütenreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % der Herkunftsregion 6.2 „Alpen“ Saatgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist zulässig
Pflege:	Die Fläche ist 2x jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.06. und der zweite Schnitt nicht vor dem 01.09. liegen darf.
	Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
Sicherung:	Die Ausgleichsfläche ist über eine dingliche Sicherung im Grundbuch oder über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern.

Es verbleibt zwar ein **Saldo zwischen Ausgleichsbedarf und Ausgleichsumfang von 143 Wertpunkten**. Gleichzeitig erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Reduzierung des Eingriffes, insbesondere in die wertvolleren, gehölzbestockten Bestände in den südlichen Hangflächen an anderer Stelle (s. Abbildung 16).

Dies wird an der Überlagerung der unterschiedlichen Bereiche im Plan zur Eingriffsbilanzierung deutlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wäre ein tieferer Eingriff im Westen der Hangfläche möglich gewesen. Diese Fläche beträgt 142 m². Dieser Eingriff ist nun nicht mehr zulässig. Bei

gleichbleibendem Bilanzierungsansatz (L61, Eingriffsfaktor 0,5) würde diese Fläche einem Kompensationsbedarf von 426 Wertpunkten entsprechen.

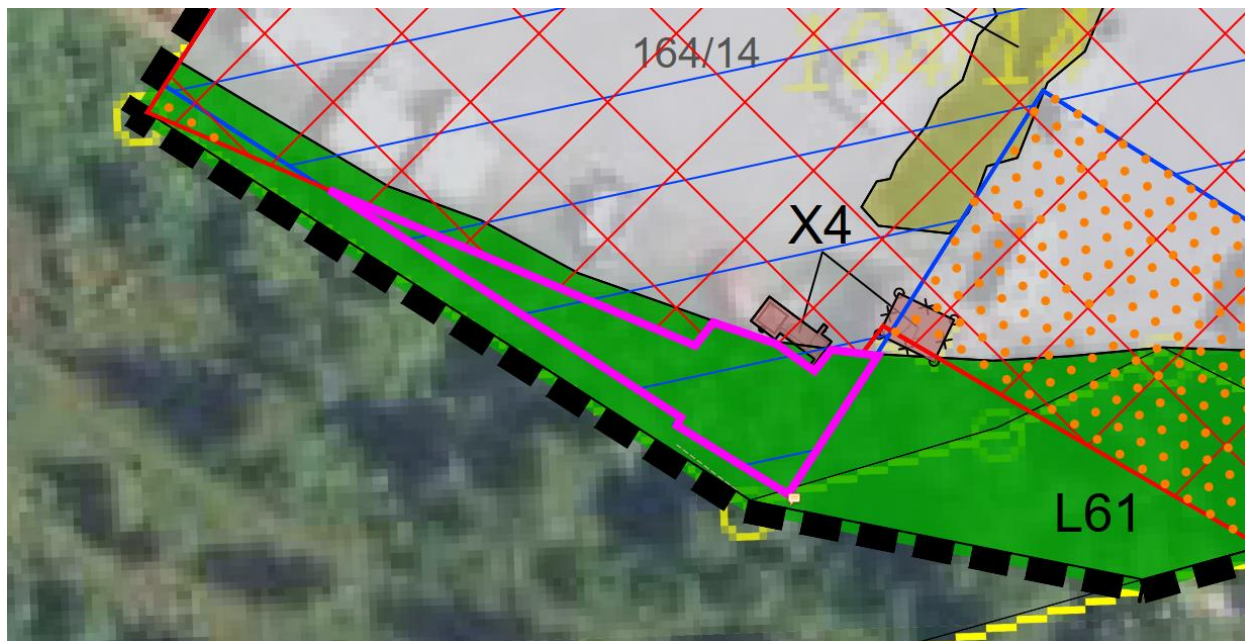


Abbildung 16: pink umrandet dargestellt ist der Teil des Eingriffes, der mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung nicht mehr zulässig ist.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass der Eingriff, der durch die Errichtung des Hotels entsteht, auch unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechtes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, mit der festgesetzten Ausgleichsfläche kompensiert ist.

7 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

Aufgrund des Parallelverfahrens von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan wird der Umweltbericht i.S.v. § 2 Abs. 4 BauGB gemeinsam für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erstellt, da zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die eine getrennte Umweltprüfung erforderlich machen, nicht erkennbar sind.

Planfertiger
Übersee, den

H. B.

Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde
Bayrischzell, den

Georg Kittenrainer
Erster Bürgermeister