

Gemeinde Bayrischzell

16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Explorer Hotel“

BEGRÜNDUNG

29.01.2024

Auftraggeber: Gemeinde Bayrischzell

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
16. ÄNDERUNG FNP „Explorer Hotel“ - BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Lage und Geltungsbereich	2
2.2	Naturräumliche Grundlagen	3
3	Vorgaben der Raumordnung	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
3.2	Regionalplan Südostoberbayern	5
3.3	Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur geplanten Hotelentwicklung.....	5
4	Ziel und Zweck der Planung	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
6	Vorabschätzung zur Eingriffsregelung.....	7
7	Umweltbericht	8

GEMEINDE BAYRISCHZELL
16. ÄNDERUNG FNP „Explorer Hotel“ - BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeinde Bayrischzell möchte mit der Bauleitplanung die Errichtung eines Hotels an der Seebergstraße ermöglichen um den seit Jahren verzeichneten Verlust an touristischen Betten auszugleichen und um die Belange von Freizeit und Erholung i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB durch ein entsprechendes touristisches Angebot zu berücksichtigen.

Der Planungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennis- und Freizeitanlage“ dargestellt.

In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Seeberg“ aus dem Jahr 1997 ist für das Plangebiet sowie die nordwestlich angrenzenden Flächen bisher 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.

Um die Entwicklung des Hotels zu ermöglichen 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. 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.

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

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Geltungsbereich



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

Das Plangebiet befindet sich knapp 100 m südwestlich des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs des Hauptorts der Gemeinde Bayrischzell und der hier innerorts verlaufenden, auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h begrenzten Bundesstraße 307 (B 307), die mittels einer Fuß- und Radwegunterführung gequert werden kann. Zwischen der B 307, die etwas höher als die nördlich und südlich angrenzenden Flächen liegt, und dem geplanten Standort fließt der Aubach. Dieser wird beidseitig von Bäumen und Sträuchern gesäumt.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs (roter Kreis), Quelle: BayernAtlasPlus, abgefragt im Jänner 2024

Bei der vom Geltungsbereich beanspruchten Fläche handelt es sich um einen Stellplatz für Wohnmobile, der im Winter als Eislauffläche genutzt wird. Die topographischen Verhältnisse betreffend steigt das Gelände von der Seebergstraße Richtung Südwesten und von den Tennisplätzen Richtung Südosten an.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Die naturräumlichen Grundlagen sind ein wichtiger Belang für die Planung. Aufgrund der ausführlichen Bestandsbeschreibung im Umweltbericht wird nachfolgend nur auf die wichtigsten Eckpunkte eingegangen.

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

Mensch

- Keine umliegende 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

3 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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 Anbindungserfordernis 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 raumstrukturell 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 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 HQ₁₀₀ 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.

4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Bayrischzell möchte mit der Bauleitplanung die Errichtung eines Hotels an der Seebergstraße ermöglichen um 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.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage und Freizeitanlage“. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden Teile dieses Sondergebiets durch die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Hotel“ überplant.

Das Flächenmaß des Sondergebiets „Hotel“ richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf des Vorhabens; Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche herangezogen.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Tennis- und Freizeitanlage“ in Anspruch genommen. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist hier die Errichtung von Tennisplätzen und einer Tennis- und Freizeithalle einschließlich einer Ferienwohnanlage mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum zulässig. Die vier bereits bestehenden Tennisplätze bleiben von der Planung unberührt, allerdings kann hier durch die gegenständliche Planung keine Tennis- und Freizeithalle sowie Ferienwohnanlage mehr errichtet werden. Das Plangebiet ist befestigt und derzeit als Wohnmobilstellplatz, Parkplatz und Eislaufplatz genutzt. Im Falle einer Bebauung entfallen diese Nutzungen.

Die Alternativenprüfung ergab, dass kein anderer Standort für die geplante Nutzung in Frage kommt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets wurde ein hydrologisches Gutachten in Auftrag gegeben um die Auswirkungen der Planung insbesondere im Hochwasserfall zu untersuchen.

Die Untersuchung hat ergeben, dass

- die Errichtung des geplanten Gebäudekomplexes keine negative Auswirkung auf die Hochwassersituation für die Ober- und Unterlieger hat,
- im unmittelbaren Bereich des Hotels Änderungen des Überschwemmungsgebiets auftreten, die in erster Linie auf die Verdrängung durch das Gebäude selbst bzw. auf die vorgesehenen Geländeanpassungen zurückzuführen sind,
- das durch das Gebäude und die Geländeanpassungen verdrängte Volumen ca. 512 m³ beträgt und auszugleichen ist (Retentionsraumausgleich).

Durch die geplanten Baumaßnahmen kann sogar Retentionsraum gegenüber dem bestehenden Zustand gewonnen werden.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit können sich durch den sich innerhalb des Plangebiets befindenden Funkturm ergeben. Der Funkturm wird mit der Standortbescheinigungs-Nr. 69021155 bei der Bundesnetzagentur geführt. Die dort angeführten horizontalen und vertikalen Sicherheitsabstände werden durch die Gebäudeplanung eingehalten.

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen wird eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein. Zum Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, sowie der weiteren Umweltbelange wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6 VORABSCHÄTZUNG ZUR EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Die Festlegung der Eingriffsschwere ist u. a. auch von der festgesetzten GRZ abhängig und kann daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich nur abgeschätzt werden – ist jedoch aufgrund des Parallelverfahrens bekannt.

Dem durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsbedarf ist das vorhandene Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan entgegenzuhalten.

Die Ausgleichsflächen, die zur Kompensation erforderlich sind, werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs und wird in Form der Anlage von Extensivgrünland erbracht.

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



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Bayrischzell, den

Georg Kittenrainer
Erste Bürgermeisterin