

# 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Tölz

- SO am Kogel -

- Begründung -

Stadt Bad Tölz  
Am Schloßplatz 1  
83646 Bad Tölz



Tel. 08041/504400 Fax 08041/504409  
E-Mail: [stadtbauamt@bad-toelz.de](mailto:stadtbauamt@bad-toelz.de)  
Internet: [www.bad-toelz.de](http://www.bad-toelz.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 05.07.2023  
Geändert am: 26.10.2023

**Inhalt**

|   |   |
|---|---|
| 1. Plangebiet.....  | 2 |
| 2. Planwerk.....  | 2 |
| 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....   | 2 |
| 4. Anlass der Planänderung.....   | 4 |
| 5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung..... | 4 |

## **1. Plangebiet**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst den aus der Planzeichnung ersichtlichen Teilbereich im Südwesten des Stadtgebietes am Kogel. Der Änderungsbereich ist von waldbedeckten Hangbereichen im Westen und Norden sowie von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten umgeben. Im Weiteren schließen Siedlungs- und Verkehrsflächen an. Das Plangebiet selbst ist von einem Wohnhaus mit Gebäudeumfeld, Gartenbereichen und diversen Nebengebäuden sowie Erschließungsflächen geprägt. Markante großkronige Einzelbäume stehen im Norden und Süden der Bestandsgebäude. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung;  
rote Linie: Plangebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Tölz

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

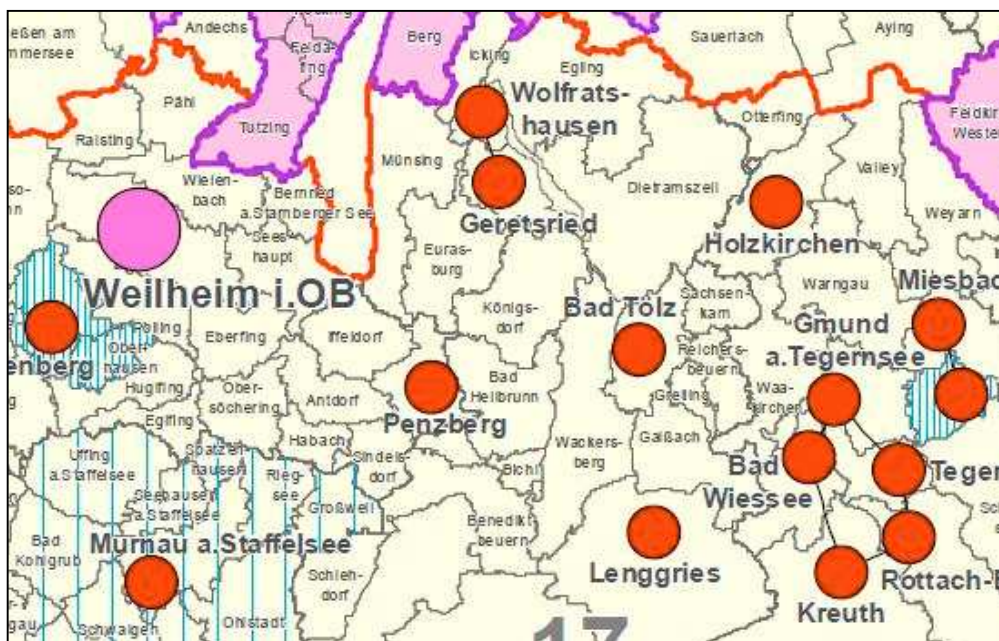
## **2. Planwerk**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:2.500 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm 2018

Die Stadt Bad Tölz liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum der Region 17 „Oberland“, zu welcher die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim-Schongau, Garmisch-Partenkirchen und Miesbach gehören.



Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018

Im Hinblick auf die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Nutzung (Sondergebiet Fremdenbeherbergung) sind im Besonderen folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2018 von Bedeutung:

### 3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

[...] - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann [...]

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

(Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2018)

### 3.2 Regionalplan Oberland

Insbesondere folgende der im Regionalplan Oberland fixierten Grundsätze und Ziele sind in Zusammenhang mit der geplanten Nutzung relevant.

#### B II Siedlungswesen:

1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

B IV Gewerbliche Wirtschaft:

## 3. Tourismus

3.1 G Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu.

3.3 Z 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.

Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden. [...]

B VII Erholung

1.1 Z Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden.

(Auszug aus dem Regionalplan Oberland)

### 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Tölz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, in welchem das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Osten und „Wald“ im Westen dargestellt ist. Zugleich ist der Bereich als „für Landschaftsbild, Naturhaushalt und Lokalklima wertvoller Hangbereich“ im Flächennutzungsplan verankert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz aus dem Jahre 1999; rote Linie: Plangebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Tölz


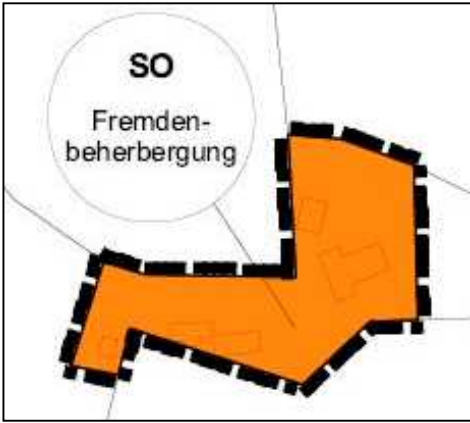
## 4. Anlass der Planänderung

Die Stadt Bad Tölz beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes, um die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung von bestehenden Gebäuden als Betrieb zur Fremdenbeherbergung für Apartments mit Servicedienstleistungen zu schaffen. Das im Plangebiet vorhandene Haupthaus wurde 1892 erbaut und bis zum Jahr 2006 als Café und Hotel genutzt. 2012 wurde das Gebäude zu einem Wohnhaus für eine Tölzer Familie umgebaut und befindet sich seitdem im Privatbesitz. Die Tradition als Beherbergungsbetrieb soll nun in einem Teil der Bestandsgebäude wieder aufgegriffen werden, indem zusätzlich zu der bestehenden Nutzung als Wohnhaus hochwertige

Appartements mit Servicedienstleistungen eingerichtet werden, die das Beherbergungsangebot in Bad Tölz qualitativ ergänzen. Dabei sollen vor allem bestehende Nebengebäude umgenutzt werden, lediglich an einem Gebäude sind geringfügige Anbauten erforderlich. Die Planung entspricht dem zentralen, übergeordneten Planungsziel der Stadt Bad Tölz, den Fremdenverkehr zu erhalten und zu stärken. Da keine Neubauten geplant sind, führt das Vorhaben zu keinen entscheidungserheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild bleibt erhalten, zusätzliche Bodenversiegelungen werden weitestgehend vermieden.

Auch wenn der Planbereich keine Anbindung an eine bestehende Siedlungseinheit aufweist, sind die Voraussetzungen für die 8. Ausnahme vom Anbindegebot (s. Punkte 3.2 Landesentwicklungsprogramm) erfüllt: Durch die Nutzung des Haupthauses als Beherbergungsbetrieb bis zum Jahr 2006 ist eine gewisse Prägung des Standortes gegeben. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Umnutzung der Bestandsgebäude nicht ausgelöst.

### 5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

|   | <b>Bestand</b>  | <b>Planung</b>   |
|---|---|--|
| <b>Graphische Darstellung</b>                             |   |   |
| <b>Verbale Beschreibung</b>                               | Das im Südwesten des Gemeindegebietes Bad Tölz, auf dem sogenannten „Kogel“ liegende Plangebiet ist von bestehenden Gebäuden (Haupthaus im Osten und Nebengebäude im Westen) sowie von Erschließungsflächen geprägt. Markante großkronige Einzelbäume stehen im Umfeld der Gebäude. Im Westen und Norden schließen waldbedeckte Bereiche, im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im weiteren Umfeld befinden sich Siedlungs- und Verkehrsflächen, u. a. des sogenannten Badeteils von Bad Tölz. | Die Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.   |
| <b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>                    |   | Die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ erfolgt, um die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung von bestehenden Gebäuden für Appartements mit Servicedienstleistungen vorzubereiten. |
| <b>Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan</b> | Die Stadt Bad Tölz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, in welchem das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Osten und „Wald“ im Westen dargestellt ist. Zugleich ist der Bereich als „für Landschaftsbild, Naturhaushalt und Lokalklima wertvoller Hangbereich“ im Flächennutzungsplan verankert.   |  |

|   | <b>Bestand</b>   | <b>Planung</b>  |
|---|--|---|
| <b>Schutzgut</b><br>Tiere / Pflanzen                                      | Das Plangebiet ist durch Gebäude, Neben- und Erschließungsflächen geprägt und somit weitgehend versiegelt. Bemerkenswert sind großkronige Bäume im Umfeld der Gebäude. Während den versiegelten Flächen keine und den unversiegelten und intensiv genutzten Flächen eine geringe Bedeutung beizumessen ist, kommt den großkronigen Einzelbäumen eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu.  |   |
| <b>Schutzgüter</b><br>Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft                   | Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 ist im Plangebiet ein „Bodenkomplex aus fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-) Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen“ vorhanden. Aufgrund der Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt bzw. beseitigt, was eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden bedingt.<br>Im Plangebiet ist aufgrund der Lage von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen (mittlere Bedeutung).<br>Dem großkronigen Einzelbäumen kommt eine Bedeutung für die Frischluftproduktion zu, jedoch ohne besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr in besiedelte Bereiche. | Da durch die Ausweisung als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ die im Bestand vorhandene Nutzung als Wohngebäude um Beherbergungseinrichtungen erweitert wird, aber weder Neubauten geplant sind, noch Gehölze beseitigt werden, werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgelöst. |
| <b>Schutzgut</b><br>Landschaftsbild                                       | Das Landschaftsbild ist durch die exponierte Lage des Plangebietes mit entsprechender Aussicht auf die Stadt Bad Tölz und das Voralpenland sowie durch die im Bestand vorhandenen Gebäude, Erschließungsflächen und großkronigen Einzelbäumen geprägt, so dass ihm in der Gesamtschau eine mittlere bis hohe Bedeutung beizumessen ist.  |   |
| <b>Schutzgut</b><br>Kultur-/Sachgüter                                     | Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.   | Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.  |
| <b>Schutzgut</b><br>Mensch  | Die im Bestand vorhandenen Gebäude werden zu Wohnzwecken, als Werkstatt und Büro genutzt.  | Durch die Ergänzung der bestehenden Wohnnutzung um Appartements mit Servicedienstleistungen wird das Beherbergungsangebot der Stadt Bad Tölz qualitativ erweitert.  |
| <b>Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern</b>                         | Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.  |   |
| <b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete</b> | Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.   |   |
| <b>"Nullvariante"</b>   | Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.   |   |
| <b>Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen</b>                                 | Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass Flächen in Anspruch genommen werden, welche bereits teilweise versiegelt und befestigt und von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind und weder Neubauten errichtet noch Gehölze beseitigt werden. In der Folge werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgelöst.  |   |

|   | <b>Bestand</b>  | <b>Planung</b> |
|---|---|----------------|
| <b>Planungsalternativen</b>   | Die Zielsetzung der Planung, die planerischen Voraussetzungen zur Ergänzung der bestehenden Nutzung um Beherbergungseinrichtungen zu schaffen und somit das touristische Angebot der Stadt Bad Tölz zu stärken, lässt keine grundsätzlichen Planungsalternativen zu.  |                |
| <b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>   | Durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten in den bestehenden Gebäuden werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und somit kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf ausgelöst.  |                |
| <b>Empfehlung für die Kompensation</b>  |   |                |
| <b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</b>  | <p>Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Da durch die Planung keine Ausgleichsverpflichtungen ausgelöst werden, entfallen die entsprechende Bedarfsabschätzung und die Empfehlung für die Kompensation.</p> <p>Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungs-/ Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungs-/ Genehmigungsplanung weiter zu konkretisieren.</p> |                |
| <b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b> | <p>Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>)</li> <li>- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur (<a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a>)</li> <li>- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas</li> <li>- Stadt Bad Tölz: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz</li> </ul>   |                |
| <b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>  | Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.   |                |
| <b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>  | Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich.  |                |
| <b>Schwerpunkt der Umweltauswirkungen</b>   | <p>Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen im Südwesten des Gemeindegebietes von Bad Tölz auf dem sogenannten „Kogel“ durch Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung von bestehenden Gebäuden für Apartments mit Servicedienstleistungen vorbereitet und damit das touristische Angebot der Stadt Bad Tölz qualitativ erweitert werden.</p> <p>Da keine Neubauten geplant und die im Bestand vorhandenen, z. T. großkronigen Einzelbäume und markanten Gehölze erhalten werden, löst die erweiterte Nutzbarkeit der Bestandsgebäude keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus. Dem Vermeidungsgrundsatz ist somit umfassend Rechnung getragen. Eine Konkretisierung der Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „SO am Kogel“.</p>  |                |



Bad Tölz, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Ingo Mehner  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger