

Bebauungsplan „SO am Kogel“, Stadt Bad Tölz

- Begründung -

Stadt Bad Tölz
Am Schloßplatz 1
83646 Bad Tölz



Tel. 08041/504400 Fax 08041/504409
E-Mail: stadtbauamt@bad-toelz.de
Internet: www.bad-toelz.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 05.07.2023
Geändert am: 26.10.2023

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Ausweisung im Flächennutzungsplan	3
4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	3
5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung	5
6. Artenschutz	7
7. Erschließung und Entwässerungskonzept	8
8. Immissionsschutz	8
9. Bodenordnende Maßnahmen	8

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Stadtrat Bad Tölz hat am 25.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“ beschlossen, um im Bereich Kogel in Verbindung mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Tölz die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung von bestehenden Gebäuden für Ferienwohnungen zu schaffen. Aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, beschloss der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates Bad Tölz am 26.10.2023, den Bebauungsplan in „SO am Kogel“ umzubenennen. Entsprechend des Nutzungskonzeptes des Grundeigentümers wurde die Zielsetzung des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung von Bestandsgebäuden als Betrieb zur Fremdenbeherbergung geschaffen werden sollen. Das Plangebiet umfasst die Nebengebäude des sich östlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindenden Haupthauses, welches 1892 erbaut und bis zum Jahr 2006 als Café und Hotel genutzt wurde. Die Tradition als Beherbergungsbetrieb soll nun in den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Gebäuden wieder aufgegriffen werden, indem in den bislang als Werkstatt, Büro und Gartenhaus genutzten Gebäuden hochwertige Apartments mit Servicedienstleistungen eingerichtet werden, die das Beherbergungsangebot in Bad Tölz qualitativ ergänzen. Dabei sollen vor allem die bestehende Nebengebäude umgenutzt werden, lediglich an einem Gebäude (Gartenhaus) 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 des Landesentwicklungsprogramms Bayern erfüllt: Durch die Nutzung des Haupthauses als Beherbergungsbetrieb bis zum Jahr 2006 ist eine gewisse Prägung des Standortes gegeben.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 815 m² große Plangebiet liegt im Südwesten des Gemeindegebietes Bad Tölz, auf dem sogenannten „Kogel“ und ist von einem als Werkstatt und Büro genutztem Gebäude, einem Gartenhaus sowie von Erschließungs- und Grünflächen geprägt. Im Bereich der Grünflächen befinden sich einzelne Gehölze, markante großkronige Einzelbäume sind außerhalb des Plangebietes im Umfeld des Haupthauses vorhanden.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „SO am Kogel“

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Osten und „Wald“ im Westen dargestellt. Zugleich ist der Bereich als „für Landschaftsbild, Naturhaushalt und Lokalklima wertvoller Hangbereich“ im Flächennutzungsplan verankert. Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (10. Änderung), das Plangebiet als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ dargestellt.

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Tölz bereits vorbereitet, setzt der Bebauungsplan das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ fest, um die planerischen Voraussetzungen zur geplanten Nutzungsänderung zu schaffen. Die zulässigen Nutzungen sind konkretisiert („Beherbergungsbetriebe, Terrassen, Stellplätze und ihre Zufahrten“), das Dienstleistungsangebot umfasst folgende Leistungen:

- Frühstücksangebot für Gäste mit frischen Semmeln/Brot, selbstgemachter Marmelade sowie Müsli, Joghurt und täglich wechselnden frischen Obst, dazu Säfte und warme Getränke
- Wäscheservice zum Waschen gebrauchter Wäsche
- Reinigungsdienst
- Bettwäschewechsel nach Bedarf
- Nutzung der Gemeinschaftssauna mit regelmäßigen Aufgüssen
- Tisch-, Bett- und Badwäsche (u. a. Bademäntel und Badeschuhe) werden gestellt
- Kostenlose Lademöglichkeit von Elektroautos

Das Dienstleistungskonzept ist auf den kurzfristigen Aufenthalt des Urlaubers von bis zu 7 Tagen ausgelegt, der Betreiber hat ständig Zugangsmöglichkeiten zu den Räumlichkeiten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung; Stellung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan fasst die im Bestand vorhandenen Gebäude durch zwei Bauräume. Während der östliche Bauraum exakt dem als Werkstatt und Büro genutzten Bestandsgebäude entspricht, ermöglicht der westliche Bauraum einen kleinen Anbau an das bestehende Gartenhaus, in welchem der Sanitärbereich des Beherbergungsbetriebes eingerichtet werden soll. Durch Festlegung von maximal überbaubaren Grundflächen, zum einen für die Gebäude, zum anderen für die Gebäude einschließlich Terrassenflächen sowie für die Zufahrten und Stellplätze wird der aktuelle Bestand unter Berücksichtigung des geplanten Anbaus (Flächengröße ca. 8 m²) abgebildet.

4.3 Bauliche Gestaltung

Da durch den Bebauungsplan keine Neubauten ermöglicht, sondern der Bestand nachgeführt und lediglich die planerischen Voraussetzungen für eine Nutzung als Apartments geschaffen werden sollen, sind Festsetzungen zur Baugestalt entbehrlich.

4.4 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept sieht einen vollständigen Erhalt der im Planbereich vorhandenen Gehölze vor, wodurch die im Bestand vorhandene Ein- und Durchgrünung des Gebietes weiterhin vollumfänglich sichergestellt ist.



© Tobias Fuhrmann

Ansicht auf das Plangebiet von Südwesten: Im Bild links das Gartenhaus, im Bildzentrum das aktuell als Werkstatt und Büro genutzte Gebäude, im Bildhintergrund rechts das außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes liegende Haupthaus

5. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet. Dabei wurde auch überprüft, inwieweit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Baurecht geschaffen wird, welches über die bereits vorhandene und mögliche Bebauung hinaus geht.

Ziel der Umweltprüfung bzw. der Darlegung ihrer Ergebnisse im gemäß § 2 a BauGB zu erstellenden Umweltbericht (s. nachfolgend), ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen:

Bestand

Tiere, Pflanzen und Lebensräume:

Das Plangebiet ist durch die aktuelle Nutzung geprägt. Neben versiegelten Flächen (Gebäude, Terrassen), sind teilversiegelte Flächen (Verkehrsflächen, Stellplätze) sowie unversiegelte, intensiv genutzte Grün- und Gartenflächen zu verzeichnen. Einzelne Gehölze befinden sich im Gebäudeumfeld, markante großkronige Einzelbäume stehen außerhalb des Plangebietes und stellen den Übergang zu den angrenzenden Waldbereichen dar.

Boden:

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 in den unversiegelten Bereichen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden bedingt.

Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, aufgrund der Lage des Plangebietes ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen (mittlere Bedeutung).

Klima und Luft:

In Bezug auf das Klima kommt dem weitgehend bebauten Gebiet weder eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung noch als Frischluftschneise für besiedelte Gebiete zu (geringe Bedeutung). Die Gehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima aus (mittlere Bedeutung).

Landschaftsbild/Erholungseignung:

Das Landschaftsbild ist durch die aktuelle Nutzung mit Nebengebäuden, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Grün- und Gartenflächen geprägt. Positiv wirken die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, im Weiteren besonders die außerhalb des Plangebietes liegenden markanten großkronigen Einzelbäume und Waldflächen. Bemerkenswert sind darüber hinaus die Ausblicke in das Alpenvorland. In Bezug auf die Erholungseignung ist der das Plangebiet tangierende örtliche Heilklima-Rundwanderweg „Rund um Wackersberg“ erwähnenswert.

Des Weiteren sind im Plangebiet keine schützenswerten Kultur- (z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch kommt dem Plangebiet aktuell eine Bedeutung als Nebenfläche des außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnhauses zu. Eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist aktuell nicht gegeben.

In der Gesamtschau kommt dem intensiv genutzten Plangebiet eine geringe Bedeutung, den Gehölzen aus einheimischen Arten eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft zu.

Beschreibung der Planung / Umweltauswirkungen / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Umnutzung der bestehenden Gebäude für Apartments mit Servicedienstleistungen geschaffen werden. Die im Bestand vorhandenen Gebäude und Nebenflächen bleiben erhalten, der Bebauungsplan ermöglicht mit Ausnahme eines kleinen Anbaus an das bestehende Gartenhaus (s. o.) keine Neuversiegelung. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, welche von höherer Bedeutung für Natur und Landschaft sind, werden vollumfänglich erhalten, was durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verankert ist. In der Folge werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgelöst. Ebenso ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

Planungsalternativen und Prognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Aufhebung

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lassen die Zielsetzungen, die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung der Bestandsgebäude für Apartments mit Servicedienstleistungen zu schaffen, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand mit den genehmigten Nutzungen (Werkstatt, Büro) erhalten bleiben.

Technische Verfahren der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse; Monitoring

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern
(<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
(<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Stadt Bad Tölz: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz

6. Artenschutz

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Einzelbäume außerhalb des Plangebietes und die Bestandsgebäude sein, da die-

se von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder potentiell Fledermäusen als Quartiere und Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Gebäude erhalten werden, ist derzeit nicht davon auszugehen, dass durch die Nutzungsänderung artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

7. Erschließung und Entwässerungskonzept

Das Plangebiet ist bereits über den bestehenden Kogelweg erschlossen.

Die Wasserversorgung ist über einen bestehenden Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Bad Tölz GmbH gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen bestehenden Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Die Stromversorgung ist durch den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers (Stadtwerke Bad Tölz GmbH) gesichert.

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) versickert.

8. Immissionsschutz

Die beabsichtigte Nutzung der bestehenden Gebäude für Apartments mit Serviceleistungen wird im Vergleich zu der derzeitigen Nutzung als Werkstatt und Büro voraussichtlich zu keiner abwägungsrelevanten Mehrung der Schallemissionen führen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „SO am Kogel“, Stadt Bad Tölz ist weder eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB noch eine Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB erforderlich.

Bad Tölz, den _____

Dr. Ingo Mehner
Erster Bürgermeister

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger