

Aufstellung Bebauungsplan

"SO am Kogel"

§ 3 Abs. 2 BauGB

8. November bis 8. Dezember 2023

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

Verfasser	Datum
Sachgebiet Planungsrecht Landratsamt	20.07.2023
Höhere Landesplanungsbehörde (Regierung v. Obb.)	03.08.2023



Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Stadt Bad Tölz
Am Schloßplatz 1
83646 Bad Tölz

Manuela Gerg
SG 21 - Planungsrecht

Zimmer: 2.087

Persönliche Erreichbarkeit:
Mo 7:30 Uhr - 12:00 Uhr und 14:00 Uhr - 18:00 Uhr,
Di, Do, Fr 7:30 Uhr - 12:00 Uhr

Nach telefonischer Vereinbarung

Telefon: 08041 505-334

Telefax: 08041 505-135

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen,
21-610-31/2-Ge

Unsere Nachricht vom

Datum
20.07.2023

Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“ der Stadt Bad Tölz; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf des Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“ der Stadt Bad Tölz vom 05.07.2023 nehmen wir aus bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

Auf Seite 2 der Begründung zum Bebauungsplan „SO Ferienwohnungen am Kogel“ wird die Problematik der fehlenden Anbindung des Plangebietes angesprochen. Es wird hier auf die Anwendung der 8. Ausnahme vom Anbindegebot des Landesentwicklungsprogrammes Bayern verwiesen.

Die Anwendung der 8. Ausnahme zum Anbindegebot setzt die Erweiterung oder Errichtung eines Beherbergungsbetriebes voraus. Es ist jedoch fraglich, ob Ferienwohnungen alleine die Anforderungen an einen Beherbergungsbetrieb erfüllen.

Hausanschrift

Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
Prof.-Max-Lange-Platz 1
D-83646 Bad Tölz

Telefon / Fax / Internet

08041 505-0
08041 505-303
www.lra-toelz.de
info@lra-toelz.de

Bankverbindungen

Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen
IBAN: DE07 7005 4306 0000 0001 66
BIC: BYLADEM1WOR

Raiffeisenbank im Oberland eG
IBAN: DE74 7016 9598 0001 1151 11
BIC: GENODEF1MIB

Seite 1 von 2

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Mittwoch kein Parteiverkehr

Sie erreichen uns mit: Stadtbus 2 Linie 9565, MVV Linie 379 - Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten

Das OVG Greifswald hat im Urteil vom 19.02.2014 (Az.: 3 L 212/12) eine konkrete Definition des Beherbergungsbetriebes in Abgrenzung zur Ferienwohnnutzung getroffen:

„Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes liegt vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort typischerweise eine eigene Häuslichkeit begründen, entweder weil dies nach der Art der Räumlichkeiten gar nicht möglich ist oder weil die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen die Nutzung trägt.

(OVG Greifswald Urf. v. 19.2.2014 – 3 L 212/12, BeckRS 2014, 54925, beck-online)“

Sofern auch bei einer Nutzung als Ferienwohnungen die Inanspruchnahme beherbergungstypischer Dienstleistungen wie beispielsweise Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang möglich ist, kann auch dann ein Beherbergungsbetrieb vorliegen.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält hier lediglich Angaben dazu, dass die Nebengebäude zu Ferienwohnungen umgenutzt werden sollen, weitere Angaben zum Betriebsablauf fehlen. Die Begründung ist demnach um eine konkrete Betriebsbeschreibung zu ergänzen.

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).

Mit freundlichen Grüßen,

Gerg

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Bad Tölz
Postfach 1140
83631 Bad Tölz

- per E-Mail stadtverwaltung@bad-toelz.de -

Bearbeitet von Karin Meindl	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2790 +49 (89) 2176-402790	Zimmer 4414	E-Mail Karin.Meindl@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 11.07.2023	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_TÖL-2-15-3	München, 03.08.2023

**Stadt Bad Tölz, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen;
Aufstellung des Bebauungsplans "SO Ferienwohnungen am Kogel" und
10. Änderung des Flächennutzungsplans;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung

Die Stadt Bad Tölz plant die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „SO Ferienwohnungen am Kogel“ um die planerischen Voraussetzungen zur Nutzung von bestehenden Gebäuden für Ferienwohnungen zu schaffen. Das in abgesetzter Lage situierte ca. 815 m² große Plangebiet im Südwesten der Stadt Bad Tölz umfasst die Nebengebäude des sich östlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindenden Haupthauses. Das Haupthaus wurde bis zum Jahr 2006 als Café und Hotel genutzt und 2012 zu einem Wohnhaus umgebaut. Die Nebengebäude sind seither Werkstatt, Büro und Gartenhaus. Nun sollen in diesen Nebengebäuden durch eine Umnutzung und lediglich geringfügige Anbauten am Gartenhaus hochwertige Ferienwohnungen entstehen. Neubauten sind hierfür keine vorgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Osten und „Wald“ im Westen darge-

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



stellt. Zudem ist der Bereich als „für Landschaftsbild, Naturhaushalt und Lokalklima wertvoller Hangbereich“ im Flächennutzungsplan verankert. Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (10. Änderung), das Plangebiet als Sondergebiet „Ferienwohnungen“ dargestellt werden.

Berührte Belange

Siedlungsentwicklung und Anbindegebot

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16.05.2023 (LEP) 3.3 (G) sollen eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 (Z)).

Ausnahmen vom Anbindegebot sind gemäß LEP 3.3 (Z) 6. Tiert zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde 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.

Die Stadt Bad Tölz ist ein gemäß Art. 7 Abs. 1 KAG anerkannter heilklimatischer Kurort und damit Tourismusgemeinde im Sinne des LEP (vgl. Begründung zu LEP 3.3). Darüber wurde am Standort bis 2006 ein Hotel betrieben, sodass ein von Beherbergungsnutzung geprägter Standort vorliegt.

Weiter setzt die Ausnahme zwingend voraus, dass sich die Ausweisung auf eine Fläche für die Errichtung oder Erweiterung eines Beherbergungsbetriebes im Sinne der Baunutzungsverordnung (vgl. Begründung zu LEP 3.3) bezieht. Ein Beherbergungsbetrieb nach BauNVO liegt grundsätzlich nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (BVerwG, Urteil vom 29.4.1992, 4 C 43.89). Die Vermietung von Ferienwohnungen gehören in der Regel nicht dazu. Damit ist eine Ausweisung von Flächen für Ferienwohnungen nicht von der genannten Ausnahme des Anbindegebotes gedeckt.

Ergebnis

Da die Ausweisung von Flächen für Ferienwohnungen nicht auf einen Ausnahmetatbestand des Anbindegebotes gestützt werden kann, steht die Planung im Widerspruch zu LEP 3.3 (Z)).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Karin Meindl