

Bebauungsplan „SO Hotelanlage an der Isar“, 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: 06.12.2022

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	4
6. Artenschutz	4
7. Erschließung und Entwässerungskonzept	5
8. Immissionsschutz	6
9. Bodenordnende Maßnahmen	6

1. Planungsanlass und Planungsziele

Auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 1609/2 und 2442/94 ist die Errichtung einer Hotelanlage mit zwei Baukörpern geplant. Nach Auskunft des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen sind die beiden Grundstücke dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Der Stadtrat Bad Tölz hat daher am 18.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Hotelanlage an der Isar“ als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, ein Sondergebiet „Hotel“ zu schaffen, in dem in zwei Baukörpern die Errichtung von zwei Hotelgebäuden mit ca. 100 bzw. ca. 140 Zimmern geplant ist.

Das Plankonzept für die Hotelanlage wird u. a. durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Flächen für Nebengebäude und Stellplätze im Bebauungsplan verankert.

Grünordnerische Festsetzungen gewährleisten die Einbindung der beiden Baukörper in die Landschaft. Dabei kommt dem geschützten Gehölzbestand am westlichen Isarleitenhang besonderes Augenmerk zu.

Das ursprüngliche Gebäudekonzept der Hotelanlage wurde optimiert und die Gebäude nach Osten verschoben, so dass ein Erhalt des geschützten Bereiches gewährleistet ist.

Das städtebauliche und grünordnerische Konzept trägt somit zur Ordnung und Einbindung der Bebauung in die Umgebung bei.

2. Lage und Größe des Plangebietes

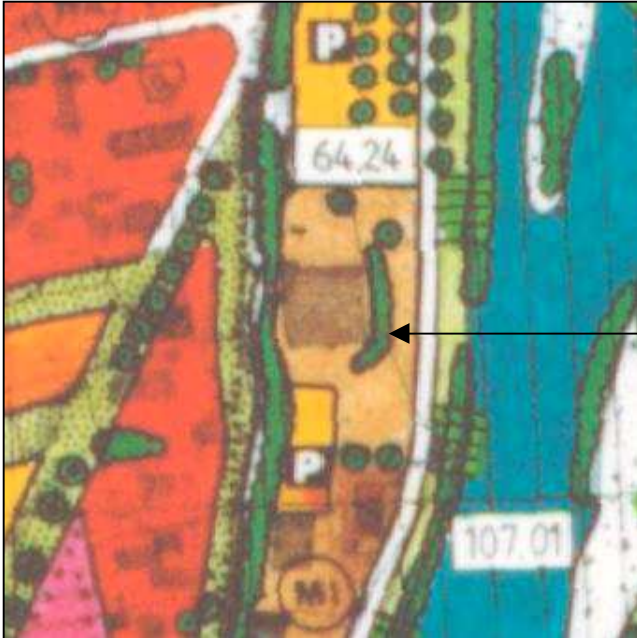
Das ca. 1,01 ha große Plangebiet liegt westlich der Isar zwischen Bockschützstraße und Isarleitenweg und ist von Gebäuden (u. a. ehemaliges Hallenbad bzw. Sportstudio), sonstigen versiegelten Flächen (großer Parkplatz mit asphaltierten Zufahrten/Zuwegungen) und anderweitig befestigten Flächen (u. a. gepflasterte Außenanlagen, aufgeständerte Terrassen) sowie Grünflächen geprägt. Bemerkenswert sind darüber hinaus die im Plangebiet vorhandenen Gehölze. Der im Bereich der westlichen Hangkante an einer dem Parkplatz zugewandten, steilen Böschung stockende buchenreiche, alte Gehölzbestand ist gesetzlich geschützt.



Orthophoto des Plangebietes und seiner Umgebung; rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „SO Hotelanlage an der Isar“

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Tölz aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als Mischgebiet und Parkplatzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.



Plangebiet

Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der Stadt Bad Tölz, Mai 1999

© Daten: Stadt Bad Tölz

4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest, um die planerischen Voraussetzungen zum Neubau der Hotelanlage zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung; Stellung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt den Bereich, der mit den geplanten Gebäuden überbaut werden soll, durch zwei Baufenster fest, für die eine maximal zulässige Wandhöhe definiert wird. Zugleich sind Bereiche ausgewiesen, in denen ausschließlich Anbauten, Untergeschosse, Freitreppen und Rampen zulässig sind. Damit das Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung entspricht, wird dieses über eine maximal zulässige Grundflächenzahl gesteuert. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan das Stellplatzkonzept der Hotelanlage verankert, um eine klare Gliederung zwischen überbaubaren Bereichen und Freiflächen sicherzustellen.

4.3 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung der beiden Hotels wird im nachfolgenden Bauantragsverfahren behandelt.

4.4 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung fokussieren den Erhalt des naturschutzrechtlich geschützten Gehölzbereiches an der westlichen Hangleite. Darüber hinaus bereiten Hinweise zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen die Ein- und Durchgrünung der Hotelanlage vor. Zugleich sind die Einzelbäume, welche beseitigt werden müssen, aufgeführt.

Auf das Erfordernis, mit dem Bauantrag einen qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben der Stadt Bad Tölz vorzulegen, wird im Bebauungsplan hingewiesen.

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

Auch wenn der Bebauungsplan „SO Hotelanlage an der Isar“, Stadt Bad Tölz gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird und demzufolge die Pflicht zur Umweltprüfung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich entfällt, hat der Stadtrat Bad Tölz beschlossen, einen Umweltbericht zu erstellen, in welchem die voraussichtlichen Umweltwirkungen als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Der Umweltbericht (Planungsbüro U-Plan, 06.12.2022) ist Bestandteil der Begründung.

Als wesentliche Umweltauswirkung sind der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Hotelbauten sowie die Veränderungen des Landschaftsbildes zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf intensiv genutzte Flächen und mäßig intensiv genutzte Flächen sowie Gehölze aus.

Als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist die Inanspruchnahme einer bereits teilweise versiegelten und weitgehend intensiv genutzten Fläche zu werten. Durch Optimierung der Planung konnten unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer durchgeführten Biotop- und Nutzungskartierung die besonders wertvollen Gehölzbestände erhalten werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Grünordnung Maßnahmen ergriffen, die die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering halten.

6. Artenschutz

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Siedlungsgehölze sowie die bestehenden Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als 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.

Zum Bebauungsplan wurden eine spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (r2 Landschaftsarchitektur, 23.01.2022). In dieser ist folgendes Fazit verankert:

„Unter Berücksichtigung der unter 4. genannten Maßnahmen [Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität] werden für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden. Eine weiterführende Kartierung erscheint nicht notwendig.“ (r2 Landschaftsarchitektur, 23.01.2022)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriß außerhalb der Brutzeit und der Sommerperiode der Fledermäuse (d. h. in der Zeit zwischen 30. November und 01. März). Sollten die Arbeiten innerhalb dieser Zeit stattfinden, sind die Bäume und Gebäude im unmittelbaren Vorfeld auf Individuen zu überprüfen.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

- Anbringen eines Nistkorbes in einem zu erhaltenden Baum in 20m Höhe ein Jahr vor Fällung der Buche

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

(s. Position 4 der Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, r2 Landschaftsarchitektur, 23.01.2022).

7. Erschließung und Entwässerungskonzept

Das Plangebiet wird von der bestehenden Bockschützstraße erschlossen.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

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

Zum Hotelprojekt Bockschützstraße wurde von der Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG eine Stellungnahme zur Entwässerung verfasst (12.08.2022), die Ausführungen in Bezug auf das Schmutzwasser, das Regenwasser und die Ableitung des Hangwassers im Westen enthält, welche nachstehend in Auszügen wiedergegeben sind:

Regenwasser:

„Aus dem vorliegenden Ingenieurgeologischen Gutachten der GHB Consult GmbH, Starnberg, vom 20.09.2020 geht hervor, dass in dem untersuchten Bereich von einer guten Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ($k_f = 2 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$) ausgegangen werden kann, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich wäre. Bei den weiteren Planungen ist allerdings darauf zu achten, dass der Mindestabstand von 1,0 m zwischen Sohle Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserstand (644,50 m Ü NN) einzuhalten ist. Ferner darf im Bereich von Auffüllungen aufgrund der Einstufung des Bodenmaterials in die Klasse Z2 keine Versickerung erfolgen.

Es erscheint daher sinnvoller, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in die Isar einzuleiten. Dies muss vorher in Abstimmung dem WWA Weilheim auf Genehmigungsfähigkeit geprüft werden.“

Ableitung des Hangwassers im Westen:

„Im Bereich westlich des Hotelgrundstücks entlang des Isarleitenweges läuft das sich auf den bindigen Böden stauende Hangwasser unkontrolliert in das geplante Baufeld.

Bei Stark- und Dauerregen ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Gemäß Empfehlung des Baugrundgutachters sollte auf der Ostseite des Isarleitenweges eine Hangabfangdrainage errichtet werden, um das Wasser von der Straße fassen zu können. Anschließend sollte das Wasser ebenfalls in die ca. 50 m weiter östlich fließende Isar eingeleitet werden.

Die genaue Dimensionierung der Anlagen sowie die Festlegung der Einleitmengen muss im Rahmen der weiteren Planungsschritte in Abstimmung mit dem WWA Weilheim erfolgen.“

8. Immissionsschutz

Zum Vorhaben „Hotelkomplex Mercure & ibis budget Bockschützstraße in 83646 Bad Tölz“ wurde eine schalltechnische Untersuchung von der ACCON GmbH, Greifenberg durchgeführt. (Bericht-Nr.: ACB-0322-216013/02, 07.03.2022). Diese enthält folgende Beurteilung:

„Der geplante Betrieb erfüllt die Vorgaben des Schallimmissionsschutzes. Nachts werden die Immissionsrichtwerte um ca. 1 dB am Immissionsort 1 und um ca. 3 dB an den übrigen Immissionsorten unterschritten. Aufgrund der Lage der Immissionsorte zu sonstigen Gewerbebetrieben in der Umgebung ist aus fachlicher Sicht auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Nachts ergibt sich für einzelne Stellplätze Konfliktpotential, da die empfohlenen Mindestabstände der Parkplatzlärmstudie unterschritten werden. Hiervon sind insbesondere die zum Wohngebäude Bockschützstraße 9 (Immissionsort 1) angrenzenden Stellplätze betroffen.

Im Sinne des Schallimmissionsschutzes empfehlen wir für den künftigen Betrieb auf nachfolgende Punkte zu achten:

- **Gebäudetechnik:** Die Emissionen der Anlagen sollten nach Möglichkeit die, in dieser Untersuchung ermittelten Schallleistungspegel nicht übersteigen. In diesem Falle ist keine weitere Prüfung notwendig. Falls die Anlagen eine höhere Emission besitzen bzw. in der Nacht nicht ausreichend leise betrieben werden können, empfiehlt sich eine detaillierte Prüfung der tatsächlichen Geräte, um etwaiges Lärminderungspotential auszuschöpfen.
- **Stellplätze:** Um die Konfliktsituation zu entschärfen können ggf. organisatorische Maßnahmen vorgenommen werden, sodass bei den kritischen Stellplätzen nur eine geringe oder keine Nutzung während der Nachtzeit erfolgt. Um dies zu unterstützen können ggf. auch Stellplätze der einzelnen Nutzer (Hotel / Öffentlich) optimiert angeordnet werden (in Bezug auf die voraussichtliche Nutzungsfrequenz in der Nachtzeit). Des Weiteren sollte man u. E. mit dem Besitzer des Wohngebäudes Bockschützstraße 9 Kontakt aufnehmen, die Situation erläutern und nach Möglichkeit eine Einigung erzielen.
- **Außengastronomie:** Um Konflikte zu vermeiden ist während der Nachtzeit auf laute Musikwiedergabe zu verzichten.“ (aus: ACCON GmbH, Greifenberg, Bericht-Nr.: ACB-0322-216013/02, 07.03.2022)

In der Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 07.03.2022 wird somit festgestellt, dass bezüglich der Stellplätze Maßnahmen umzusetzen sind, um den Vorgaben der TA Lärm bzgl. kurzzeitiger Geräuschspitzen während der Nachtzeit zu genügen. Nachdem es sich bei dem Bebauungsplan „SO Hotelanlage an der Isar“ um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird die Thematik des Schallschutzes bei den Stellplätzen im nachfolgenden Bauantragsverfahren behandelt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes „SO Hotelanlage an der Isar“, 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