



GEMEINDE
WACKERSBERG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Straßerhof“

Fassung: 14.04.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München
Bianca Eder, Stadtplanerin ByAK
Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK

Horstmann & Schreiber LandschaftsArchitekten
General-von-Nagel-Str. 1
85354 Freising
Thomas Heinemann, Landschaftsarchitekt bdla ByAK

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Verfahrensart	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.2.1	Landesplanung	5
3.2.2	Regionalplan	5
3.2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
3.2.4	Rechtswirksame Bebauungspläne	5
3.2.5	Relevante Satzungen und Verordnungen	5
3.3	Bestehende städtebauliche Situation	5
3.4	Grünordnerische Grundlagen	6
3.5	Artenschutz	6
3.6	Denkmalschutz	7
3.7	Verkehr und Erschließung	7
3.8	Ver- und Entsorgung	7
3.9	Vorbelastungen	7
3.9.1	Altlasten	7
3.9.2	Immissionen	8
4	Ziele des Bebauungsplanes	8
5	Planungskonzept	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	9
5.4	Geh- und Leitungsrechtsflächen	9
5.5	Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung	10
5.6	Stellplätze	10
5.7	Abstandsflächen	10
5.8	Grünordnungskonzept	10
5.9	Artenschutz	11
5.10	Naturschutzfachlicher Ausgleich	11
5.11	Klimaschutz- und Klimaanpassung	12
5.12	Verkehrsaufkommen	12
5.13	Schallschutzkonzept	13
5.13.1	Auswirkungen der Planung auf die Umgebung	13
5.13.2	Einwirkungen der Umgebung auf die Planung	14
6	Auswirkungen der Planung	14
7	Umweltbericht	14
7.1	Einleitung	14
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	15
7.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	16
7.1.3	Beschreibung der Planung	16
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	17
7.2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt	17
7.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	21
7.2.3	Beschreibung der Planung und Erfassen des Eingriffs	21
7.2.4	Prognose des Umweltzustands aller anderen Schutzgüter bei Durchführung des Vorhabens	23
7.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	24
7.2.6	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	25
7.2.7	Ausgleich für gesetzlich geschützte Biotoptypen	29

7.2.8	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	29
7.3	Verwendete projektspezifische Unterlagen und Fachgutachten	30
8	Anhang	31
8.1	Ausgleichsflächen-Plan	31

1 Anlass der Planung

Der Straßerhof wurde bis in das Jahr 2011 als Beherbergungsbetrieb genutzt. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude abgerissen und das Gelände liegt brach. Zur Ergänzung des Golfplatzes soll an der Stelle des ehem. Straßerhofes wieder eine Beherbergungsnutzung entstehen, die als Erholungsort und Ausgangspunkt für Ausflüge in die attraktive Landschaft des Tölzer Landes dienen kann.

Seitens des neuen Eigentümers des Grundstückes des ehem. Straßerhofes wurde eine neue Planung für das Gebäude vorgelegt, welche eine geänderte Anordnung und geringfügig geänderte Lage des Gebäudes sowie die Erweiterung um einen Wellness- und Badebereich vorsieht. Da der geltende Bebauungsplan „Hotel Straß“ nicht zulässt und der Geltungsbereich erweitert werden muss, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinderat hat für diese Neuaufstellung am 12.11.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren als Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist entsprechend neu zu ermitteln und planungsrechtlich zu regeln. Ein Umweltbericht wird der Begründung als eigenständiger Teil beigefügt.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und liegt innerhalb der Gemeinde Wackersberg in ca. 3 Kilometer Entfernung vom Zentrum der Stadt Bad Tölz. Das überplante Grundstück liegt innerhalb des Tölzer Golfclubs.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 456/1 (Teilfläche), 456 (Teilfläche), 471/4 (Teilfläche), 456/4, 480/3, 480/2 (Teilfläche), 460 (Teilfläche). Diese befinden sich im Privateigentum von zwei unterschiedlichen Eigentümern. Dabei befindet sich das Grundstücke Fl.Nr. 456/1 im Eigentum eines Eigentümers und die restlichen Grundstücke im Eigentum eines zweiten Eigentümers.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke bis zum Bauvollzug zusammenzuführen.

Das Grundstück Fl.Nr. 480 (Teilfläche) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wackersberg. Es ist zudem beabsichtigt, die Teilbereiche des Grundstücks Fl. Nr. 471/4, die für die geplanten Ausweichbuchten entlang der öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen sind, bis Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ins Eigentum der Gemeinde Wackersberg zu überführen. Hierzu hat bereits eine Vorabstimmung zwischen aktuellem Eigentümer und Gemeinde stattgefunden.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die überwiegenden Teile des Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan „Hotel Straßerhof“ 12.03.2019 mit seiner ersten Änderung vom 21.12.2021.

Die übrigen Teilbereiche liegen im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Golfplatz mit Hotel“. Für diesen Bebauungsplan wurden im Jahr 2018 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde bisher nicht abgeschlossen. Insofern sind die in den Bebauungsplan „Straßerhof“ neu einzubeziehende Flächen als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2.1 Landesplanung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Ausnahmen sind 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.

Als Beherbergungsbetrieb werden verschiedenartige Betriebsformen des Beherbergungsgewerbes erfasst, wie Hotels, Motels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, etc., wenn diese der Unterbringung in den Ferien oder im Urlaub und nicht der Heilbehandlung dienen.

3.2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Wackersberg liegt in der Region Oberland. Der Regionalplan weist die Region als Tourismusgebiet (Region 7 Tölzer Land mit Kochel- und Walchensee) aus. Hier soll zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit in der Region das Angebot an Tourismuseinrichtungen entwickelt und qualitativ verbessert (Ziel B.IV 3.3). Vor allem der Ausbau und die Erweiterung vorhandener Einrichtungen (Ziel B.IV. 3.5) sollen im Fokus stehen.

Damit entspricht die geplante Nutzung als Beherbergungsbetrieb den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg mit der 4. Änderung stellt einen Teil des Planungsgebietes als Sondergebiet Hotel dar. Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt.

Da die überplante Baugebietsfläche von der Baugebietesfläche gem. Bebauungsplan abweicht, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.

3.2.4 Rechtswirksame Bebauungspläne

Der bereits rechtswirksame Bebauungsplan „Straßerhof“ setzt das Planungsgebiet als Sondergebiet Beherbergung gem. § 11 BauNVO fest. Zulässig sind Ferienzimmer mit ständig wechselnder Fremdenbeherbergung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen. Es wurden zwingend drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 9,5 m und einer Firsthöhe von 741 m ü. NN festgesetzt. Zusätzlich wurde eine Grundfläche von insgesamt 2.900 m² festgesetzt, von denen 1.950 m² für das oberirdische Hauptgebäude zulässig sind.

3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen

Das Planungsgebiet ist nicht von der kommunalen Abstandsflächensatzung erfasst.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich 1 der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Wackersberg vom 13.11.2024.

3.3 Bestehende städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich westlich von Oberfischbach zentral in einem bestehenden Golfplatzgelände. Westlich des Planungsgebietes liegt ein ehemaliges Bauernhaus mit Hauskapelle, welches heute als Wohnhaus genutzt wird. Westlich davon wiederum befindet sich das Clubhaus des Golfclubs mit einem integrierten Gastronomiebetrieb und ein ehemaliger Stadl der als Gerätehaus genutzt wird.

3.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt westlich der Stadt Bad Tölz und gehört verwaltungstechnisch zum Gebiet der etwa drei Kilometer südöstlich gelegenen Gemeinde Wackersberg. Das überplante Grundstück liegt innerhalb des Tölzer Golfclubs in einem landschaftstypisch deutlich reliefierten Gelände.

Naturraum

Gemäß der naturräumlichen Gliederung ist das Vorhabensgebiet Teil des Voralpinen Moor- und Hügellands (D66) nach SSYMANK, bzw. der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes (037A) (gem. ABSP).

Boden

Der vorherrschende Boden ist ursprünglich eine Braunerde mit meist kiesführendem Lehm. Die menschlichen Tätigkeiten im Umfeld des ehemaligen Straßerhofs legen allerdings die Vermutung nahe, dass die natürlichen Böden und das ursprüngliche Relief bereits deutlich verändert wurden.

Wasserhaushalt

Im Bereich des Geltungsbereiches gibt es keine Oberflächengewässer. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser weit unter der Geländeoberfläche ansteht.

Klima und Luft

Den vorkommenden Gehölzbeständen und Grünflächen kommt lokalklimatisch eine positive Funktion zu, da sie Sauerstoffproduzenten sind und aufgrund der stetigen Verdunstung über die Blätter insbesondere an Hitzetagen ausgleichend wirken. Diese Funktion wirkt aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens nur in geringem Ausmaß.

Vegetation und Baumbestand

Gemäß Bestandserfassung mit Stand vor dem Abriss des alten Straßerhofs (als Grundlage der weiteren Betrachtung, Erläuterung siehe unten) setzte sich die Vegetation innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt zusammen:

- Einzelbäume und Baumgruppen (ca. 17 %)
- Naturnahe Hecken (ca. 6 %)
- Gartenfläche (ca. 4 %)
- Säume und Staudenfluren (ca. 3 %)
- Gartenfläche (ca. 4 %)

Hinzukommen ca. 53 % Flächenanteil mit kurz gemähtem Rasen, der als Spielfläche für den Golfplatz genutzt wurde.

Nationale Schutzgebiete und Biotop

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Im Planbereich finden sich keine Biotop.

Erholung

Über den Golfplatz verläuft ein öffentlicher Wanderweg, welcher als öffentliche Wegeverbindung vertraglich gesichert wurde.

3.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan von 2019 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, bei der insbesondere die abzureißenden Gebäude auf ihre Funktion als Lebensstätte für Fledermäuse und Gebäudebrüter überprüft wurden (Büro R2, Stand August 2018). Auf das Ergebnis der Untersuchung wird hier verwiesen. Zusammen-

fassend gilt, dass 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 wurden.

Die aktuelle Situation nach Abbruch des alten Straßerhofs in 2021 wurde im Juni / Juli 2022 im Rahmen der Bestandserfassung in Augenschein genommen. Das Baugrundstück ist aktuell eine Ruderalfläche mit umgebender ähnlichen Vegetationsstrukturen wie zum Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und bietet für Fledermäuse keine geeigneten Fortpflanzungshabitate. Einzig heckenbrütende Vögel verlieren bei Rodung der umgebenden Gehölze vorübergehend Fortpflanzungshabitate, die jedoch in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden sind, so dass ein Ausweichen möglich ist. In absehbarer Zeit werden die geplanten Gehölze die Funktion als Fortpflanzungshabitat zudem wieder erlangen.

Ein Vorkommen von Amphibien oder Reptilien, das in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bereits ausgeschlossen wurde, ist trotz teils geeigneter Teillebensräume, wie Kiesflächen und Pfützen aufgrund fehlender Zuwanderungsmöglichkeiten weiterhin unwahrscheinlich.

3.6 Denkmalschutz

Das Gebäude westlich des Planungsgebietes ist als Baudenkmal (D-1-73-145-100) in die Denkmalliste als Bauernhaus, Hauskapelle, Einhaus / Einhof / Einfirsthof / Wohnstallstadelhaus eingetragen. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Bauernhaus als Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitiger Bretter- bzw. teilverschalter Giebellaube und nordöstlich eingebauter Hauskapelle. Das Gebäude wurde Anfang 17. Jahrhundert errichtet, die Kapelle um 1724/25.

Da sich ein in der Kubatur vergleichbares Gebäude bereits an der neu geplanten Bebauung befand, ist eine Beeinträchtigung des Baudenkmals nicht gegeben.

Bodendenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

3.7 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die öffentliche Straße „Straß“ an die Staatsstraße 2064 angebunden und darüber an das übergeordnete Straßennetz.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über eine Buslinie, die das Planungsgebiet zum Bahnhof Bad Tölz anbindet, gegeben.

Die fußläufige Anbindung sowie die Anbindung für den Radverkehr erfolgt im Mischverkehr.

3.8 Ver- und Entsorgung

In der Straße „Straß“ befindet sich sowohl die Stromversorgung als auch die Trinkwasserversorgung. Diese verläuft am Ostrand des Planungsgebietes weiter nach Süden und Osten und versorgt dort die weiteren Hofstellen im Süden des Gemeindegebietes.

In der Straße „Straß“ verlaufen auch Anschlusskabel für die Telekommunikation.

Von Westen kommend verläuft im Norden des Planungsgebietes ein Privatkanal der das Planungsgebiet an die öffentliche Kanalisation anbindet.

3.9 Vorbelastungen

3.9.1 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bauernhof sind Altlasten nicht zu erwarten.

3.9.2 Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung im Außenbereich. Es ist zu prüfen, unter welchen Bedingungen die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Beherbergungsbetriebsnutzung mit der angrenzenden Wohnnutzung gewährleistet werden kann (Beurteilung gem. TA Lärm)

Die geplante Hotelanlage befindet sich im Einflussbereich der unmittelbar angrenzenden Golfanlage. Hier sind die Immissionen der Golfanlage auf die geplante Hotelnutzung zu prüfen.

4 Ziele des Bebauungsplanes

- Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Wackerberg in der Region durch die Schaffung eines attraktiven Beherbergungsbetriebes;
- Sicherung eines Beherbergungsbetriebes mit ständig wechselnder Fremdenbeherbergung als ganzjähriger Ausgangspunkt für die naturgebundene Erholung (Golf, Radtouren, Skilanglauf, Wandern)
- Wiedernutzbarmachung einer bereits erschlossenen Fläche;
- Sicherung der städtebaulichen Ziele der Ortsgestaltung im Gemeindegebiet zur Erhaltung des Ortsbildes.

5 Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Planungsgebiet wird gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, festgesetzt mit der Zweckbestimmung Beherbergung. Hier sind Fremdenzimmer, die dazu bestimmt sind auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig. Ergänzend sind Anlagen und Einrichtungen die dem Betrieb dienen, wie Rezeption, Frühstücksräume, Restaurantbereich, Küche, Büro- und Verwaltungsräume, sonstige Nebenräume etc. sowie Anlagen für die Erholungsnutzung, wie z.B. ein Wellnessbereich mit Schwimmbad zulässig. Zur Betreuung des Beherbergungsbetriebs ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

Mit dieser Festsetzung kann sichergestellt werden, dass mit Ausnahme der Betriebsleiterwohnung kein dauerhaftes Wohnen entsteht und die Ferienzimmer ganzjährige von einem breiten Nutzerkreis genutzt werden.

Zur Konzeptionierung eines nachhaltig wettbewerbsfähigen Ferienhotels wurde eine auf die Tourismusbranche spezialisierte Unternehmensberatung hinzugezogen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Logis-Angebot von 90 Einheiten die untere Grenze für einen wirtschaftlichen und damit langfristig tragfähigen Betrieb eines Beherbergungsbetriebes ist. Damit kann dem regionalplanerischen Ziel der Verbesserung des Angebotes an Tourismuseinrichtungen in der Region Rechnung getragen werden.

Der südliche Teil des Planungsgebiete wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Privatgarten festgesetzt. Hier ist eine Gartenanlage zur Nutzung durch die Feriengäste zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundfläche und von Wand- und Firshöhen geregelt.

Dabei wird eine Grundfläche von insgesamt 4.060 m² festgesetzt, welche in die Grundfläche der beiden Hauptbaukörper inkl. unterirdischer Anlagen mit von max. 2.160 m² sowie eine Grundfläche für Dachüberstände, Balkone, Terrassen sowie den Verbindungsgang von max. 1.900 m² unterteilt wird. Durch diese differenzierte

Festsetzung der Grundflächen soll die Gebäudekubatur der Umgebung angemessen beschränkt werden.

Die festgesetzte Grundfläche für die Hauptgebäude darf durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer Gesamtgrundfläche von 7.960 m² überschritten werden. Mit dieser Überschreitung ist es möglich, die erforderlichen Stellplätze und Erschließungsflächen unterzubringen und gleichzeitig noch ausreichend begrünte Flächen zur Einbindung der Nutzung in die landschaftliche Umgebung zu sichern.

Die Höhenentwicklung lässt eine Gebäudekubatur in Anlehnung an den ehemaligen Straßerhof zu. Aufgrund des stark bewegten Geländes ist es erforderlich für das geplante Hauptgebäude und den Wellnessbereich unterschiedliche Höhenentwicklungen festzusetzen, um eine gestalterische Einbindung in das Gelände zu gewährleisten.

Die zulässige Unterschreitung der festgesetzten Höhe Oberkante Fertigfußboden um bis zu 0,5 m im Bauraum mit einer max. zulässigen Wandhöhe von 9,50 m dient der Umsetzung einer Lobby/Eingangsbereichs für den Beherbergungsbetrieb mit einer höheren lichten Raumhöhe. Zusätzlich sollen im Untergeschoss Allgemeinflächen geschaffen werden, zu deren Belichtung erforderliche Geländemodellierungen zulässig sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Damit kann in Verbindung mit der Festsetzung der Bauräume und der Festsetzung der Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO sichergestellt werden, dass ein Hauptgebäude im Planungsgebiet entsteht. Die Bauräume sind so festgesetzt, dass sowohl das Hauptgebäude einschließlich der Balkone und Terrassen (nördlicher Bauraum) als auch das geplante Nebengebäude für einen Wellnessbereich (südlicher Bauraum) untergebracht werden können.

Die Stellplätze für die geplante Nutzung sollen überwiegend oberirdisch untergebracht werden. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zum benachbarten Wohngebäude soll eine überdachte offene Garage (Hanggarage) errichtet werden. Hierbei soll der Höhenunterschied zwischen dem Nachbargrundstück (732 m ü. NHN) gegenüber dem Planungsgebiet (729 m ü. NHN) dahingehend genutzt werden, dass die Reihe der Stellplätze entlang der Geltungsbereichsgrenze überdacht und mit Erdaufbau überdeckt wird und somit in das Gelände und die Umgebung integriert wird. Dadurch dass die so entstehende offene Garage weitgehend unterhalb des Geländeniveaus des Nachbargrundstücks liegt, ist eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks durch diese Grenzbebauung ausgeschlossen. Zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs sind zusätzliche Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Hauptgebäude vorgesehen.

5.4 Geh- und Leitungsrechtsflächen

Nördlich des Bauraums mit einer Wandhöhe von 9,5 m wird ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um den dort verlaufenden Privatkanal auch im Falle einer Grundstücksveräußerung planungsrechtlich zu sichern.

Das am westlichen Rand des Planungsgebiets festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dient vorrangig dem Erhalt des vorhandenen Wanderwegs, welcher bisher entlang des Flurstücks Nr. 456/1 verlaufen ist.

Um die Zugänglichkeit zum ebenfalls in diesem Bereich verlaufenden Stromnetz zu sichern, wird zusätzlich zum Gehrecht in diesem Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5.5 Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung

Grundsätzlich gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Wackersberg vom 13.11.2024.

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sind in Teilen Abweichungen von dieser Satzung erforderlich. Diese betreffen die Tiefe der Balkone, die Tiefe der Dachüberstände, die zulässigen Quergiebel sowie die Dacheindeckung im Bereich des Saunahauses sowie erforderliche Geländemodellierungen zur Belichtung von Allgemeinflächen im Untergeschoss. Stützmauern werden u.a. zur Herstellung der Stellplatzanlagen sowie der Tiefgaragenzufahrt benötigt. Entsprechend werden Festsetzungen zur Abweichung von den Regelungen der Gestaltungssatzung getroffen.

Im Sichtdreieck der Zufahrt sind ausschließlich hochstämmige Bäume zulässig, um eine ungehinderte Einsicht des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des geschlossenen Ortes. Insgesamt kann auch mit den zulässigen Abweichungen die für den Ort typische Bauweise sichergestellt werden.

5.6 Stellplätze

Um den ruhenden Verkehr im Planungsgebiet unterbringen zu können ist eine oberirdische Stellplatzanlage sowie eine Tiefgarage zulässig. Hier ist je Zimmer 1 Stellplatz verbindlich herzustellen. Sofern ein Familienzimmer aus mehreren miteinander verbundenen Zimmern besteht, ist dieses wie ein Zimmer zu beurteilen, da davon ausgegangen werden kann, dass eine Familie mit nur einem Fahrzeug anreisen wird. Für Personal und die Betriebsleiterwohnung sind zusätzliche Stellplätze nach Bedarf zulässig.

5.7 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gem. BayBO.

5.8 Grünordnungskonzept

Mit Verweis auf Art. 4 BayNatSchG als Rechtsgrundlage für die Erstellung eines Grünordnungsplans werden nachfolgend die grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Sie führen auf, welche Gehölze beseitigt werden müssen, beinhalten den Erhalt schützenswerter Gehölzbestände sowie Hinweise zur Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen für die Ein- und Durchgrünung der Hotelanlage

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

Gebäudenahes Umfeld

Als gebäudenahes Umfeld wird der Bereich definiert der unmittelbar an die Baukörper und Nebenanlagen angrenzt. Dies deckt im Wesentlichen das ‚Sondergebiet Beherbergung‘ des Bebauungsplans ab.

Begrünung der Baugebiete und Stellplätze

Die Begrünung zwischen den Baukörpern und zwischen den Stellplätzen erfolgt mit einer Wiesenansaat und gliedernden Hecken sowie Einzelbäumen. Schnitthecken sind hierbei im gebäudenahen Umfeld zulässig.

Gehölzpflanzungen

Für die Gehölzpflanzungen sind mit Verweis auf die Pflanzgebote und Pflanzbindungen unter Punkt D.9.6 der textlichen Festsetzungen sowie auf die

Pflanzliste unter D.9.7 verschiedene Kategorien, Mindestpflanzqualitäten und Angaben zur Herkunft vorgegeben.

Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

Das Niederschlagswasser von allen versiegelten Flächen wird oberflächlich und möglichst breitflächig innerhalb des Bebauungsplanumgriffs versickert.

Zur Schonung der begrenzten Trinkwasserressourcen und zur Entlastung der Abwasserinfrastruktur der Gemeinde Wackersberg ist eine Verwendung von Quellwasser als Grauwasser für Toilettenspülung, Bewässerung von Außenanlagen und privaten Grünflächen sowie zur Erstbefüllung und den laufenden Betrieb von Schwimmbecken (Pool) und Zierteichen vorgesehen. Dies trägt zur Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie der Staatsregierung bei, Wasser einzusparen sowie Wasser anhaltend und konsequent auf hohem Niveau zu schützen und verantwortlich zu nutzen. Dies ist umso wichtiger, da sich der Klimawandel auch auf die Verfügbarkeit von Wasserressourcen nachteilig auswirkt.

Badeteich und Fließgewässer

Im Planungsgebiet sind ein Badeteich mit max. 3.500 m² Wasserfläche und zwei zuführende künstliche Bachläufe vorgesehen. Das den Badeteich speisende und über die beiden Bachläufe zugeführte Wasser stammt aus dem ca. 20 Höhenmeter tiefer gelegenen Teich im Südosten des Golfplatzes (ca. 260 m Luftlinie). Auch die Erstbefüllung wird mit diesem Wasser durchgeführt. Im Betrieb wird das Teichwasser an die beiden Quellpunkte der Bachläufe hochgepumpt, über den jeweiligen Bachlauf in den Badeteich geleitet und nach einer Reinigung in der Schilf- / Reinigungszone über einen Mönch wieder abgeleitet. Die grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Reinigungszone im Süden des Gewässers.

Eingriffsregelung

Weiterhin wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung sowie die Ausgleichsmaßnahmen mit Größe und Lage, den jeweiligen Entwicklungszielen bis hin zu den Pflanzgeboten (Artenauswahl und Mindestpflanzqualitäten oder auch Saatenzusammensetzungen) festgesetzt.

5.9 Artenschutz

Der Geltungsbereich hat hinsichtlich Flora und Fauna keine artenschutzrechtliche Bedeutung. Per se können die vorkommenden und insbesondere die zu erhaltenden Gehölze den heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten als Nist-, Brut-, und Zufluchtsstätte dienen. Daher ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September kein Eingriff in Gehölze zulässig jenseits schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung von Zuwachs oder Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit öffentlicher Verkehrswege dienen (BNatSchG § 39 Abs. 5 Satz 2).

Zudem ist es nach § 44 BNatSchG verboten, 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.

5.10 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Leitfaden des BayStWBV (2021) ergibt unter Berücksichtigung der verbindlich vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichserfordernis von **30.144 Wertpunkten**. Dieses wird vorrangig durch den Verlust von Gehölzen mittleren Werts und der Versiegelung / Überbauung von geringwertigen Biotoptypen verursacht.

Im vorliegenden Fall greift der Regelfall gemäß o.g. Leitfaden, wonach die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen aller Schutzgüter über den

nachfolgend vorgestellten naturschutzfachlichen Ausgleich beim Schutzgut Arten und Lebensräume mit abgedeckt sind. Es folgt daraus, dass es bei den anderen Schutzgütern kein Ausgleichserfordernis gibt, das über das hier ermittelte hinausgeht (Regelfall gem. Leitfadens).

Dieser erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über die Anlage einer Extensivwiese und der Pflanzung verschiedener Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und auf dem Gelände des Golfplatzes, der an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzt. Insbesondere der Ausgleich für die entfallenen Gehölze nach Artikel 16 BayNatSchG erfolgt über die dabei angerechneten Gehölzpflanzungen auf dem angrenzenden Golfplatz. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden hierbei über einen städtebaulichen Vertrag und anschließend über die Eintragung von Dienstbarkeitsflächen rechtlich gesichert.

Für den Ausgleich gesetzlich geschützter Biotoptypen nach Art. 16 BayNatSchG sind 4.476 m² an Gehölzen zu pflanzen. Hierzu werden die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A3 sowie die im Rahmen des städtebaulichen Vertrags als Ausgleichsmaßnahme A4 auf dem Golfplatz gepflanzten Gehölze angerechnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Nr.	Titel	Fläche	Kompensationsumfang
A1	Anlage einer Extensivwiese mit lichtem Laubbaumbestand	1.000 m ²	4.750 WP
A2	Anlage einer Schilf- / Reinigungszone am südlichen Rand des Badeteichs	500 m ²	3.924 WP
A3	Neupflanzung von gebietsheimischen Einzelbäumen	47 St. / 1.730 m ²	10.155WP
A4	Neupflanzung von Obstbäumen und Entwicklung eines Streuobstbestandes (im Geltungsbereich des Grünordnungsplans des Golfplatzes; Sicherung über Grunddienstbarkeit und städtebaulichen Vertrag)	1.415 m ²	11.320 WP
	Summe Kompensationsumfang		26.677WP

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet den Ausgleich im Sinne des Naturschutzgesetzes.

5.11 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Der örtliche Klimaschutz (Frischluffproduktion) ist im Rahmen der Planung insofern berücksichtigt, als die unbebauten Flächen mit Grünflächen durchzogen und umgeben sind, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (vgl. Ausführungen zur Grünordnung). Zudem sind auch für die sonstigen, unversiegelten Flächen Pflanzgebote festgesetzt. Um dem Erfordernis gerecht zu werden, klimawandelbedingten Wetterextremen gegenüber resilient zu sein, werden bei der Auswahl der Pflanzenarten diesbezüglich anpassungsfähige Arten empfohlen.

5.12 Verkehrsaufkommen

Die verkehrliche Situation vor Ort im Hinblick auf die erforderliche Straßenbreite wurde durch ein qualifiziertes Büro für Verkehrsuntersuchungen untersucht. Hierbei wurde die

Bestandssituation erhoben. Ergänzend wurde das durch diesen Bebauungsplan (Beherbergungsbetrieb mit bis zu 90 Zimmern) ausgelöste erhöhte Verkehrsaufkommen sowie das Verkehrsaufkommen einer geplanten Umstrukturierung des bestehenden Golfplatzes und eines damit einhergehenden erhöhten Besucheraufkommens berücksichtigt.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Verkehrsaufkommen von aktuell maximal 35 Fahrzeugen/Stunde (davon max. 6 Schwerverkehr) bei Umsetzung des Beherbergungsbetriebes und der Umstrukturierung des Golfplatzes auf maximal 55 Fahrzeuge/Stunde (davon max. 6 Schwerverkehr) erhöht.

Zur Beurteilung der Fahrbahnbreiten wurden die Richtwerte entsprechend der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006“ (RASt 06) herangezogen. Die in der RAST 06 definierten Fahrbahnbreiten sind als Richtwerte v.a. für den Neubau von Straßen zu verstehen. Bestehende Straßen unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Ein Handlungsbedarf bei „zu schmalen“ Bestandsstraßen ergibt sich erst bei signifikanten Verkehrszunahmen oder wenn sich im betreffenden Bereich vermehrt Unfälle ereignen. In der RAST 06 wird für den Begegnungsfall Pkw / Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,75 m angesetzt (bei Geschwindigkeiten von max. 60 km/h). Der Begegnungsfall Pkw / Pkw ist demnach an keinem Fahrbahnquerschnitt entlang der Erschließungsstraße gewährleistet (im Bestand Fahrbahnbreiten von 3,5 – 4,2 m außerhalb der Kurvenbereiche). Angelehnt an die RAST 06 können Straßenzüge als schmale Zweirichtungsfahrbahnen unter folgenden Voraussetzungen definiert werden:

- Die Verkehrsstärke muss weniger als 30 Schwerverkehrsfahrten / Stunde oder weniger als 70 Kfz-Fahrten / Stunde betragen;
- Die zulässigen Geschwindigkeiten müssen niedrig sein;
- Bei Fahrbahnbreiten kleiner als 4,00 m müssen Ausweichstellen mit Abschnittslängen zwischen 50 bis 100 m Entfernung vorgesehen werden.

Aufgrund der Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die geplanten Nutzungen sowie den zu schmalen Fahrbahnbreiten wird der Ausbau der geplanten Ausweichstellen empfohlen. Damit sind alle Voraussetzungen für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsstraße erfüllt.

Das umgebende Straßennetz kann die Mehrbelastung, die sich über den Tag verteilen wird, gut aufnehmen. Ergänzend werden entlang der Zufahrtsstraße drei Ausweichbuchten gebaut, um Situationen bei Begegnungsverkehr zu entlasten.

5.13 Schallschutzkonzept

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 30.04.2025 (Ingenieurbüro Greiner) wurden neben den schalltechnischen Einwirkungen (vgl. Kapitel 3.9.2) auf das bebaute Planungsgebiet auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung untersucht. Die Schallemissionen aus der geplanten Nutzung des Hotels sind nach der TA Lärm und die Schallemissionen aus der Nutzung der Golfanlage nach der 18. BImSchV zu beurteilen.

5.13.1 Auswirkungen der Planung auf die Umgebung

Das Ergebnis zeigt, dass weder tagsüber noch nachts eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aus dem Betrieb des geplanten Beherbergungsbetriebes (Anlagenlärm) prognostiziert wird und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Auch die Maximalpegelkriterien werden eingehalten.

Im Hinblick das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Planungsgebiet ergeben sich an den Immissionsorten in der Umgebung geringfügige Pegelerhöhungen, welche laut schalltechnischem Bericht zu vernachlässigen sind. Es kann daher davon

ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrslärmpegel führt und somit auch keine Gesundheitsgefährdung anzunehmen ist.

5.13.2 Einwirkungen der Umgebung auf die Planung

Tölzer Golfclub (Clubhaus):

Gem. Schalltechnischer Untersuchung werden für die Beurteilung des Tölzer Golfclubs im Regelbetrieb die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für MD-Gebiete angesetzt. In Bezug auf den Regelbetrieb des Tölzer Golfclubs stellt sich die schalltechnische Situation als unbedenklich dar. Darüber hinaus wurde zudem der Emissionsansatz für den Sonderfall (seltene Ereignisse; u.a. abends) geprüft. Auch hier konnten alle Höchstwerte eingehalten werden, sodass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

6 Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Planung ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den neuen Beherbergungsbetrieb
- Verbesserung des Tourismusangebotes in der Region
- Die Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Die Gemeinde Wackersberg hat beschlossen, den Bebauungsplan „Straßerhof“ aufzustellen. Zum Bebauungsplan ist gemäß § 2, Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die in einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit insgesamt ca. 2,15 ha überwiegend die Fläche des Grundstücks 456/1, den westlichen Teil von Flurnr. 456 und randlich Teilflächen der Flurstücke 456/4, 460, 471/4, 480/2 und 480/3, Gemarkung Oberfischbach.

Grundlage dieses Umweltberichtes sind die Regelungen in der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO, Art. 7) und im § 30, Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch), da es sich um einen normalen Bebauungsplan handelt. Des Weiteren werden die Ergebnisse der grünordnerischen Bearbeitung sowie der Eingriffsregelung gemäß der BayKompV zugrunde gelegt.

Die inhaltliche Bearbeitung der Umweltprüfung erfolgte im November und Dezember 2024 und basiert auf dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500 von Dragomir Stadtplanung GmbH (Stand 12.12.2024) und dem Entwurf des Freiflächenplans ‚Neubau Straßerhof‘ mit Stand 12.12.2024 (Planung durch HP Ingenieure ebenfalls im Maßstab 1:500), wie er auch in den zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes dargestellt ist (zwischen 12.12.2024 und 17.12.2024 wurde der Entwurf kleinflächig und ohne Auswirkungen auf die Umweltprüfung ergänzt). Der Prüfbereich umfasst mit Verweis auf die folgende Abbildung alle Flächen, auf denen bauliche Veränderungen vorgesehen sind.



Abb. U-1 Prüfbereich (rote Umgrenzung) des Umweltberichts , Straßerhof', Plandarstellung gem. HP Ingenieure ,Lageplan mit Umgriff B-Plan, Stand 07.08.2025' (Hinweise: Darstellung unmaßstäblich, rot/orange = Grundfläche der Gebäude (ober- / unterirdisch, gelb = Grundfläche mit Dachüberständen, Balkonen, Terrassen und Verbindungsgang, grau = Nebenanlagen und Außenbereich)

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt westlich der Stadt Bad Tölz und gehört verwaltungstechnisch zum Gebiet der etwa drei Kilometer südöstlich gelegenen Gemeinde Wackersberg. Das überplante Grundstück liegt innerhalb des Tölzer Golfclubs.

Der Vorhabenträger reagiert mit dem Vorhaben eines Beherbergungsbetriebs als Ersatz zum auf diesem Flurstück ursprünglich befindlichen aber baufälligen und bereits abgebrochenen früheren Hotel und Gasthof ,Straßerhof' aus dem Jahr 1893 auf die Erfordernisse zeitgemäßer Beherbergung mit Anschluss an den umgebenden Golfplatz des Tölzer Golfclub e.V.

Der Bebauungsplan „Straßerhof“ verfolgt nun das Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf dem sich der im Frühjahr 2021 abgerissene Straßerhof befand, wieder einen Beherbergungsbetrieb planungsrechtlich zu verstetigen. Dies soll an der

Stelle des alten Straßerhofs und auf Teilen der östlich und südlich angrenzenden Flurstücke im Rahmen eines Hotels mit teils unterirdisch gelegenem Wellnessbereich, Badeteich sowie einer Tiefgarage und weiteren Stellplätzen, Nebengebäuden sowie einer Eingrünung errichtet werden. In Bezug auf die weiteren Zielsetzungen und konkreten Inhalte der Planung wird auf den Bebauungsplan mit Begründung verwiesen.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)

Bereits im März 2019 wurde für dasselbe Ziel, aber für einen kleineren Flächenumfang (0,49 ha) ein Bebauungsplan mit Umweltbericht erstellt. Im Juli 2021 wurde dieser zugunsten eines größeren Umgriffs (0,65 ha) geändert. Das damalige Bebauungsplanverfahren wurde bisher nicht abgeschlossen. Für dieses und für das vorliegende Verfahren gilt einheitlich der Verweis auf die Ziele der übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) und auf die Ausführungen der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wackersberg in der Fassung vom 03.07.2018. Hier ist bereits vermerkt, dass die betreffende Fläche bereits bebaut ist – und zwar mit dem damals noch bestehenden Straßerhof – und für die vorliegende Planung herangezogen wird. Da die Planung der Stärkung der Erholungsnutzung in der Fremdenverkehrsgemeinde Wackersberg dient, entspricht sie auch den Zielsetzungen der genannten übergeordneten Planungsebenen. Zudem liegt für die Planung des Hotels auf der Basis einer Voranfrage eine positive Beurteilung der Regierung von Oberbayern vor (Az: 24.1-8291-Töl vom 03.05.2018).

Bei dem für das Gebäude wesentlichen Flurstück 456/1, Gemarkung Oberfischbach, handelt es sich um ein bis 2021 bebautes Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich. Die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen sind durch Tekturpläne aus dem Jahr 1997 genehmigt. Die rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wackerberg stellt das Flurstück bereits als ‚Sondergebiet Hotel‘ dar. Die benachbarten Grundstücke, die teils in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen werden, sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg als Grünfläche „Golfplatz“ dargestellt. Die vorliegende Bearbeitung stellt die 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Straßerhof“ dar.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Im Planbereich finden sich keine Biotope.

7.1.3 Beschreibung der Planung

Das Ergebnis nach Fertigstellung des Neubaus einschl. Außenanlagen wird sein:

- Beherbergungsbetrieb mit 90 Zimmern und umgebende Terrasse, einschl. Tiefgarage
- Parkplatz, teils überdacht mit ca. 100 Stellplätzen
- Unterirdisch geführter Verbindungskorridor zwischen den Gebäuden
- Poolhaus mit Innen- und Außenbadestelle und umgebender Terrasse
- Badeteich mit Eignung zur Erholungsnutzung (naturnaher Schwimmteich)
- Außenanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Fertigstellung der Bau-
maßnahme folgende Flächenanteile aufweisen.

Versiegelte Flächen:	9.306 m ²
Nicht versiegelte Flächen:	12.411 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	21.717 m ²

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)

7.2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen
auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der
Umwelt. Diese sind: Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft,
Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der
Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Bereits im Juni / Juli 2022 wurde eine Bestandserfassung gemäß Biotopwertliste der
BayKompV für den gesamten Golfplatz, einschl. der Fläche um den damals bereits
abgebrochenen Straßerhof durchgeführt. Da nach Abstimmung mit der unteren
Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz vom 26.11.2024 für die Eingriffs-
ermittlung die Bestandssituation vor dem Abbruch zu bilanzieren ist, wurde für den
relevanten Bereich eine detaillierte Luftbildauswertung (Luftbild mit Stand 2015)
einschl. Abgleich mit der älteren Kartierung zum Umweltbericht von 2018
durchgeführt. Die Kartiererergebnisse sind in Karte 1 „Bestand und Bewertung, Planung“
wiedergegeben.

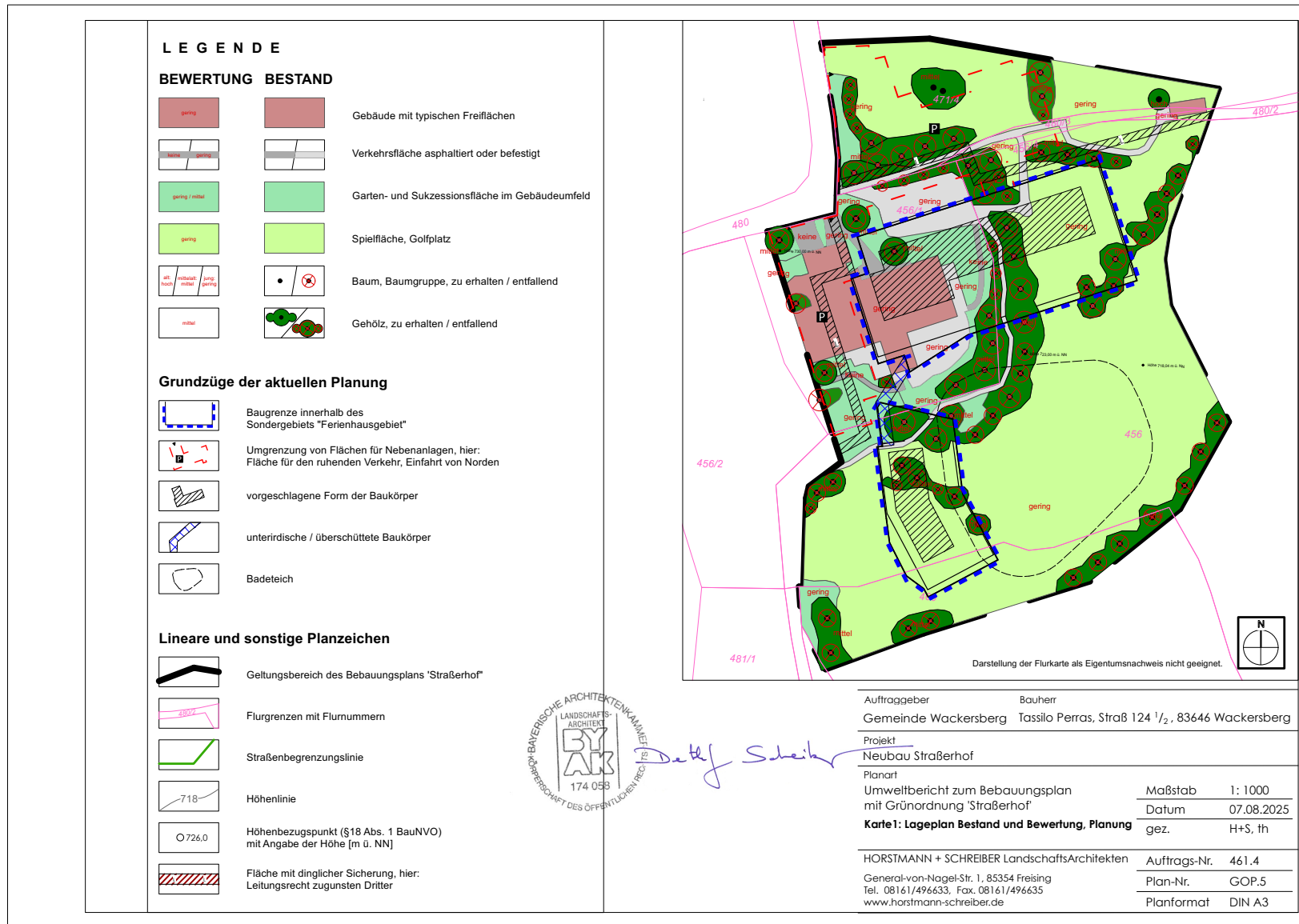


Abb. U-2 Lageplan ‚Bestand und Bewertung, Planung‘ im Rahmen der Grünordnung, Darstellung unmaßstäblich

Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und entsprechend ihrer Bedeutung für das Schutzgut „Arten und Lebensräume“ gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStWBV 2021) bewertet:

**Tab. U-1 Biotop- und Nutzungstypen in der Ausgangssituation
 (Stand vor Abriss des alten Straßerhofs)**

Flächentyp	Teilfläche	Bewertung*	Größe
Versiegelte Flächen			3.282 m²
Verkehrsflächen (asphaltierte Straßen und Wege)	163 m ²	keine	
sonstige befestigte Verkehrsflächen (Teil der Zufahrt, Parkplatz und Wege)	1.707 m ²	gering / I	
Gebäude (Straßerhof, kleine Abschlaghalle)	1.412 m ²	gering / I	
Nicht versiegelte Flächen			18.435 m²
Spielfläche (Golfplatz)	12.032 m ²	gering / I	
Garten und Grünflächen, Staudenflächen, strukturarm	1.080 m ²	gering / I	
Garten, Gras- und Staudenflächen, strukturreich	663 m ²	mittel / II	
Baumgruppen, Einzelbäume, jung	375 m ²	gering / I	
Hecken, Baumgruppen, Einzelbäume, mittelalt	4.248 m ²	mittel / II	
Baumgruppen, Einzelbäume, alt	37 m ²	hoch (13 WP) / III	
Hinweis: Die Bestandsflächen, auf denen die drei Ausweichbuchten entlang der Zufahrtsstraße vorgesehen sind, sind hierbei enthalten.			
Gesamtfläche aller im Umweltbericht betrachteten Flächen (einschl. der Ausweichbuchten, ohne die Zufahrtsstraße**)			21.717 m²

* Die Bewertung richtet sich nach der Biotopwertliste der BayKompV, 4. Spalte (hoch, mittel, gering), auf die auch der Leitfaden (BayStWBV 2021) Bezug nimmt.

** Die Zufahrtsstraße „Straß“ wird im Rahmen des Umweltberichts außen vor gelassen, da sie keinerlei Veränderung erfährt, sondern lediglich die Ausweichbuchten verortet. Die Einbeziehung der versiegelten Fläche der Straße in die Gesamtbilanz würde zu einer Verzerrung in der Betrachtung der tatsächlichen Umweltauswirkungen führen.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, 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. Für den Bebauungsplan von 2019 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, bei der insbesondere die abzureißenden Gebäude auf ihre Funktion als Lebensstätte für Fledermäuse und Gebäudebrüter überprüft wurden (Büro R2, Stand August 2018). Auf das Ergebnis der Untersuchung wird hier verwiesen. Zusammenfassend gilt, dass 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 wurden. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG wurden daher nicht weiter geprüft, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde folglich als nicht notwendig erachtet.

Die aktuelle Situation, die sich nach Abbruch des alten Straßerhofs nun seit 2021 als Ruderalfläche mit umgebender ähnlicher Vegetationsstruktur darstellt, bietet für Fledermäuse und Vögel erst recht keine geeigneten Fortpflanzungshabitate. Ein Vorkommen von Amphibien oder Reptilien, das in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bereits ausgeschlossen wurde, ist trotz teils geeigneter Teillebensräume (Kiesfläche, Pfützen) aufgrund fehlender Zuwanderungsmöglichkeiten weiterhin unwahrscheinlich.

Boden und Geologie

Gemäß der Bodenübersichtskarte (M 1: 25.000) (BayLfU 2024, UmweltAtlas) liegt der Planbereich in der bodenkundlichen Einheit 30a, die durch das Vorkommen von vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch) geprägt ist. Es ist davon auszugehen, dass die natürlichen Böden und das ursprüngliche Relief im Bereich des Straßerhofes durch die menschliche Tätigkeit (Bautätigkeit, Golfnutzung) deutlich verändert wurden. In Bezug auf das Schutzgut Boden lässt sich somit feststellen, dass die zu untersuchende Fläche bereits derzeit stark von Veränderungen geprägt und von Versiegelung durch Bebauung in Anspruch genommen ist. Im vorliegenden Fall wird mit der Wiedernutzbarmachung eines bis vor Kurzem bebauten Grundstücks auch ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a, Abs. 2 BauGB) geleistet.

Wasser

Im Bereich des Geltungsbereiches gibt es keine Oberflächengewässer. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser weit unter der Geländeoberfläche ansteht. Zudem wurde der ehemalige Straßerhof bewusst an einer erhöhten, topographisch exponierten Kuppe errichtet. Insofern ist auch im Bereich des zukünftigen Baugrundstückes nicht von einer Grundwasserbeeinflussung auszugehen.

Klima / Luft

Generell kommt Gehölzbeständen und Grünflächen lokalklimatisch eine positive Funktion zu, da sie Sauerstoffproduzenten sind und aufgrund der stetigen Verdunstung über die Blätter insbesondere an Hitzetagen ausgleichend wirken. Diese Funktion ist jedoch vor allem im Umfeld von dichter bebauten Gebieten von Bedeutung. Im vorliegenden Fall kann auch aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens von einer untergeordneten Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft ausgegangen werden.

Landschaftsbild / Erholungseignung

Die lange Zeit, in der der alte Straßerhof und die umgebenden Flächen nicht mehr genutzt und unterhalten wurden, hatte sowohl an den Gebäuden als auch in deren Umfeld ein Bild entstehen lassen, das der Eigenart und Schönheit der umliegenden Landschaft nicht entspricht und als negativ empfunden wird. Die topographisch und landschaftlich interessante Voralpenlandschaft und das vorhandene Rad- und Wanderwegenetz, zu dem auch die öffentliche Zufahrt („Straß“) zum Straßerhof gehört und die mitten durch den Golfplatz führt, bieten eine hohe Erholungseignung und werden von Wanderern und Radfahrern genutzt.

Kultur- und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wurde bei der Planung das auf dem Nachbargrundstück befindliche Baudenkmal² (D 1-73-145-100) berücksichtigt, indem sich der vorgesehene Hotelbau in seiner Lage (Abstand und Ausrichtung zum Baudenkmal) und seiner Gestaltung an dem ursprünglichen Straßerhof orientiert. Des Weiteren benennen dem ursprünglich an dieser Stelle (also vor dem Bau des nun abgebrochenen Gasthofs 1893) befindlichen Bauernhof zugeordnete Aufzeichnungen im Kloster Tegernsee im Jahre 1250 einen (wohl Milchvieh haltenden) Hof. Hieraus leitet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege für den Planbereich den Verdacht auf das Vorhandensein mittelalterlicher Siedlungsinventare ab.

Mensch (Gesundheit und Wohlbefinden)

In Bezug auf den Immissionsschutz beim Schutzgut Mensch wurde für den Bebauungsplan von 2019 geprüft, ob die geplante Hotelnutzung mit der benachbarten Wohnbebauung verträglich ist (Büro Greiner 2021). Die Ergebnisse der Gutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass sich durch das nun vorliegende neue Vorhaben keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die Immissionsschutzsituation ergeben, so dass die beabsichtigte Hotelnutzung aus schalltechnischer Sicht sowohl während der zu berücksichtigenden Tages- als auch Nachtzeit unproblematisch ist.

7.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Nachdem der Abbruch des alten Straßerhofs bereits in 2021 erfolgt ist, würde das zwischenzeitlich eingeebnete und mit Kies aufgefüllte Flurstück 456/1 weiter ungenutzt als Ruderalfläche verbleiben. Die weiteren Flurstücke innerhalb des Bebauungsplanumgriffs würden weiter entweder der Eingrünung der Ruderalfläche dienen und diese zunehmend vom Golfplatz abschirmen oder Teil des Golfplatzes bleiben.

7.2.3 Beschreibung der Planung und Erfassen des Eingriffs

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist analog zur Bestandsbeschreibung nach BayKompV (vgl. vorangegangenes Unterkapitel) ebenfalls eine flächentreue Umsetzung der Lageplanung des Vorhabens und eine flächenscharfe Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste erforderlich. Die Flächenbilanz stellt sich mit Verweis auf Tabelle U-2 wie folgt dar; die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist hier ebenfalls enthalten.

Tab. U-2 Biotop- und Nutzungstypen gemäß vorliegendem Bebauungsplan und resultierende Flächenanteile nach Fertigstellung der Baumaßnahme

Flächentyp	Teilfläche	Bewertung*	Flächengröße
Versiegelte Flächen			9.306 m²
Gebäude (Straßerhof, Poolhaus) sowie Terrassen, Dachüberstände, Verbindungsgang (gem. zulässiger GR im B-Plan, Kap. 5.2)	4.060 m ²	gering / I	
Verkehrsflächen (asphaltierte Zufahrt, Ausweichbuchten und Wege)	3.049 m ²	keine / 0	
Verkehrsflächen (befestigte Stellplätze, begrünte Stellplatzüberdachung)	1.710 m ²	gering / I	
Ergänzende asphaltierte Wegeflächen in privater Grünfläche	487 m ²	keine / 0	

Flächentyp	Teilfläche	Bewertung*	Flächengröße
Nicht versiegelte Flächen			12.411 m²
Garten und Grünflächen mit Baumgruppen u. Einzelbäumen heimischer / fremdländischer Arten, strukturarm	7.681 m ²	gering / I	
Schnitthecken, heimische / fremdländische Arten	240 m ²	gering / I	
Zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen, heimische Arten	220 m ²	mittel-hoch / II bis III	
Schilfzonen am Stillgewässer, naturnah	500 m ²	mittel-hoch / II bis III	
Fließgewässer, künstlich angelegt, naturnahe Entwicklung	270 m ²	mittel / II	
Stillgewässer, oligo- bis mesotroph, bedingt naturfern	3.500 m ²	mittel / II	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches			21.717 m²
Resultierende Grundflächenzahl (GRZ)	9.306 m² / 21.717 m² = 0,43		

* siehe Anmerkung bei Tab. U-1

Auf dieser Basis kann dann ebenfalls eine Einstufung in Gebiete unterschiedlicher Wertigkeit erfolgen. Für die hier vorliegende Planung errechnet sich eine GRZ für die Hauptbaukörper mit Balkonen und Terrassen sowie für die Erschließung, einschl. Parkplatzflächen und Verbindungskorridor von **0,43**.

Im vorliegenden Fall wird ein bereits bebautes Grundstück, welches sich durch umfangreiche versiegelte und baulich genutzte Flächen auszeichnet (vgl. Tabelle 1) einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und anhand des Leitfadens des BayStWBV 2021 und berücksichtigt den ermittelten Beeinträchtigungsfaktor (GRZ). Als Teilergebnis der Eingriffsermittlung ergibt sich ein Brutto-Kompensationsbedarf, von dem in der weiteren Betrachtung Abzüge durch Vermeidungsmaßnahmen erfolgen.

Tab. U-3 Eingriffsermittlung gemäß Leitfaden (BayStWBV 2021)

Bewertung innerhalb des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Fläche	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf
Flächen ohne Bedeutung (Verkehr)	0 WP	163 m ²	0	0 WP
Flächen mit geringer Bedeutung (I)	3 WP	16.606 m ²	0,43 (GRZ)	21.422 WP
Flächen mit mittlerer Bedeutung (II)	8 WP	4.911 m ²	0,43 (GRZ)	16.894 WP
Flächen mit hoher Bedeutung (III)	13 WP	37 m ²	1	481 WP
Kontrollsumme:		21.717 m ²		
Summe Kompensationsbedarf (brutto) (ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen)				38.797 WP

7.2.4 Prognose des Umweltzustands aller anderen Schutzgüter bei Durchführung des Vorhabens

Da das Schutzgut Arten und Lebensräume im vorliegenden Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken abbildet und als Indikator summarisch bündelt, wird für das weitere Vorgehen angenommen, dass es bei den anderen Schutzgütern kein Ausgleichserfordernis gibt, das über das hier beim Schutzgut Arten und Lebensräume ermittelte hinausgeht (Regelfall). Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht zu erkennen.

Der Vollständigkeit halber wird mit Verweis auf den „Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hotel Straß“, in dem nach dem alten Leitfaden noch eine analoge Tabelle geführt wurde, nachfolgend für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt, welche Beeinträchtigungsintensität gem. Pos. 2b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB im Rahmen der Prognose des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens abgeleitet werden kann und mit welchen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen ist bzw. wie diese zu bewerten sind.

Tab. U-4 Prognose des Umweltzustands aller anderen Schutzgüter bei Durchführung des Vorhabens

Schutzgut	Betrachteter Aspekt	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkung		
		bau-	anlage- -bedingt	betriebs-
Fläche	Flächenveränderung durch Versiegelung	○	•	○
Boden	Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung u. Versiegelung	○	•	○
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung u. Bodenverdichtung	○	•	○
Klima / Luft	Verlust von Baum- u. Gehölzbewuchs – Änderung des lokalen Klimas	•	•	○
Landschaftsbild / Erholungseignung	Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes / der Erholungsnutzung	•	+	○
Kultur- und Sachgüter	Veränderung des Charakters denkmalgeschützter Gebäude u. Ensembles, Verlust von Bodendenkmalen	○	○	○
Mensch (Gesundheit und Wohlbefinden)	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm)	○	○	•
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	-	○	○	○

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = starke Auswirkungen
 - = mittlere Auswirkungen
 - = geringe Auswirkungen bzw. keine erheblichen Auswirkungen
 - = keine Auswirkungen
 - +
- = Verbesserungen zu erwarten

In der weiteren Betrachtung im Rahmen der Eingriffsermittlung verbleibt der in Tabelle U-3 ermittelte Kompensationsbedarf (brutto) als wesentlich. Dieser kann mit den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen weiter gesenkt werden.

7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind Maßnahmen festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind und die den Kompensationsbedarf durch die Reduzierung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter verringern. Diese unterteilen sich in Maßnahmen zur vollständigen Vermeidung eines Eingriffs (Kompensationsbedarf = 0 WP) (Tabelle U-5) und Maßnahmen zur teilweisen Vermeidung eines Eingriffs mit Anrechnung beim Planungsfaktor (insgesamt max. 20 % des Kompensationsbedarfs) in der Tabelle U-6.

Tab. U-5 Maßnahmen zur vollständigen Vermeidung eines Eingriffs

Maßnahmen zur vollständigen Vermeidung eines Eingriffs			Faktor	Kompensations- bedarf
Bisheriger Kompensationsbedarf aus Tabelle U-3 (ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen)				38.797WP
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen				
Flächen mit mittlerer Bedeutung (II)	8 WP	185 m ²	-0,43 (GRZ)	-636 WP
Flächen mit hoher Bedeutung (III)*	13 WP	37 m ²	-1	-481 WP
Kompensationsbedarf abzgl. vollständiger Vermeidungsmaßnahmen				37.680 WP

* Beim Erhalt schutzwürdiger alter Gehölze etc. handelt es sich um den B313-Altbaumbestand im Nordosten des Geltungsbereichs, der der einzige Biotop- und Nutzungstyp von hoher Bedeutung ist und der aufgrund seines Erhalts ebenso wie der B312-Bestand im Norden gem. Leitfaden (BayStWBV 2021) nicht in die Eingriffsbilanzierung mit einbezogen wird.

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur teilweisen Vermeidung eines Eingriffs, die eine Anrechnung beim Planungsfaktor erhalten, tabellarisch zusammengestellt. Diese sind im Plangebiet verbindlich als Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und im Plan mit der angegebenen Nummer dargestellt. Im Endergebnis verbleibt der Netto-Kompensationsbedarf für die vorliegende Planung.

Tab. U-6 Maßnahmen zur teilweisen Vermeidung eines Eingriffs

Maßnahmen zur teilweisen Vermeidung eines Eingriffs mit Anrechnung beim Planungsfaktor	Planungs-faktor	Kompensations-bedarf
Bisheriger Kompensationsbedarf aus Tabelle U-5		37.680 WP
V1 Naturnahe Gestaltung der nicht durch Gebäude, Stellplätze, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen überbauten oder unterbauten Flächen durch mind. einen Baum oder Großstrauch pro 1.000 m ² (22 St.)	-5 %	
V2 Eingrünung der nicht überdachten Stellplätze, durch einen Baum pro 3 Stellplätze auf Flächen im Umfeld der Stellplätze (25 St.)	-5 %	
V3 Dauerhafte Begrünung des Stellplatzdachs und der unterirdischen Gebäudeteile	-2,5 %	
V4 Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700-3000 Kelvin	-2,5 %	
V5 Rückhaltung des Niederschlagwassers durch Versickerung innerhalb des Bebauungsplanumgriffs oder Zuleitung in den naturnah gestalteten Badeteich mit Reinigungszone	-2,5 %	
V6 Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei den Stellplätzen	-2,5 %	
Summe Planungsfaktor durch teilweise V-Maßnahmen	-20 %	-7.536 WP
Resultierender Kompensationsbedarf (netto) abzgl. aller V-Maßnahmen		30.144 WP

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend genutzt. Als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Nutzung eines ursprünglich bereits bebauten Grundstücks gewertet.

Der verbleibende Netto-Kompensationsbedarf in Höhe von **30.144 Wertpunkten** muss naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

7.2.6 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich in Höhe des oben genannten Netto-Kompensationsbedarfs erfolgt auf Teilflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanumgriffs.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs:

A1 – Anlage einer Extensivwiese mit lichtem Laubbaumbestand

Innerhalb der schraffierten und im „Zeichnerischen Teil“ mit „A1“ bezeichneten Flächen (insgesamt 2.400 m²) erfolgt im Umfang von **1.000 m² die Anlage mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (G211) mit 10 Hochstämmen (B312)**. Die Festlegung, auf welcher der vier schraffierten Flächen die Maßnahme umgesetzt wird,

kann nach Fertigstellung der Teich- und Wegebauarbeiten erfolgen, um zum Beispiel auf die Lage von Teich und Wegen nach deren Bau räumlich reagieren zu können.

Zusätzlich zu den genannten Biotoptypen wird festgesetzt, dass für diese Ausgleichsmaßnahme maximal zwei annähernd gleich große Teilflächen innerhalb der schraffierten Fläche angelegt werden. Die Einzelbäume werden hierbei mit 25 m² angesetzt (250 m²), so dass für die Extensivwiese 750 m² verbleiben.

Nicht für Maßnahme A1 genutzte Flächen können für weitere Maßnahmen oder für die Gestaltung genutzt werden, solange die 1.000 m² eingehalten werden.

Hinweis zur Bilanzierung: Die schraffierten Flächen liegen einheitlich auf ehemaligem Golfrasen (P32). Die Ausgleichsfläche generiert damit **4.750 WP** (vgl. Tabelle ‚Ausgleichsumfang‘ am Ende des Kapitels).

A2 – Schilf- / Reinigungszone am südlichen Rand des Badeteichs

Herstellung einer Schilf- / Reinigungszone am südlichen Rand des Badeteichs durch Pflanzung mit geeigneten Stauden in und am Gewässer im Umfang von 500 m². Als Einzelmaßnahmen sind vorgesehen:

- Angrenzend zum Badeteich mit einer freien Wasserfläche von 3.500 m² und in funktionaler Verbindung mit diesem: Herstellung einer Flachwasserzone mit Pflanzung von **Großröhrichten der Verlandungsbereiche (Wasserröhrichte) (R123-VH00BK)** im Umfang von **120 m²**
- Angrenzend zur o.g. angelegten Flachwasserzone und in funktionaler Verbindung mit dieser: Herstellung einer zweiten Hochstaudenzone mit Pflanzung von **Großröhrichten (Landröhrichte) (R113-GRO0BK)** im Umfang von **380 m²**

Hinweis zur Anlage der Zonen: Wesentlich ist die funktionale Verknüpfung der Reinigungszone mit dem Wasserkörper. Ergibt sich zum Beispiel beim Bau des Badeteichs eine geringfügig veränderte Lage, so ist unter Beibehaltung der Flächengrößen auch die Lage der Zonen am Ufer anzugleichen.

Hinweis zur Bilanzierung: Die schraffierten Flächen liegen überwiegend auf ehemaligem Golfrasen (P32). Die Ausgleichsfläche generiert damit **3.924 WP** (vgl. Tabelle ‚Ausgleichsumfang‘ am Ende des Kapitels).

A3 – Neupflanzung von gebietsheimischen Einzelbäumen

Neupflanzung von gebietsheimischen Einzelbäumen in großer Pflanzqualität ergänzend zu den unter Vermeidungsmaßnahme V1 und V2 vorgesehenen Bäumen ohne zeichnerischer Festsetzung an geeignetem Standort innerhalb des Geltungsbereichs

Festgesetzte Pflanzqualität und Anzahl:

32 St. Pinus sylvestris – Wald-Kiefer oder gleichwertig (heimisches Nadelgehölz gemäß Pflanzliste): Solitär o. Solitärbaum, mind. 5xv, je 10 St. mit StU 50-60, StU 40-50, StU 30-40 sowie 2 St. mit StU 20-25 (flächige Anrechnung im Zuge der Eingriffsbilanzierung mit durchschnittlich **40 m²**)

15 St. Betula pendula – Hänge-Birke oder gleichwertig (heimisches Laubgehölz gemäß Pflanzliste): Solitär o. Solitärbaum, mind. 5xv, StU 30-40 (flächige Anrechnung im Zuge der Eingriffsbilanzierung mit durchschnittlich **30 m²**)

Hinweis zur Bilanzierung: Zur Vereinfachung der Standortwahl bei der Pflanzung wurde hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung festgelegt, dass für den Ausgangszustand der Einzelbaum-Pflanzstandorte eine gemittelte Wertpunktzahl zur Anwendung kommt.

Mit Verweis auf die obige Tabelle U-3 leitet sich diese mittlere Wertpunktzahl für die Bestandssituation wie folgt ab:

Tab. U-7 Berechnung der gemittelten Wertpunktzahl für die Bestandssituation

Bewertung innerhalb des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wert- punkte pro m ²	Fläche	Wertpunkte pro Flächentyp
Flächen ohne Bedeutung (Verkehr)	0 WP	163 m ²	0 WP
Flächen mit geringer Bedeutung (I)	3 WP	16.606 m ²	49.818 WP
Flächen mit mittlerer Bedeutung (II)	8 WP	4.911 m ²	39.288 WP
Flächen mit hoher Bedeutung (III)	13 WP	37 m ²	481 WP
Gesamtfläche / Kontrollsumme:		21.717 m ²	
		Wertpunkte gesamt:	89.587 WP
gemittelter WP pro m ² im Bestand		89.587 / 21.717 =	4,13 WP

Unter Anwendung der gemittelten Wertpunktzahl pro Quadratmeter Bestandsfläche von 4,13 WP ergibt sich bei dem Ziel-BNT B313 (Wald-Kiefer und Hänge-Birke) mit 12 Wertpunkten und einem timelag-bedingten Abschlag von 2 WP eine Aufwertung um 5,87 WP.

Der Ausgleichsumfang stellt sich damit wie folgt dar:

32 St. Pinus sylvestris – Wald-Kiefer oder gleichwertig (heimisches Nadelgehölz gemäß Pflanzliste) als B313 mit je 40 m²: 32 x 40 x 5,87 WP = 7.514 WP

15 St. Betula pendula – Hänge-Birke oder gleichwertig (heimisches Laubgehölz gemäß Pflanzliste) als B313 mit je 30 m²: 15 x 30 x 5,87 WP = 2.642 WP

Die Ausgleichsfläche mit den insgesamt 47 Bäumen (**B313**) in großer Pflanzqualität generiert damit **10.155 WP** (vgl. Tabelle U-8 ‚Ausgleichsumfang‘ am Ende des Kapitels).

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs:

A4 Neupflanzung von Obstbäumen und Entwicklung eines Streuobstbestandes

Neupflanzung von Obstbäumen und Entwicklung einer Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil (Biotoptyp **B432-GU651L** - Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausprägung) im Umfang von 1.415 m² außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen des Golfplatzes auf Fl.Nrn. 466 und 471/4 (Teilfläche A4.1) sowie auf Fl.Nr. 471 (Teilfläche A4.2), Gemarkung Oberfischbach. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags vor Baubeginn. Als Einzelmaßnahmen sind vorgesehen:

- Pflanzung von Obstbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16-18, regionale Sorten im Abstand von 8-10 m, d. h. mindestens 12 Bäume
- extensive Grünlandnutzung durch: Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz, 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdguts

Hinweis zur Bilanzierung: Die herzustellende Fläche liegt einheitlich auf bislang intensiv genutzter Spielfläche des Golfplatzes (P32). Die Ausgleichsfläche generiert damit **11.320 WP** (vgl. nachfolgende Tabelle ‚Ausgleichsumfang‘).

Tab. U-8 Ausgleichsumfang

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Nr. der Maßnahme	Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert ¹⁾	Fläche [m ²]	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang [WP]
A1	P32	Sport- / Spiel- / Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	0	750	4	3.000
A1	P32	Sport- / Spiel- / Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	B312	Einzelbaum, mittlere Ausprägung	9	0	250	7	1.750
A2	P32	Sport- / Spiel- / Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	R123-VH00BK	Großröhrichte der Verlandungsbereiche, sonstige Wasserröhrichte	11	0	120	9	1.080
A2	P32	Sport- / Spiel- / Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	R113-GR00BK	Großröhrichte außerhalb der Verlandungsbereiche, sonstige Landröhrichte	10	0	352	8	2.816
A2	B312	Einzelbaum, Baumreihe, Baumgruppe, mittlere Ausprägung	9	R113-GR00BK	Großröhrichte außerhalb der Verlandungsbereiche, sonstige Landröhrichte	10	0	28	1	28
A3	-	ermittelter Durchschnittswert im gesamten Planungsgebiet:	4,13	B313	Einzelbaum, mittlere Ausprägung (32 St. Pinus sylvestris o. gleichwertig à 40 qm)	12	-2	1.280	5,87	7.514
A3	-	ermittelter Durchschnittswert im gesamten Planungsgebiet:	4,13	B313	Einzelbaum, mittlere Ausprägung (15 St. Betula pendula o. gleichwertig à 30 qm)	12	-2	450	5,87	2.642
A4.1	P32	Sport- / Spiel- / Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	B432-GU651L	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere oder alte Ausprägung	11	-1	720	8	5.760
A4.2	P32	Sport- / Spiel- / Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	B432-GU651L	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere oder alte Ausprägung	11	-1	695	8	5.560
A4.2	P32	Sport- / Spiel- / Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad		B432-GU651L	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere oder alte Ausprägung	nur für Artikel-16-Ausgleich		175	nur für Artikel-16-Ausgleich	
A4.3	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland		B432-GU651L	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere oder alte Ausprägung	nur für Artikel-16-Ausgleich		666	nur für Artikel-16-Ausgleich	
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten:										30.149
								kursive Schrift, rechtsbündig: mit Anrechnung für Art. 16-Ausgleich:		4.236 m ²
								weitere Maßnahmen für Art. 16-Ausgleich: Schnitthecke, gebietsheimisch:		240 m ²
								Gesamter erbrachter Ausgleich nach Art. 16 BayNatSchG:		4.476 m ²

1) Abschlag zur Berücksichtigung des Prognosewerts (Timelag): „-1“ / „-2“ = Abschlag von 1 bzw. 2 WP bei einer Entwicklungsdauer bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit des Zielbestandes in einem Zeitraum von 25 bis 80 Jahren bzw. von über 80 Jahren

2) Aufwertung = Wertpunkte unter Berücksichtigung des Abschlags beim Prognosewert

Der ermittelte naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf in Höhe von **30.144 WP** wird mit den oben zusammengestellten Maßnahmen A1 bis A4 in Höhe von **30.149 WP** vollständig erbracht.

7.2.7 Ausgleich für gesetzlich geschützte Biotoptypen

Zusätzlich zur BayKompV-Betrachtung ist eine Berücksichtigung von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG geboten. Hier ist zu vermerken, dass keine Biotoptypen verloren gehen, die nach Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind. Alle zu rodenden Gehölze fallen jedoch unter den Art. 16 BayNatSchG, wonach üblicherweise ein 1:1-Ausgleich erforderlich ist. Für diesen werden die Gehölzpflanzen auf den Ausgleichsflächen angerechnet. Ein dadurch noch nicht vollständig abgedeckter Ausgleichsbedarf muss über eine zusätzliche Gehölzpflanzung hergestellt werden.

Die Bilanzierung für die Biotoptypen nach Art. 16 BayNatSchG ergibt:

Entfallende Gehölze:

Bäume und Hecken (B311, B312, B112-WH00BK): = - 4.476 m²

Neupflanzung von Gehölzen

Innerhalb des Geltungsbereichs:

Laubbaum im Rahmen von Maßnahme A1 à 25 m²: 10 Stück = 250 m²

Laubbaum im Rahmen von Maßnahme A3 à 30 m²: 15 Stück = 450 m²

Nadelbaum im Rahmen von Maßnahme A3 à 40 m²: 32 Stück = 1.280 m²

Schnitthecken aus gebietsheimischen Arten = 240 m²

Bäume und Sträucher gebietsfremder Arten: [ohne Anrechnung]

Außerhalb des Geltungsbereichs:

Streuobstbestand im Rahmen von Maßnahme A4 (Teilflächen A4.1, A4.2) = 1.415 m²

Streuobstbestand als Ausgleich für entfallene Gehölze nach Art. 16: (Teilflächen A4.2, A4.3) = 841 m²

Gesamter erbrachter Ausgleich nach Art. 16 BayNatSchG: 4.476 m²

Der erforderliche Ausgleich nach Art. 16 BayNatSchG für die entfallenden Gehölze ist damit vollständig erbracht (s.a. kursive Einträge in Tab. U-8). Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Ausgleichsflächen-Plan im Anhang räumlich verortet.

7.2.8 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für das Hotel im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ausgelöst bzw. nur Beeinträchtigungen, die naturschutzrechtlich im Sinne des Leitfadens (BayStWBV 2021) ausgleichbar sind.

Der Mehrbeanspruchung von überbauter Fläche im Vergleich zum abgerissenen Straßerhof steht eine angemessene Kompensation und landschaftsgerechte Gestaltung sowie Aufwertung des Landschaftsbilds gegenüber. Auf die notwendige Fällung von heimischen und fremdländischen Bäumen und Sträuchern sowie auf den Verlust sonstiger Brachflächenvegetation wird mit der Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern sowie mit der Anlage von privaten und öffentlichen Grünflächen reagiert, die teils mit Gehölzen bepflanzt werden. Mit Realisierung der Planung entstehen zudem Verbesserungen für das Orts- und Landschaftsbild und im besten Fall ein neues, hochwertiges Sachgut.

7.3 Verwendete projektspezifische Unterlagen und Fachgutachten

Zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichts wurden folgende Unterlagen und Fachgutachten herangezogen:

- Bebauungsplan Hotel Straß, Gemeinde Wackersberg - Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB - Stand: 11.09.2018, Geändert: 04.12.2018, 08.01.2019, 12.03.2019
- Änderung des Bebauungsplanes Hotel Straß, Gemeinde Wackersberg - Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB - Stand: 11.05.2021, geändert: 13.07.2021
- Bebauungsplan „Golfplatz mit Hotel Straß“, Sondergebiet Hotel, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand: 14.08.2018

8 Anhang
8.1 Ausgleichsflächen-Plan



Abb. U-3 Ausgleichsflächen-Plan, im Rahmen der Grünordnung, unmaßstäblich (Luftbild 2023 mit bestehenden Spielbahnen, grün: festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen A4: A4.1, A4.2 und A4.3)