



Gemeinde Wackersberg

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans
„Straßerhof“

Fassung: 12.08.2025

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bianca Eder, Stadtplanerin ByAK
Bettina Gerlach, Stadtplanerin AKNW + ByAK

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	4
2.1	Lage und Größe des Änderungsbereich	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	4
2.2.2	Regionalplan	5
2.2.3	Bestehender Flächennutzungsplan <i>mit integriertem Landschaftsplan</i>	6
2.3	Planerische Ausgangslage	6
2.3.1	Nutzungen im Änderungsbereich und der Umgebung	6
2.3.2	Verkehr und Erschließung.....	6
2.3.3	Vorbelastungen.....	7
2.3.4	Denkmalschutz.....	7
3	Planungskonzept.....	7
4	Klimaschutz	7
5	Auswirkungen der Planung	8
6	Umweltbericht	8
6.1	Einleitung	8
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	9
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage zum § 2 (4) und § 2a BauGB)	10
6.1.3	Beschreibung der Planung	10
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2 der Anlage zum §2 (4) und § 2a BauGB)	11
6.2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt.....	11
6.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
6.2.3	Beschreibung der Planung und Erfassen des Eingriffs.....	15
6.2.4	Prognose des Umweltzustands aller anderen Schutzgüter bei Durchführung des Vorhabens	16
6.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	17
6.2.6	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	18
6.2.7	Ausgleich für gesetzlich geschützte Biotoptypen	22
6.2.8	Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.....	22

1 Anlass und Ziele 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 sich diese Erweiterungsflächen im Wesentlichen auf den Bereich der gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan dargestellten privaten Grünfläche befinden, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich als Sondergebiet „Beherbergung“ erforderlich.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Änderungsbereich

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet Wackersberg. Die vorliegende 13. Änderungsplanung umfasst innerhalb des in der Gemarkung Oberfischbach gelegenen Golfplatzgeländes den Bereich des ehemaligen Straßerhofes (Fl.Nr. 456/1 (Teilfläche), Gem. Oberfischbach) sowie Teilflächen der unmittelbar nördlich, östlich und südlich daran anschließenden Flurstücke 456 T, 460 T, 456/4, 471/4, 480/3, Gem. Oberfischbach.

Damit liegt das Planungsgebiet am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes Bad Tölz in einer Entfernung von rd. 3,5 km Luftlinie zum Stadtzentrum und im Nordosten des Gemeindegebiets Wackersberg mit einer Entfernung von rd. 1,5 km zum Ortszentrum Oberfischbach, in dem sich auch das Rathaus befindet.

Der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von gesamt ca. 1,3 ha. Davon liegen ca. 0,4 ha innerhalb des Flurstückes 456/1, Gem. Oberfischbach und ca. 0,9 ha innerhalb der verbleibenden Golfplatz Flurstücke, Gem. Oberfischbach.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP vom 01.03.2018) mit Teilfortschreibung 2023 ist die Ortslage Wackersberg in Nachbarschaft zu dem Mittelzentrum Bad Tölz im allgemeinen ländlichen Raum gelegen dargestellt.

Unter der Zielsetzung „Vermeidung der Zersiedlung (vgl. 3.3 (Z)) ist festgelegt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann.

Wenngleich der Straßerhof derzeit nicht an geeignete Siedlungseinheiten angrenzt, wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes den Anforderungen und Zielen der Landesentwicklungsplanung gerecht: So handelt es sich bei der Gemeinde Wackersberg um eine Fremdenverkehrsgemeinde, die gemäß Art 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes Kurbeiträge erheben darf. Der vorgesehene Standort war bereits in der Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägt, da hier zuletzt bis September 2011 von verschiedenen Pächtern ca. 20 Fremdenzimmer angeboten wurden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Straßerhof setzt den Bereich nun ebenfalls als Sondergebiet Beherbergung fest um auch zukünftig

eine Beherbergungsnutzung an dieser Stelle zu sichern. Insofern liegt im vorliegenden Fall die Grundlage für die Erteilung einer Ausnahme gemäß Landesentwicklungsprogramm vor (vgl. hierzu auch die Antwort der Regierung von Oberbayern zu einer Voranfrage in Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Hotel Straßerhof und Golfareal um Straß, AZ: 24.1-8291-TÖL vom 03.05.2018).

2.2.2 Regionalplan

Im Regionalplan für die Region Oberland ist die Gemeinde Wackersberg dem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie dem Alpenraum zugeordnet (vgl. Regionalplan Oberland, Karte 1a Raumstruktur – Gebietskategorien). Zudem ist der Planbereich dem regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Isarwinkel mit Tölzer Land“ zuzuordnen (vgl. Regionalplan Oberland, Karte 3a Landschaft und Erholung, regionale Fremdenverkehrsgebiete). Für den Planbereich ist damit die folgende regionalplanerische Zielsetzung relevant: In den nördlichen Teilräumen, im Alpenvorland, sollen zur Entlastung der südlichen Teilräume im Alpenraum verstärkt Erholungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit geschaffen werden (vgl. Regionalplan Oberland, fachliche Ziele und Grundsätze B VII, 1.4).

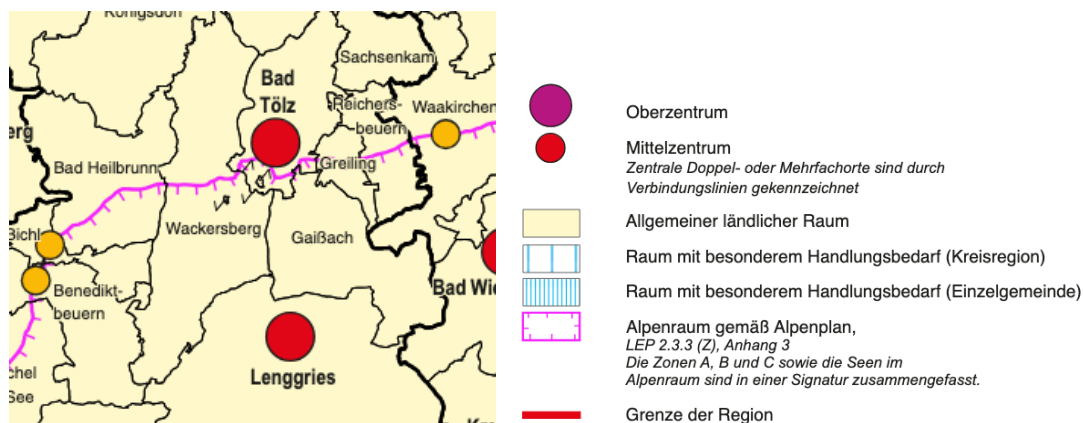


Abb. 1: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 01.03.2018, Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Die im Zusammenhang mit dem Fremdenverkehr stehende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit auch den Vorgaben der Regionalplanung.

2.2.3 Bestehender Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2005 stellt den Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung größtenteils als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Golfplatz“ und Einzelbäumen dar.

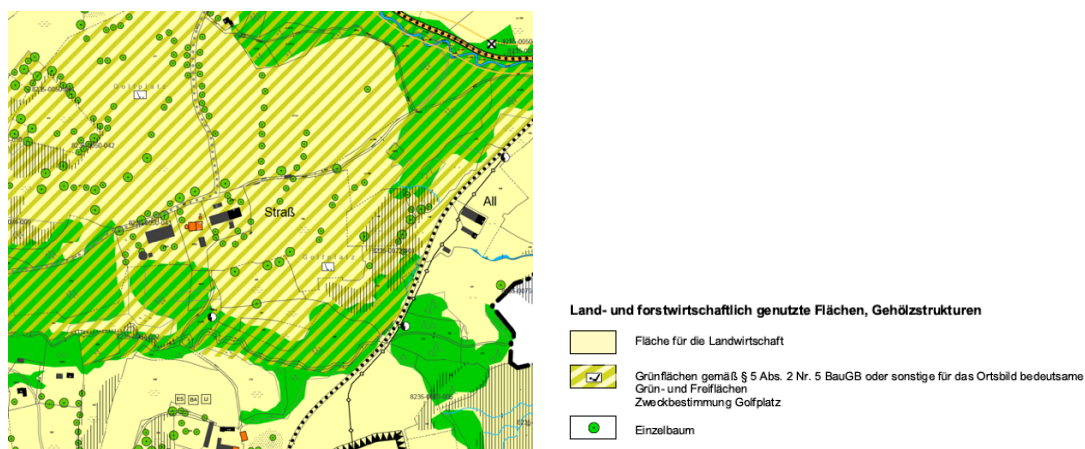


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg von 2005

Der rund 0,4 ha große Bereich des ehemaligen Straßerhofes (Fl.Nr. 456/1 T, Gem. Oberfischbach) ist gemäß 4.Änderung des Flächennutzungsplans vom 11.09.2018 als Sondergebiet „Hotel“ ausgewiesen.

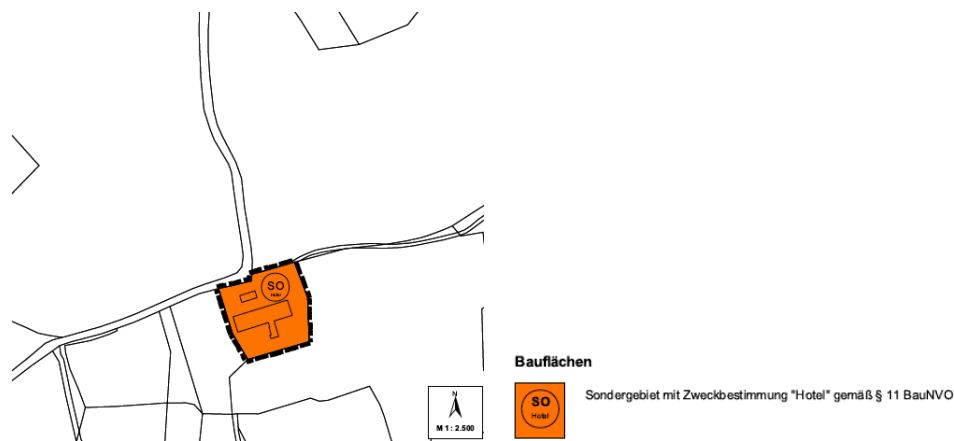


Abb. 3: Auszug aus der 4.Flächennutzungsplanänderung „Golfplatz mit Hotel Straß“ der Gemeinde Wackersberg von 2018

2.3 Planerische Ausgangslage

2.3.1 Nutzungen im Änderungsbereich und der Umgebung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird heute größtenteils als Flächen für den Golfplatz bzw. Wiesenflächen des Golfplatzes genutzt. Der Bereich des ehem. Straßerhofs (Fl.Nr. 456/1 T, Gem. Oberfischbach) liegt seit einigen Jahren brach. Im weiteren Umfeld des Golfplatzareal befinden sich zudem landwirtschaftliche Nutzungen mit zugehörigen Wohngebäuden.

2.3.2 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für das Sondergebiet „Beherbergung“ ist, wie bisher, über die Staatsstraße 2064 (in Oberfischbach „Einbachstraße“) und über die hiervon abzweigende Stichstraße „Straß“ zum Golfplatzgelände gesichert. Zudem befindet sich an dem Abzweig von der St 2064 zum Golfplatz ein Bushalt. Im Bereich des Sondergebietes „Beherbergung“ ist vorgesehen, einen Parkplatz sowie eine Tiefgarage für Mitarbeitende und Gäste anzulegen, dessen genaue Lage in dem

parallel zur 13. Flächennutzungsplanänderung laufenden Bebauungsplanverfahren definiert wird.

2.3.3 Vorbelastungen

Immissionen (Straßenlärm/ Anlagenlärm)

Im Umfeld des geplanten Beherbergungsbetriebs befindet sich Wohnbebauung, weshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Planung auf mögliche Nutzungskonflikte geprüft wird.

Altlasten

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

Kampfmittel

Es ist kein Vorfinden von Kampfmitteln zu erwarten.

2.3.4 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 Planungskonzept

Die Flächennutzungsplanänderung stellt das Planungsgebiet als Sondergebiet „Beherbergung“ dar. Mit dieser Darstellung wird eine planungsrechtliche Entwicklung und Wiedernutzbarmachung des ehem. Beherbergungsstandortes im Außenbereich ermöglicht. Geplant ist ein Standort für einen Beherbergungsbetrieb mit vermietbaren Ferienwohnungen sowie Wellnessbereich.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch geeignete Festsetzungen und eine dauerhafte Sicherung der Beherbergungsnutzung vorzunehmen, um eine spätere Umwandlung der Einheiten in eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) auszuschließen. Hier ist auch besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass die Errichtung des Beherbergungsbetriebes ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen wird.

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehende Zufahrtsstraße „Straß“, die über die St2064 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Zur reibungslosen Abwicklung des durch die geplante Nutzung zunehmenden Verkehrsaufkommens wird die Straße im Zuge des Bebauungsplans „Straßerhof“ um drei Ausweibuchten erweitert. Der dadurch erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich ist in beigefügtem Umweltbericht dargestellt.

4 Klimaschutz

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. Begründung zum Bebauungsplan „Straßerhof“). 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 Auswirkungen der Planung

Durch die Nachnutzung der Brachfläche wird der Standort sowohl funktional als auch gestalterisch aufgewertet und das Tourismusangebot in der Region durch die Wiederaufnahme der Beherbergungsnutzung verbessert.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die neue Nutzung leicht erhöht.

6 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung ein Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB mit den auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

6.1 Einleitung

Die Gemeinde Wackersberg hat beschlossen, den Bebauungsplan „Hotel 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.

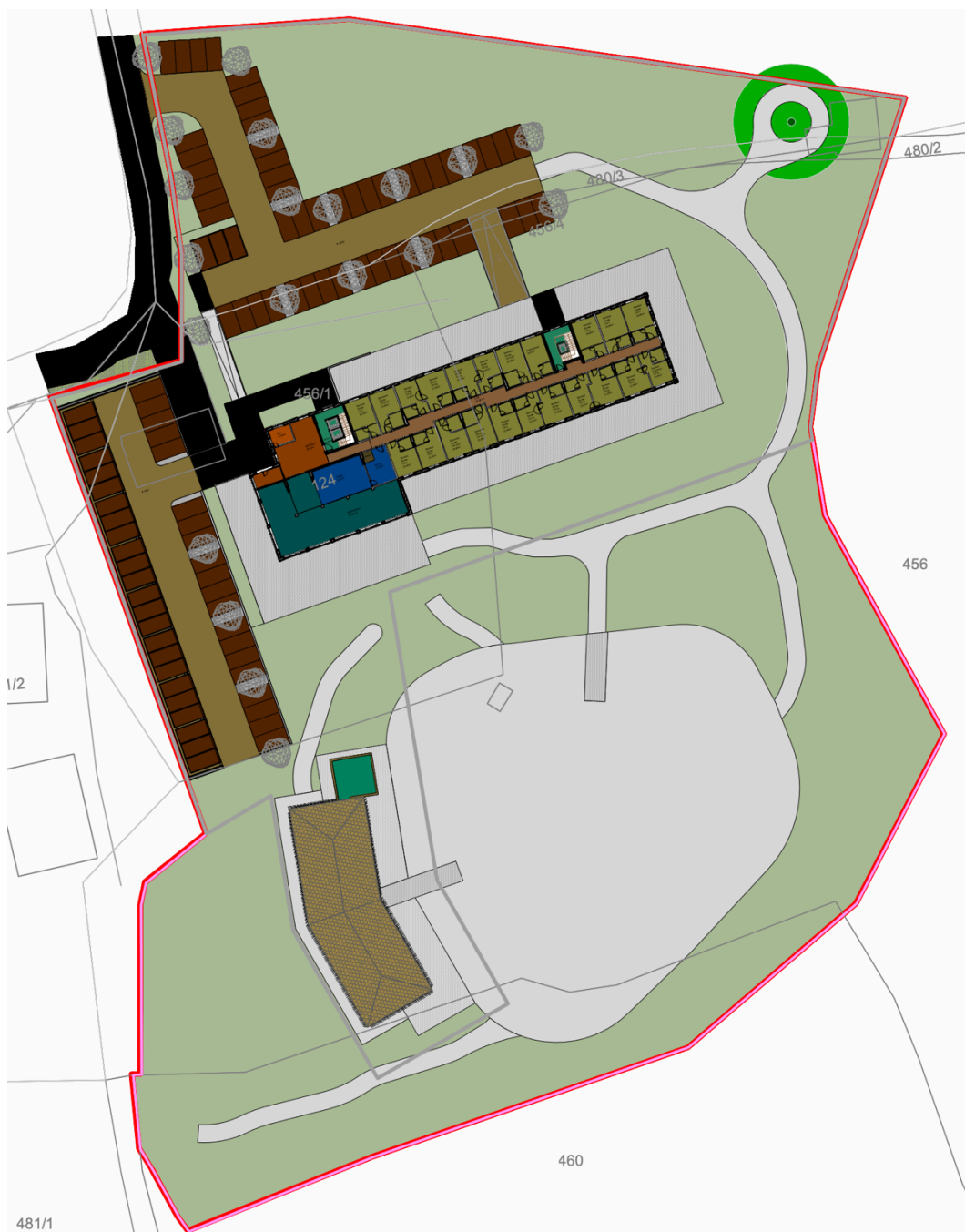


Abb. U-1 Prüfbereich (rote Umgrenzung) des Umweltberichts ‚Hotel Straßerhof‘, Plandarstellung gem. HP Ingenieure ‚Lageplan mit Umgriff B-Plan, Stand 12.12.2024‘ (Hinweise: Der unterirdisch verlaufende Verbindungskorridor ist in dieser Draufsicht nicht dargestellt, Darstellung unmaßstäblich, Inhalte farblich verändert)

6.1.1 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

Erforderlichkeiten zeitgemäßer Beherbergung mit Anschluss an den umgebenden Golfplatz des Tölzer Golfclub e.V.

Der Bebauungsplan „Hotel 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.

6.1.2 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wackersberg als Grünfläche „Golfplatz“ dargestellt.

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

6.1.3 Beschreibung der Planung

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

- Beherbergungsbetrieb mit 90 Ferienwohnungen 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 Baumaßnahme folgende Flächenanteile aufweisen.

Versiegelte Flächen:	7.498 m ²
Nicht versiegelte Flächen:	14.219 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	21.717 m ²

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

6.2.1 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 Eingriffsermittlung 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 Kartierungsergebnisse sind in Karte 1 „Bestand und Bewertung, Planung“ wiedergegeben.

BEWERTUNG BESTAND

Grundzüge der aktuellen Planung

Lineare und sonstige Planzeichen

Logo of the Bayerische Architektenkammer (BYAK). The logo is circular with the text "BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER" around the top and "KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS" around the bottom. In the center, it says "LANDSCHAFTS-ARCHITECT" above "BYAK" in large, bold letters, and "174 058" below it.



Planart
Umweltbericht zum Bebauungsplan
mit Grünordnung 'Straßerhof'

Maßstab	1: 1000
Datum	20.12.2024
gez.	H+S, th

Auftrags-Nr.	461.4
Plan-Nr.	GOP.1
Planformat	DIN A3

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 m ²
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 m ²
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 m ²

* 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 Lehm Kies (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.

6.2.2 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.

6.2.3 Beschreibung der Planung und Erfassen des Eingriffs

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist analog zur Bestandsbeschreibung nach BayKompV (vgl. vorangegangenes Unterkapitel) ebenfalls eine flächengetreue 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			7.652 m ²
Gebäude (Straßerhof, Verbindungskorridor, Poolhaus, Mauern)	3.491 m ²	gering / I	
Verkehrsflächen (asphaltierte Zufahrt und Wege)	2.692 m ²	keine / 0	
Verkehrsflächen (befestigte Stellplätze, begrünte Stellplatzüberdachung)	1.469 m ²	gering / I	
Nicht versiegelte Flächen			14.065 m ²
Garten und Grünflächen mit Baumgruppen u. Einzelbäumen heimischer / fremdländischer Arten, strukturarm	9.398 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	207 m ²	mittel / II	
Stillgewässer, oligo- bis mesotroph, bedingt naturfern	3.500 m ²	mittel / II	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches			21.717 m ²

Flächentyp	Teilfläche	Bewertung*	Flächengröße
Resultierende Grundflächenzahl (GRZ)	7.652 m ² / 21.717 m ² = 0,35		

* 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 **0,35**.

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	Wert- punkte	Fläche	Beeinträchti- gungsfaktor	Kompensations- bedarf
Flächen ohne Bedeutung (Verkehr)	0 WP	163 m ²	0	0 WP
Flächen mit geringer Bedeutung (I)	3 WP	16.606 m ²	0,35 (GRZ)	17.436 WP
Flächen mit mittlerer Bedeutung (II)	8 WP	4.911 m ²	0,35 (GRZ)	13.750 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)				31.667 WP

6.2.4 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-	betriebs-
				-bedingt
Fläche	Flächenveränderung durch Versiegelung	o	•	o

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

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = starke Auswirkungen
- = mittlere Auswirkungen
- = geringe Auswirkungen bzw. keine erheblichen Auswirkungen
- o = keine Auswirkungen
- +

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.

6.2.5 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	Kompensationsbedarf
Bisheriger Kompensationsbedarf aus Tabelle U-3 (ohne Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen)				31.667 WP
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen				
Flächen mit mittlerer Bedeutung (II)	8 WP	185 m ²	-0,35 (GRZ)	-518 WP
Flächen mit hoher Bedeutung (III)*	13 WP	37 m ²	-1	-481 WP
Kompensationsbedarf abzgl. vollständiger Vermeidungsmaßnahmen				30.668 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		30.668 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 %	-6.134 WP
Resultierender Kompensationsbedarf (netto) abzgl. aller V-Maßnahmen		24.534 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 **24.534 Wertpunkten** muss naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

6.2.6 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 2.600 m²) erfolgt im Umfang von **1.000 m² die Anlage einer Extensivwiese (G213) mit 10 Hochstämmen (B312)**. Die Festlegung, auf welcher der drei 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 autochtones Saatgut und 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 **6.250 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-GR00BK)** 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 zeichnerische 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 B312 (Wald-Kiefer und Hänge-Birke) mit 9 Wertpunkten eine Aufwertung um 4,87 WP.

Der Ausgleichsumfang stellt sich damit wie folgt dar:

32 St. Pinus sylvestris – Wald-Kiefer oder gleichwertig (heimisches Nadelgehölz gemäß Pflanzliste) als B312 mit je 40 m²: $32 \times 40 \times 4,87 \text{ WP} = 6.234 \text{ WP}$

15 St. Betula pendula – Hänge-Birke oder gleichwertig (heimisches Laubgehölz gemäß Pflanzliste) als B312 mit je 30 m²: $15 \times 30 \times 4,87 \text{ WP} = 2.192 \text{ WP}$

Die Ausgleichsfläche mit den insgesamt 47 Bäumen (**B312**) in großer Pflanzqualität generiert damit **8.426 WP** (vgl. Tabelle „Ausgleichsumfang“ am Ende des Kapitels).

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanumfangs:

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 742 m² außerhalb des Geltungsbereichs auf Flächen des Golfplatzes auf Flurnr. 466 und 471/1, Gemarkung Oberfischbach. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. 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 6 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 genutztem Grünland (G11). Die Ausgleichsfläche generiert damit **5.936 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 [m²]	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang [WP]
A1	P32	Sport- / Spiel- / Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	0	750	6	4.500
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	B312	Einzelbaum, mittlere Ausprägung (32 St. Pinus sylvestris o. gleichwertig à 40 qm)	9	0	1.280	4,87	6.234
A3	-	ermittelter Durchschnittswert im gesamten Planungsgebiet:	4,13	B312	Einzelbaum, mittlere Ausprägung (15 St. Betula pendula o. gleichwertig à 30 qm)	9	0	450	4,87	2.192
A4	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	742	8	5.936
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										24.535

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

²⁾ Aufwertung = Wertpunkte unter Berücksichtigung des Abschlags beim Prognosewert

6.2.7 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 = 742 m²

Hecke, naturnah (mind. 5,0 m Breite): 1.514 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.

6.2.8 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.