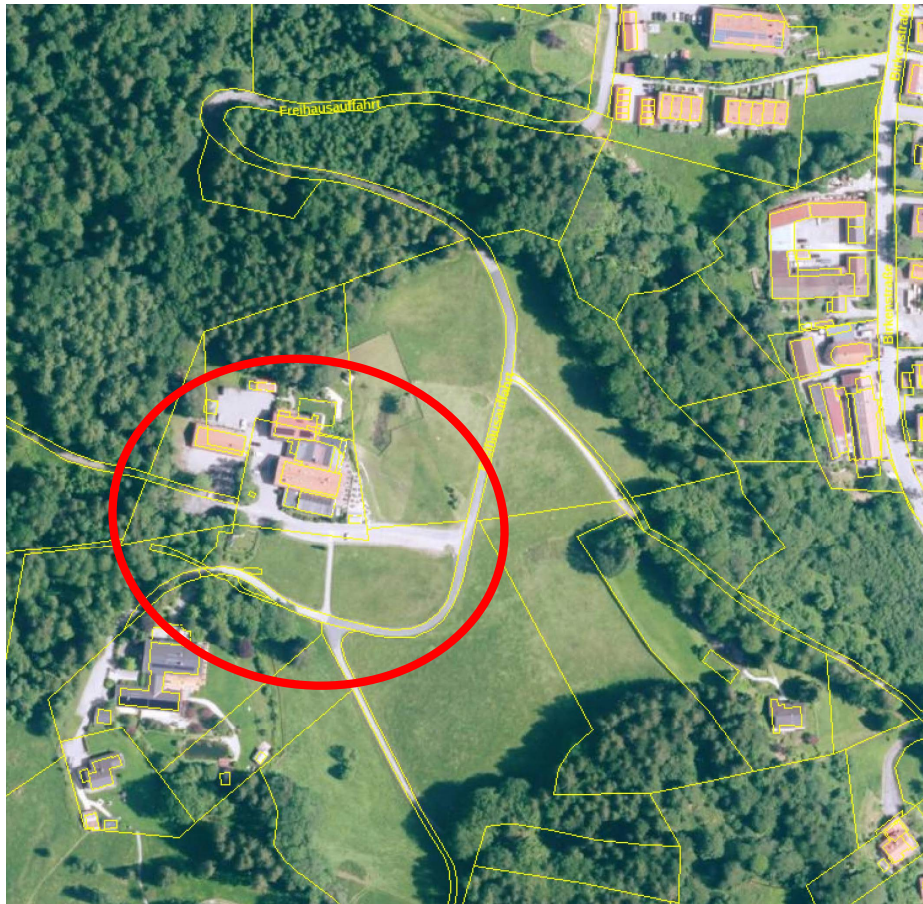


Gemeinde Bad Wiessee

Landkreis Miesbach

Bebauungsplan Freihaushöhe, 5. Änderung

Umweltbericht



Stand: Dezember 2025

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim/obb
t 0881-9010074 vogl@vk-landschaft.de

1. Einleitung
 - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
 - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
 - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
 - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
 - 2.8 Schutzgut Fläche
 - 2.9 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
 - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
 - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
 - 6.3 Monitoring
 - 6.4 Zusammenfassung

Titelbild: Luftbild Bayernatlas

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Der Planungsumgriff liegt westlich oberhalb von Bad Wiessee auf der Freihaushöhe und umfasst das bestehende Gasthausareal mit Zufahrt und die südlich angrenzende Wiese.

Das Gasthaus liegt in freier landschaftlicher Lage, im Osten grenzen landwirtschaftliche Grünlandflächen an das Gebiet, nach Nordwesten Wald. Südwestlich befindet sich mit etwas Abstand ein Wohngrundstück.

Die Planung sieht den Ersatz eines provisorischen Gebäudeteils durch einen etwas größeren Neubau vor. Hierfür wird die Zufahrt von der Freihausauffahrt zum Toni-Kinshofer-Weg samt hieran angeordneter Stellplätze nach Süden verschwenkt, die bisherige Zufahrt von Osten wird bis zum Gasthaus rückgebaut.

Im Flächennutzungsplan ist das Gasthaus als Sondergebiet Tourismus dargestellt.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan Oberland (Region 17) sind für den Geltungsbereich keine spezifischen Planungsaussagen enthalten. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz und zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Tegernsee und Umgebung“, wobei das Gasthaus mit Erschließungsflächen aus der Verordnung ausgenommen ist.



Abbildung: Fläche LSG (Quelle: www.bayernatlas.de)

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

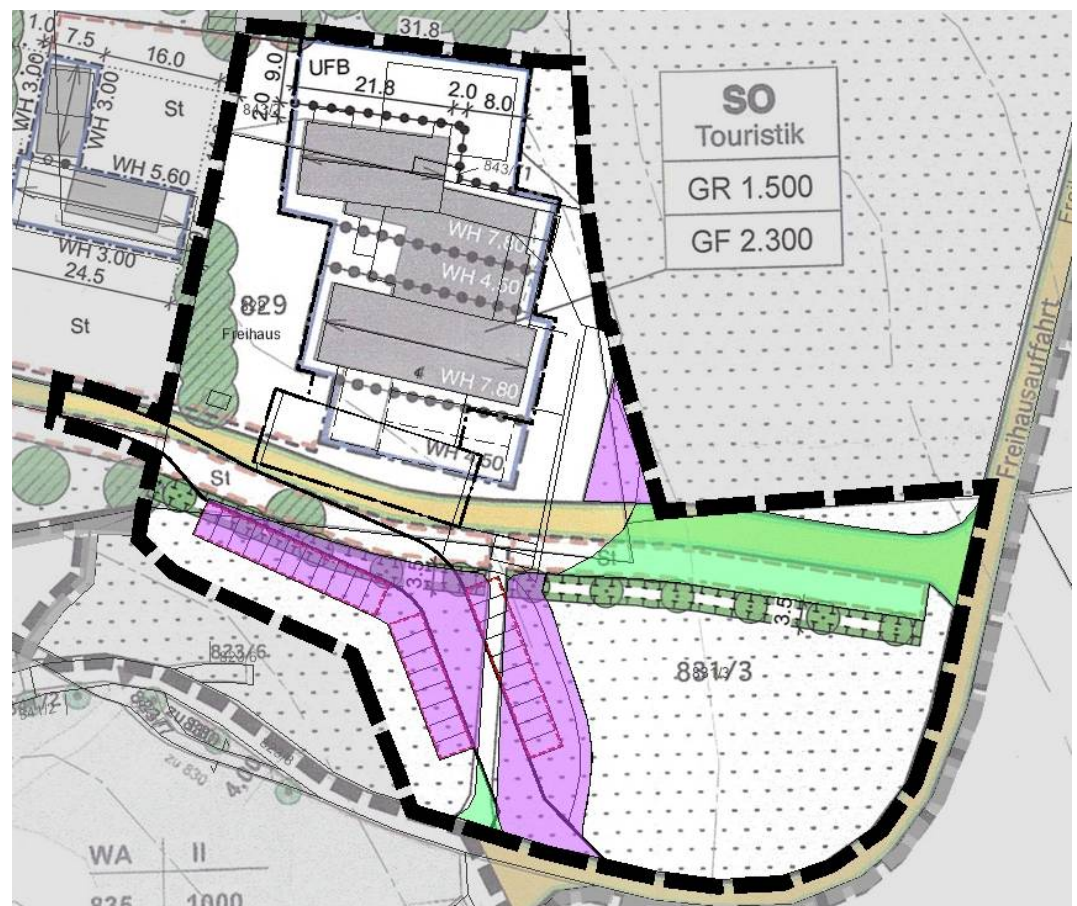
Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet:

- Umweltatlas Bayern,
- Bayernatlas,
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
- Ergebnisse einer örtlichen Kartierung

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verbal-argumentativ bzw. nach Biotopwertliste der BayKompV für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN



Die Überlagerung von rechtskräftigem Bebauungsplan und der 5. Änderung zeigt die zusätzlichen Eingriffsflächen durch Verlegung der Straße mit begleitenden Parkplätzen sowie eine vormalige Vergrößerung der Terrasse (lila unterlegte Flächen). Der geplante Erweiterungsbau nimmt derzeitige Straßenfläche in Anspruch, die geplante Erschließung verlagert sich in die bisherige Grünfläche. Die bestehende Zufahrt mit Parkplatzeihe wird bis zum Gasthaus hingegen entsiegelt (grüne Flächen).

Im Bereich der Bestandsgebäude enthält die 5. Änderung keine Änderungen.

Die Bestandsbeschreibung bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Änderungsbereiche.

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt geologisch im Bereich von Hangschutt, über dem sich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm entwickelt hat. Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für besondere Biotope ist mäßig. Die Ertragsfunktion der Böden ist auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten gering. Die Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt. Bereits versiegelte Flächen können keine oder keine nennenswerten Bodenfunktionen mehr erfüllen. Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Bestand in den unversiegelten Bereichen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung:

Die Planung zieht eine zusätzliche Versiegelung mit Bauwerken und Erschließungsflächen nach sich. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. In verbleibenden Grünflächen wird der Bodenaufbau im Zuge der Baumaßnahmen teilweise gestört werden, jedoch werden dauerhaft die Bodenfunktionen erhalten bleiben. Im Gegenzug werden größere Flächen entsiegelt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind mittel.

2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist hoch. Versiegelte Flächen haben keine Funktion für die Grundwasserneubildung. Das Schutzgut Wasser ist in den unversiegelten Bereichen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung

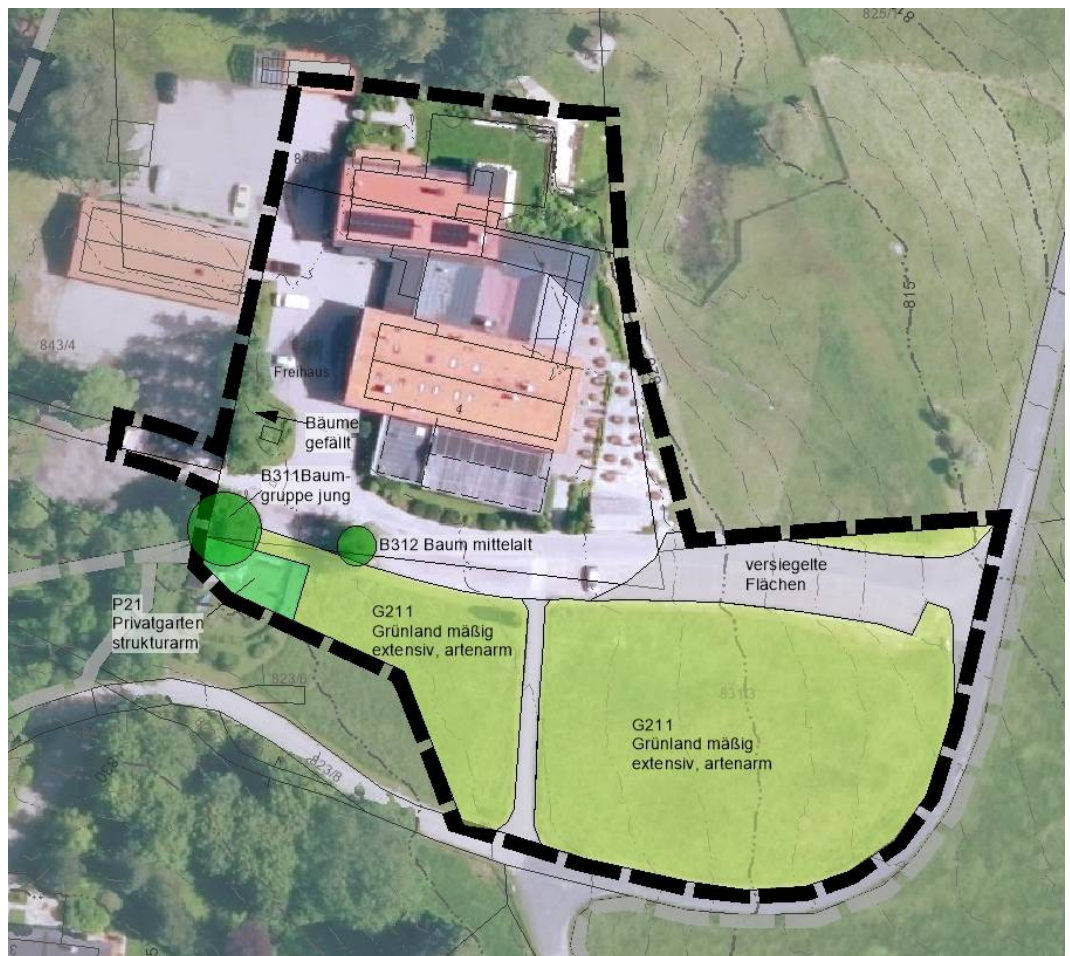
Aufgrund des tief liegenden Grundwassers sind direkte Eingriffe durch die Baukörper in den Grundwasserkörper auszuschließen. Von einem erhöhten Risiko für Schadstoffeinträge bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen. Die Überbauung und Versiegelung wird sich eher ungünstig auf die Grundwasserneubildung auswirken, auch wenn unverschmutztes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden soll. Die Entsiegelung hingegen gleicht diese Wirkung teilweise wieder aus. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Landwirtschaftliche Flächen haben eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, allerdings liegt das Planungsgebiet nicht im Bereich einer kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn. Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut und versiegelt ohne nennenswerte Klimafunktionen. Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Klima/ Luft eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Erweiterung der Bebauung und Flächenversiegelung im Planungsgebiet wird sich auf das Schutzgut durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich auswirken. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft über den Geltungsbereich hinaus werden als gering bewertet.



Ein großer Anteil des Geltungsbereiches umfasst das Gasthaus mit Erschließungsflächen und Terrassen sowie die Verbindungsstraße von der Freihausauffahrt zum Toni-Kinshofer-Weg und ist dort zu hohen Anteilen versiegelt. Verbleibende Grünflächen sind gärtnerisch gestaltet. Der im Luftbild noch erkennbare Baumbestand westlich des Gasthauses ist inzwischen gerodet.

Südlich der Zufahrt befindet sich am westlichen Ende eine junge Baumgruppe aus Schwarz-Erle, Berg-Ahorn und Esche, innerhalb der bestehenden Parkplatzreihe ein Apfelbaum, im Bereich der geplanten Zufahrt mit Parkplätzen ein Privatgarten sowie eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Diese wurde bis zum Jahr 2023 oder 2024 mit Kühen beweidet und im Herbst gemulcht. Seither erfolgte eine zweimalige Mahd/ Jahr ohne Düngung.

Einstufung der Vegetationseinheiten gemäß Biotopwertliste zur BayKompV und Wertigkeit:

B311	Baumgruppe junger Ausprägung	5 WP/ qm
P21	Privatgarten strukturarm	5 WP/ qm
G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6 WP/ qm

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Planung wird eine Überbauung von Lebensräumen mittlerer Wertigkeit nach sich ziehen. Betroffen ist vor allem das Grünland. Der Flächenverlust beträgt insgesamt ca. 841 qm. Der Apfelbaum hätte auch nach bisheriger Planung beseitigt werden dürfen. Für die gerodeten Bäume westlich der Gaststätte sieht die 5. Änderung Ersatzpflanzungen vor.

Die bisherige Zufahrt zur Gaststätte mit Parkplätzen wird entsiegelt und soll als Ausgleichsfläche zu einem artenreichen Grünland entwickelt werden. Auch das angrenzende Grünland zwischen der Freihausauffahrt und dem Gasthaus soll extensiviert und ökologisch aufgewertet werden.

Die Festsetzungen zur Begrünung entlang der Zufahrtsstraße mit Bäumen stellen eine Minimierung des Eingriffs dar.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe ist nicht realisiert worden.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet umfasst die bestehende Gaststätte, die in Alleinlage den Landschaftsausschnitt in erhabener Lage und umgeben von Waldbeständen prägt. Der große Gebäudekomplex und die umfangreichen Erschließungsflächen dominieren das Landschaftsbild deutlich.

Dem Planungsgebiet wird aufgrund der exponierten Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eine hohe Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zugesprochen.

Auswirkungen der Planung

Die Planung wird zu einer verhältnismäßig geringen Erweiterung des bebauten Bereiches führen.

Die Einsehbarkeit ist im Wesentlichen aus dem Nahbereich gegeben. Die verschwenkte Zufahrt ist vorteilhaft, weil östlich des Gasthauses so ein zusammenhängender Grünraum entsteht. Baumpflanzungen entlang der neuen Zufahrt tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden insgesamt als gering bewertet.

2.6 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich ist Teil der Erholungslandschaft westlich des Tegernsees. Sowohl die Zufahrt und der Toni-Kinshofer-Weg, als auch der nach Süden abzweigende Weg sind als Wanderwege ausgewiesen und stark frequentiert. Die Gaststätte unterstützt die Erholungsfunktion.

Auswirkungen der Planung

Die Verlagerung der Zufahrt führt zu einer Änderung des Wegeverlaufs, die Wegebeziehungen bleiben jedoch erhalten. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch festzustellen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bekannte Boden- oder Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in seinem Umfeld vorhanden.

Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind voraussichtlich nicht zu berücksichtigen.

2.8 Schutzgut Fläche

Im Zuge der Planung werden etwa 800 qm landwirtschaftliches Grünland den Bau- und Verkehrsflächen zugeschlagen, im Gegenzug werden ca. 500 qm Verkehrsflächen entsiegelt und künftig als Grünland entwickelt.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst. Darüber hinausgehende Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG D. PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Status quo erhalten, wobei der provisorische Anbau der Gaststätte erneuert werden müsste.

4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, tragen zur Minimierung des Eingriffs durch die Planung bei:

- Baumpflanzungen entlang Zufahrt mit Parkplätzen

4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

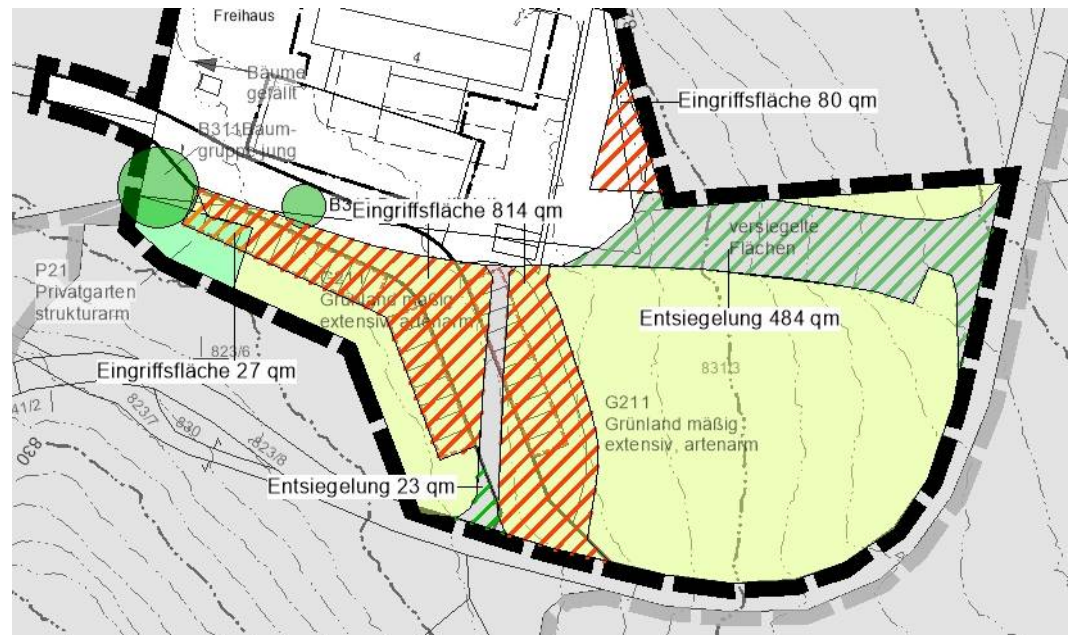
Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird die flächenbezogene Bewertung des Bestandes im Folgenden mit dem Eingriff überlagert. Herangezogen werden die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erweiterten Bau- und Erschließungsflächen.

Indikator für die Eingriffsschwere ist üblicherweise die Grundflächenzahl. Im vorliegenden Fall handelt es sich im Eingriffsbereich fast ausschließlich um Verkehrsflächen, die ein sehr hohes Maß an Versiegelung aufweisen. Der Eingriffsfaktor wird deswegen mit 1,0 angesetzt.

Beschreibung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)*	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G211 Artenarmes mäßig extensives Grünland	894	6	1,0	5364
P21 Strukturarmer Garten	27	5	1,0	135
Summe				5499

Abbildung: Überlagerung Bestandsbewertung und Eingriffsfläche (maßstabslos)



Im Bereich der Terrasse erfolgte in der Vergangenheit eine Vergrößerung von 80 qm über die zulässige Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus, diese Fläche wird in der Eingriffsermittlung ebenfalls berücksichtigt.

Die Begrünung mit Bäumen entlang Zufahrt und Parkplätzen wird als notwendige städtebauliche Einbindung gewertet und deswegen nicht beim Eingriffsfaktor berücksichtigt. Allerdings wird der Grünflächenanteil zwischen Gehweg und Parkplatz aufgrund des angenommenen hohen Eingriffsfaktors von 1,0 als Minimierung gewertet. 5 % Abschlag vom Ausgleichsbedarf werden hierfür als angemessen erachtet. Das ergibt einen tatsächlichen Ausgleichsbedarf von 5.224 Wertpunkten.

Es ist davon auszugehen, dass der ermittelte Ausgleichsbedarf auch die weiteren, nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter abbilden kann. Zumal keine besonderen Betroffenheiten bei den Schutzgütern festzustellen sind, sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Zusätzlich ist die vormals ausgewiesene, aber bisher nicht realisierte Ausgleichsfläche (Baumreihe entlang Parkplätzen) im Umfang von 354 qm andernorts nachzuweisen. Gemäß BayKompV wäre unter Zugrundelegung eines theoretischen Zustandes (B312, Baumreihe mittlerer Ausprägung) von 9 Wertpunkten eine Aufwertung von 3 Wertpunkten je qm gegenüber dem Bestand G211 (Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) anzunehmen. Das entspricht einem Ausgleichsbedarf von 1.062 Wertpunkten.

In der Summe ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **6.286 Wertpunkten**.

Ausgleichsmaßnahmen:

1. Entsiegelung der bisherigen Zufahrtsstraße zur Gaststätte mit Parkplatzeihe sowie eines kleinen Teils des bestehenden Fußweges im Umfang von 507 qm

Auf diesen Flächen soll unter Verwendung des Oberbodens aus der Neuerstellung von Zufahrt und Parkplätzen zur Förderung des standorttypischen Arteninventars ein mäßig extensives, artenreiches Grünland neu entwickelt werden. Hierfür ist eine Mähgutübertragung zu drei verschiedenen Zeitpunkten oder eine Ansaat mit einer autochthonen Ansaatmischung mit mind. 50% Kräuteranteil vorzunehmen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen mit zweimaliger Mahd mit Entfernung des

Mähgutes, die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. stattfinden. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Ausgangszustand:	V11	Verkehrsflächen versiegelt	0 Wertpunkte/ qm
Zielzustand:	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8 Wertpunkte/ qm

Aufwertung auf 507 qm: **4.056 Wertpunkte**

2. Extensivierung des verbleibenden Grünlands zwischen Freihausauffahrt und neuer Erschließung auf einer Fläche von 1.883 qm.

Durch eine extensive Pflege ohne Düngung wie oben beschrieben soll der Artenreichtum auf der Fläche gefördert werden.

Ausgangszustand:	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	6 Wertpunkte/ qm
Zielzustand:	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8 Wertpunkte/ qm

Aufwertung auf 1.883 qm: **3.766 Wertpunkte**

Insgesamt werden damit 7.822 Wertpunkte erreicht. Der Bedarf wird übererfüllt.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSLTERNATIVEN

Nennenswerte Planungsalternativen für die Bebauung standen aus betrieblichen Gründen nicht zur Verfügung. Allerdings stellt die Planung für die Erschließung durch Verlegung der Zufahrt eine Alternative zu einer Fortentwicklung der bestehenden Erschließung dar. Auf diese Weise werden die Funktionsflächen um das Gasthaus entzerrt und es entsteht südöstlich des Gasthauses ein zusammenhängender Grünraum, der für das Landschaftsbild vorteilhaft ist.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt aus der Lebensraumstruktur keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten. Für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bietet der Geltungsbereich allenfalls im Bereich des Baumbestandes Lebensraum. Die Eingriffe können jedoch als vernachlässigbar gelten. Die in Anspruch genommene Wiese stellt aufgrund der Siedlungsnähe kein Habitat für Vogelarten dar.

Die Planung zieht keinen Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz nach sich.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes.

6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten offen, so dass im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht den Ersatz des provisorischen Anbaus des Gasthauses durch einen etwas größeren Baukörper. Die Zufahrt mit begleitenden Parkplätzen wird nach Süden verlegt, die bisherige Verbindung von Osten zum Gasthaus wird zurückgebaut.

Der Eingriff betrifft mäßig extensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland sowie eine Privatgartenfläche mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die anderen Schutzgüter Boden, Klima, Wasser sind jeweils von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt. Lediglich das Landschaftsbild ist von hoher Bedeutung, dem wird durch Baumpflanzungen entlang der Zufahrt Rechnung getragen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung werden innerhalb des Geltungsbereiches durch Entsiegelung und Entwicklung von artenreichem Grünland ausgeglichen.