

## Begründung



2.Änderung des Flächennutzungsplans

„Hotel Sonnenbichl“

Gemeinde Bad Wiessee

*Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemeinde Bad Wiessee; aus [8]*



Auftraggeber:

Gemeinde Bad Wiessee

Sanktjohanserstr. 12

83707 Bad Wiessee

Tel.: +49 8022 / 8602 - 0

Fax: +49 8022 / 8602 - 50

E-Mail: [gemeinde@bad-wiessee.de](mailto:gemeinde@bad-wiessee.de)

Auftragnehmer:

Logo verde Stadtplaner und  
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736

84028 Landshut

Tel.: +49 871 / 89090

Fax: +49 871 / 89008

E-Mail: [info@logoverde.de](mailto:info@logoverde.de)

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger

Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

B. Eng. Landschaftsarchitektur

Ramona Inkoferer

Umfang:

32 Seiten,

6 Abbildungen

Datum: 06.03.2026

geändert: -

Verfahrensstand:

§ 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Dieser Bericht darf nur in seiner Gesamtheit, einschließlich aller Anlagen, vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung von Auszügen bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH.



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>6</b>
1.1	Anlass und Zweck	6
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
1.3	Planungsrecht	7
<b>2</b>	<b>Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>11</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München	11
2.2	Planungsbezogene Grundsätze und Ziele	11
2.3	Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Wiessee	15
2.4	Angrenzende Bebauungspläne	15
2.5	ABSP / ASK	15
2.6	Fachinformation Naturschutz	15
<b>3</b>	<b>Bestand und Bewertung</b>	<b>16</b>
3.1	Aktuelle Nutzungen	16
3.2	Naturraum	16
3.3	Schutzgüter des Naturhaushaltes	16
<b>4</b>	<b>Plausibilitätsprüfung</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>21</b>
5.1	Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Wiessee	21
5.2	Leitbild / Ziele des Bauleitplans	21
5.3	Leitbild / Ziele des Landschaftsplans	21
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>22</b>
6.1	Flächennutzung	22
6.2	Verkehrliche Erschließung	22
6.3	Versorgungsanlagen	22
6.4	Grünstrukturen	24
6.5	Altlasten / Baugrund	24
6.6	Natur- und Artenschutz	26
6.7	Immissionsschutz	27
6.8	Bodenschutz	27
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>28</b>
7.1	Umwelt	28
7.2	Emissionen / Immissionen	28
7.3	Verkehr	29
7.4	Landschaftsbild	29
<b>8</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>31</b>

---

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Zweck

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Wiessee hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (BBP) Nr. 75 „Hotel Sonnenbichl“ sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Wesentliche Zielsetzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Sondergebiets „Hotel“, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung der Hotelanlage im Plangebiet zu schaffen.

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wurde am 17.07.2025 von der Gemeinde Bad Wiessee mit der Erstellung

des Grünordnungsplans (GOP) zum o.g. Bebauungsplan (BBP) Nr. 75 sowie mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt. Der BBP Nr. 75 „Hotel Sonnenbichl“ wird durch Stadtplanung Breunig - Helmut Breunig - Architekt + Stadtplaner, bearbeitet.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Gemeindegebiets, oberhalb des Ortsteils Abwinkl und hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Hotel Sonnenbichl“ umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 406 Tfl., 424 Tfl., 425 Tfl. und 427 Tfl, Gemarkung Bad Wiessee mit einer Gesamtfläche von 25.435 m<sup>2</sup> (inkl. Ausgleichsflächen, s. auch Abbildung 2).



Abb. 2: Luftbild mit Katasterplan und Planungsumgriff (inkl. Ausgleichsflächen); aus [1]

### 1.3 Planungsrecht

#### 1.3.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen bilden u.a.:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

#### 1.3.2 Vorrang der Innenentwicklung / Anbindegebot

Im Bereich des bestehenden Hotels Sonnenbichl ist ein Hotelneubau sowie ein Gebäude mit Personalwohnungen und Büros geplant. Gegenwärtig verfügt das bestehende Hotel über 23 Zimmer. In diesem Umfang ist es jedoch nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben, weshalb der Neubau - bestehend aus zwei Hauptgebäuden - über ca. max. 90 Gästezimmer verfügen soll. Die bestehenden Gebäude nördlich des Hotels sollen ebenfalls abgebrochen und durch einen Neubau für Büros sowie zur Unterbringung von Mitarbeitern ersetzt werden. Gegenwärtig ist der Hotelbestand im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt (ca. 0,4 ha). Das Sondergebiet soll im Zuge der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung v.a. Richtung Norden um den Bereich des geplanten Mitarbeiterwohnens auf ca. 0,9 ha erweitert wer-

den. Die Hotelgebäude sind innerhalb der bereits dargestellten Sonderbaufläche geplant. Nördlich des Standorts grenzen bewaldete Berghänge an, südlich befinden sich die Lifтанlagen eines Skivereins.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Grundsatz (G) 3.3 soll die Zersiedlung der Landschaft vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Der bauliche Bestand des Hotels Sonnenbichl bestehend aus einem Haupthaus und mehreren Nebengebäuden befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und stellt keine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP dar. Die geplanten Ersatzbauten des bestehenden Hotelbetriebs widersprechen damit grundsätzlich dem Anbindungserfordernis gemäß LEP Ziel (Z) 3.3. Eine Ausnahme vom Anbindungserfordernis ist jedoch zulässig, wenn in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (vgl. LEP 3.3 Z).

Fremdenverkehrsgemeinden im Sinne dieser Ausnahme sind Gemeinden, die berechtigt sind, Fremdenverkehrsbeiträge gem. Art. 6 Abs. 1 oder Kurbeiträge gem. Art. 7 Abs. 1 des Kommunalabgabengesetzes zu erheben. Die Gemeinde Bad Wiessee ist gemäß dem amtlichen Verzeichnis der anerkannten Kur- und Erholungsorte in Bayern eine Fremdenverkehrsgemeinde. Auf Grund des bestehenden Hotelbetriebs handelt es sich um einen von Beherbergungsnutzung geprägten Standort, der grundsätzlich für die Ausweisung eines Sondergebiets mit einer Zweckbestimmung für Beherbergungsnutzungen in Betracht kommt.

Es ist sicherzustellen, dass es durch das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommt. Die Gemeinde plant

daher zur Sicherung der städtebaulichen Qualität auf Ebene der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag. Im Sinne des Regionalplans für die Region Oberland (RP 17) B II 5.2 Z (Vermeidung von Zweitwohnungen) ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine dauerhafte Beherbergungsnutzung sicherzustellen, eine Entstehung von Zweitwohnsitzen ist hingegen auszuschließen.

Unter der Voraussetzung, dass die geplante Neuerrichtung eines Hotels im Bereich Sonnenbichl ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds (vgl. LEP 3.3 Z) erfolgt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine dauerhafte Beherbergungsnutzung sichergestellt und Zweitwohnungen vermieden werden (vgl. RP 17 B II 5.2 Z), kann die Planung nach Vorabstimmung mit der Regierung von Oberbayern mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Somit wird auch das gesetzlich verankerte Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne der § 1 Abs. 5, 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

### 1.3.3 Bodenschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Wie vorstehend beschrieben berücksichtigt die vorliegende Planung das Anbindegebot gem. LEP und nutzt bereits bestehende verkehrliche und mediale Infrastrukturen. Gleichwohl lässt sich eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und somit eine zusätzliche Versiegelung bzw. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, u.a. das Schutzgut Boden, nicht gänzlich

vermeiden. Auf Ebene der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen vorgesehen, um Auswirkungen von Eingriffen in die Schutzgüter zu minimieren.

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme im Plangebiet abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Ansonsten ist dieser vor Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2m Höhe und 4m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

### 1.3.4 Klimaschutzklausel

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die erforderliche Neuversiegelung ist im Vergleich zur Bestandssituation bei Umsetzung der Planung mit einer Veränderung des Strahlungshaushalts und lokalen Aufhitzungseffekten zu rechnen. Im Rahmen der Grünordnung werden auf Ebene der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung daher zur Minimierung negativer kleinklimatischer Effekte Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie Dachbegrünungen vorgesehen. In der gegenständlichen, vorbereitenden Bauleitplanung werden angrenzend an die Hotelanlage Ausgleichsflächen dargestellt, welche dauerhaft unbebaute, ökologisch hochwertige Flächen im unmittelbaren Umfeld des Hotels als klimawirksame Offenlandfläche sichern.

Die unbebauten Flächen im Umfeld und im Plangebiet sorgen für eine gute Durchlüftung. Der mikroklimatische Kühleffekt wirkt sich speziell an Hitzetagen gesundheitsförderlich aus. Mit einer großflächigen, lokalen Überhitzung infolge des Vorhabens ist daher nicht zu rechnen.

### 1.3.5 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Bad Wiessee (FNP, Stand: 08.04.2014):

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Sondergebiet „Hotel“ (SO Hotel) dargestellt, südlich davon eine Überlagerung eines Sondergebiets „Wintersport“ mit sonstigen Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild bzw. die Ortsrandeingrünung. Nördlich sind Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft dargestellt. Der Sonnenbichlweg verläuft als örtliche Verkehrsstraße durch das Hotelareal und endet angrenzend das Plangebiet am bestehenden Wanderparkplatz Sonnenbichl.

[aus 5]

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans dem Vorhaben nicht entsprechen, erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 75..

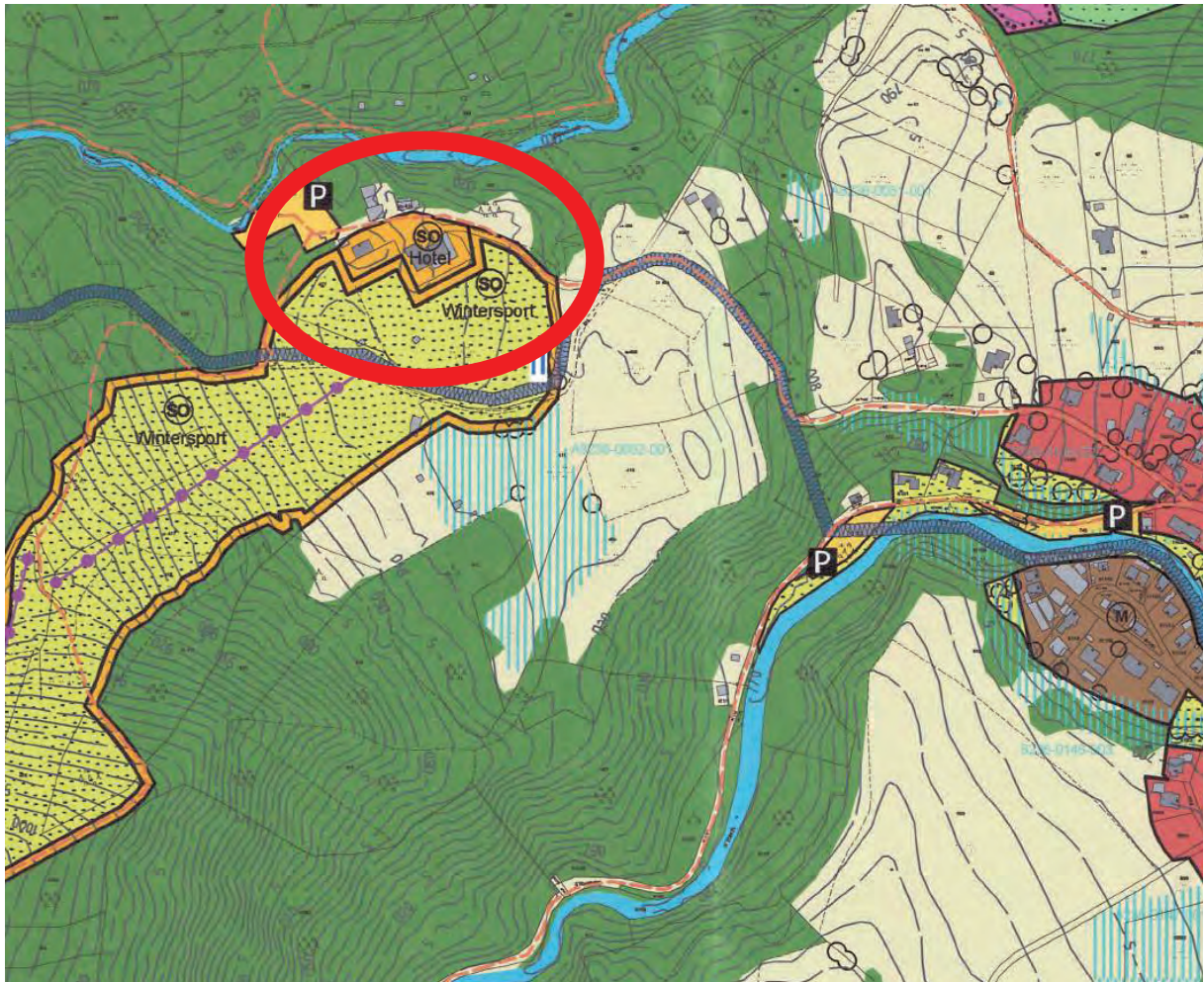







Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rechtswirksame Fassung, Stand 08.04.2014, Gemeinde Bad Wiessee; aus [5]



#### Art der baulichen Nutzung

-  Sondergebiet Hotel
-  Sondergebiet Wintersport


#### Verkehrsflächen

-  Öffentliche Parkfläche
-  Seilbahn / Skilift
-  Örtliche Verkehrsstraße

#### Flächen für Landwirtschaft und Wald

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche für die Forstwirtschaft

#### Naturschutz/ Landschaftspflege/ Naturschutz

-  Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung

## 2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung in Bayern enthalten das Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie der Regionalplan (RP).

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretetheit der Ziele ab.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan München

Das LEP (Verordnung vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, i. V. m. den rechtswirksamen Teilfortschreibungen) ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Landesregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung in Bayern. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Der Regionalplan (RP) Region 17 Oberland hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele (Z) und Grundsätze (G) für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind.

(Z) Ziele sind Aussagen, die sachlich und räumlich bestimmt oder bestimmbar sind. Die Ziele sind aufeinander abgestimmt und dürfen sich in ihren Festlegungen nicht widersprechen. Nach der Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind Ziele der Raumordnung und Landesplanung von den Behörden (Bund, Land, Kreis), den Gemeinden und sonstigen öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

(G) Grundsätze sind allgemeine Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien oder fachliche Gesichtspunkte. Nach Verbindlicherklärung des Regionalplanes sind sie von den öffentlichen Planungsträgern im Rahmen des ihnen zuste-

henden Ermessens bei ihren Planungen und Maßnahmen gegeneinander und untereinander abzuwägen.

### 2.2 Planungsbezogene Grundsätze und Ziele

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die für die Gemeinde Taufkirchen vorgesehenen Ziele und Funktionen zu berücksichtigen, die dieser Kraft LEP und Regionalplan zugeordnet werden.

#### Landesentwicklungsplan

Das Gemeindegebiet ist Teil der Planungsregion 17 – Oberland. Laut Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde zum Alpengebiet und ist mit Gmund am Tegernsee, Tegernsee, Kreuth und Rottach-Egern als gemeinsames Mittelzentrum ausgewiesen. Ein wichtiger Grundsatz des Landesentwicklungsplans ist die Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung ressourcenschonender Eingriffe. Dies wird in der vorliegenden Planung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung einer bereits baulich genutzten Fläche umgesetzt (G 1.1.3, G 3.1.1, Z 3.2, Z 3.3).

Gem. Landesentwicklungsprogramm G 3.3 soll die Zersiedlung der Landschaft vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Dies bezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.3.2 hingewiesen

Durch die Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen im Planungsgebiet wird ein Beitrag zur Vermeidung der Abwanderung geleistet (G 1.2.2). Auch die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Bad Wiessee wird gestärkt, indem die Standortqualitäten in wirtschaftlicher Hinsicht gestärkt werden. Es werden wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut und vorhandene Stärken ausgebaut (G 1.4.1). Weiterhin werden insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und aus-

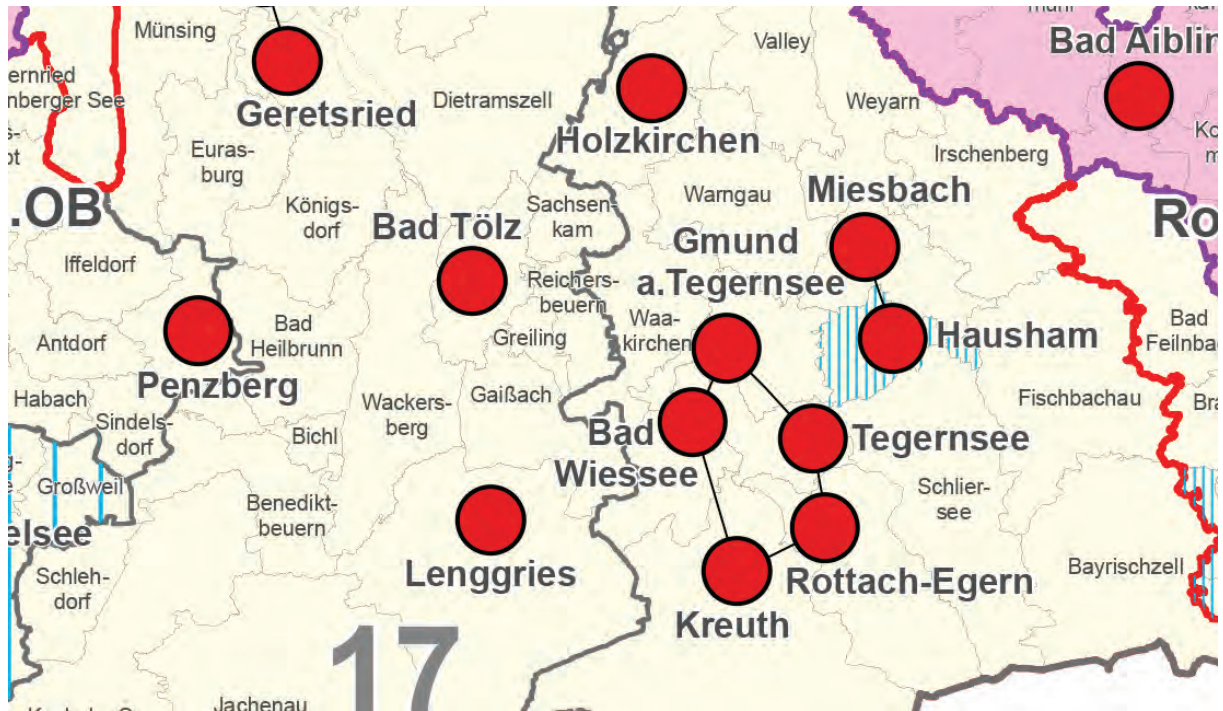


Abb. 4: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [1]

**I. Ziele der Raumordnung**

**a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen**

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

**b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele**

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

**II. Zusätzliche Darstellungen**

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
  - Land
  - Zentraler Ort der Stufe A gemäß Salzburger Landesentwicklungsprogramm (entspricht Oberzentrum)

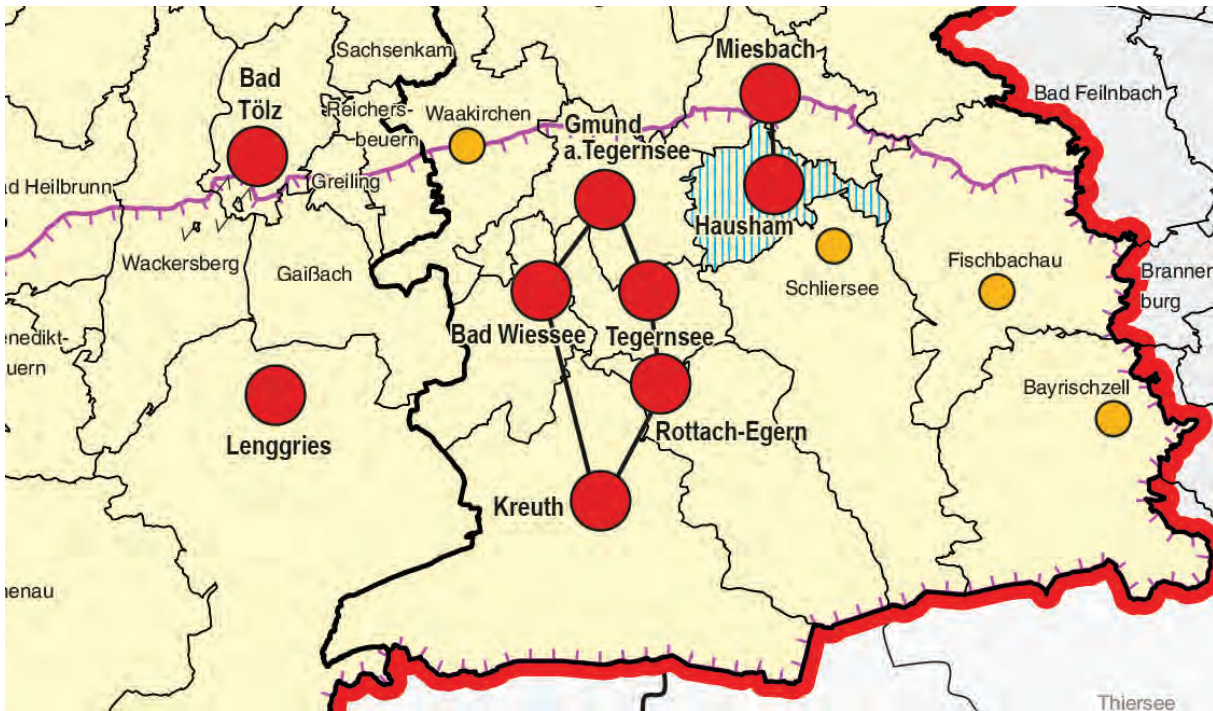


Abb. 5: Regionalplan Region München (14), Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur; aus [4]

**Ziele des Regionalplans**

- Grundzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

**Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**  
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018)

- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenze der Region
- Verdichtungsraum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

gebaut. Der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft haben bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln. Die Tourismusbranche gilt als wichtiger Wirtschaftsfaktor und Impulsgeber in allen Teilen Bayerns (G 2.2.5, G 5.1).

Im Alpenraum ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie die natürliche Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten durch die Sicherung und Entwicklung der Lebensräume zu erhalten (gem. LEP 2.3.1 G). Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum erhalten und entwickelt werden (gem. LEP 7.1.1 G). Das Vorhaben berücksichtigt diese Vorgaben im Rahmen des Ausgleichskonzept mit Sicherung interner Ausgleichsflächen und durch Maßnahmen der Grünordnung. Diese tragen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie zur ökologischen Aufwertung der Grünflächen bei.

aus [1]

#### Regionalplan 17 Oberland

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (G 1.1). Das vorliegende Planungsgebiet ist zwar nicht dem Innenbereich zuzuordnen, es handelt sich aber um Flächen, die bereits bebaut sind (Wiedernutzbarmachung). Diesbezüglich wird auch auf Kapitel 1.3.2 verwiesen.

Das Gemeindegebiet ist im Regionalplan als „Tourismusgebiet Tegernsee, Schliersee und Umgebung“ ausgewiesen. Gemäß den fachlichen Zielen des Regionalplans wird im Handlungsfeld „Gewerbliche Wirtschaft“ festgestellt, dass der Tourismus in Bayern eine hohe regionalwirtschaftliche Bedeutung hat, denn er lenkt kaufkräftige Nachfrage auch in ländliche Gebiete

und unterstützt dadurch auch strukturschwächere Gebiete. Gleichzeitig wird vor allem der Mittelstand gestärkt. Daneben trägt er als Werbeträger zur Profilierung und zum positiven Image des Wirtschaftsstandortes bei.

Bei den traditionellen Formen des Tourismus gehört die Region Oberland mit dem Alpenvorland und insbesondere mit dem Alpenraum zu den bedeutenden Tourismusräumen in Deutschland. Dabei spielen die Naturschönheiten, die naturnahe bäuerliche Kulturlandschaft und die unverwechselbaren, historischen Stadtbilder eine entscheidende Rolle. Es liegt daher nicht zuletzt im Interesse der Tourismuswirtschaft, die Landschaft und die reizvollen Ortsbilder als natürliches Kapital zu schützen und zu bewahren (G 3.1). In Anbetracht der hohen Bedeutung der Tourismusfunktion in der Region ist ihre weitere Entwicklung dringend erforderlich (G 3.2). Die Region konkurriert zunehmend mit anderen nationalen und internationalen Tourismusgebieten. Um die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, bedarf das touristische Angebot der Region einer ständigen Anpassung an die steigenden sowie an sich abzeichnende wirtschaftliche, demographische und klimatische Entwicklungen (G 3.3). Bei den Tourismusgebieten handelt es sich um Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus, sowohl im Bereich des Übernachtungs- als auch des Tagestourismus. Hier wird das Schwergewicht künftiger Maßnahmen auf die qualitative Leistungssteigerung gelegt. Gleichzeitig können auch die Voraussetzungen für eine Saisonverlängerung verbessert werden. Der weitere Ausbau vorhandener Einrichtungen und Ergänzungen durch neue Einrichtungen soll dabei im Vordergrund stehen. Auch das Entwicklungspotential für den Geschäfts- und Tagestourismus ist in dafür geeigneten Tourismusgebieten weiter zu entwickeln (Z 3.5). Im Sinne des Regionalplans für die Region Oberland (RP 17) B II 5.2 Z (Vermeidung von Zweitwohnungen) ist im Rahmen der Aufstellung des nachgeordneten Bebauungsplans eine dauerhafte Beherbergungsnutzung sicherzustellen und eine Entstehung von Zweitwohnsitzen auszuschließen.

Da das Planungsgebiet laut Zielkarte 3 – Landschaft und Erholung in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt (gem. RP Zielkarte 3), erfolgt die Umsetzung unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Prägung.

Mit der vorliegenden Planung wird den vorgenannten Grundsätzen und Zielen Rechnung getragen.

aus [2]

### **2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Wiessee**

Siehe Kapitel 1.3.5.

### **2.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Es existieren keine angrenzenden Bebauungspläne.

### **2.5 ABSP / ASK**

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Für die Zielfläche enthält das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Miesbach (Stand Juni 2005) keine Eintragungen.

aus [3], [4]

### **2.6 Fachinformation Naturschutz**

Im Plangebiet befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) keine kartierten Biotope, Ökoflächen oder Schutzgebiete. Außerhalb des Plangebiet befindet sich in 75 m Entfernung ein amtlich kartiertes Biotop (A8236-0052). Der Hauptbiotoptyp sind Seggen oder binsenreiche Nasswiesen und Sümpfe. Gemäß Bestandsaufnahme durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH ist das Biotop in der ursprünglichen Form nicht mehr intakt und wurde in Teilen zu Grünland umgenutzt.

aus [6], [13]

### 3 Bestand und Bewertung

#### 3.1 Aktuelle Nutzungen

##### Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine bestehende Hotelanlage „Berghotel Sonnenbichl“ mit mehreren Einzelgebäuden bzw. Gebäudekomplexen.

Durch die Hotelanlage verläuft die öffentliche Verkehrsfläche des Sonnenbichlwegs, welcher auch die zentral im Plangebiet gelegenen Parkplätze erschließt. Im nördlichen Plangebiet befinden sich teilweise Waldflächen. Südlich der Hotelanlage erstrecken sich private Grünflächen des Hotels sowie Grünlandflächen mit vereinzelt Gehölzengruppen. Im Plangebiet dominiert die touristische Nutzung.

##### Umgebende Nutzung

Nördlich des Plangebiets befinden sich zusammenhängende Waldflächen sowie der Wanderparkplatz Sonnenbichl. Südlich und östlich des Geltungsbereichs erstrecken sich Grünlandflächen. Südwestlich des Vorhabens befindet sich das Skizentrum Sonnenbichl.

#### 3.2 Naturraum

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit „D66 Voralpines Moor- und Hügelland“ und der Naturraum-Einheit „037 Ammer-Loisach-Hügelland“.

aus [7]

#### 3.3 Schutzgüter des Naturhaushaltes

##### 3.3.1 Mensch

##### Emissionen / Immissionen

Gem. Lärmkartierung in Bayern von 2022 liegen keine Lärmimmissionen durch Straßenverkehr am Planungsgebiet vor.

aus [6]

Im Umfeld des Plangebiets bestehen gleichwohl Vorbelastungen durch touristische Nutzungen in Form der bestehenden Hotelanlage (Belastungen durch Verkehre und Betrieb), des Wanderparkplatzes (v.a. Belastungen durch Verkehre) und des Skizentrums (Belastungen durch Verkehre und Betrieb).

In 180 bis 380 m südöstlich des Plangebiets befinden sich vereinzelt Wohnobjekte (Außenbereich) als relevante Immissionsorte. Zusammenhängende Siedlungsflächen befinden sich ca. 500 m südöstlich des Geltungsbereichs. Eine schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen und keine wesentlichen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Die offene Baustruktur und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiete tragen zu einem ausreichenden Luftmassenaustausch im Geltungsbereich bei.

##### Verkehr

Durch das Plangebiet verläuft der Sonnenbichlweg, welcher von der Söllbachtalstraße in nordwestliche Richtung abzweigt und am Wanderparkplatz neben der bestehenden Hotelanlage endet. Die Verkehre auf dem Sonnenbichlweg resultieren hauptsächlich aus dem Hotelbetrieb, dem Betrieb des benachbarten Skizentrums sowie aus Tagesgästen für Wanderungen. Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden.

Der im Bestand stark belastete Knotenpunkt Söllbachtalstraße / Sanktjohanserstraße (Bundesstraße B318) ist im Zusammenhang mit dem Vorhaben auf die Leistungsfähigkeit hin zu prüfen. Eine Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet liegt ein Entwässerungskanal (DN 200), der teilweise im Sonnenbichlweg, teilweise frei im Gelände liegt. Im Rahmen der Baumaßnahme muss dieser in Teilbereichen neu geführt bzw. umverlegt werden. Die Umverlegung wird mit dem Abwasserzweckverband Tegnernsee (AZV) abgestimmt.

Weitere Versorgungsleitungen liegen am Gebiet an (Wasser, Strom, Telekom).

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrenen Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

Bevölkerung

Die Gemeinde Bad Wiessee liegt gemäß RP/LEP im ländlichen Raum und ist als Mittelzentrum eingestuft. Derzeit besitzt Bad Wiessee 4.799 Einwohner (Stand: 30.09.2025).

aus [16]

**3.3.2 Tiere und Pflanzen**Pflanzen

Folgende Biotoptypen wurden bei der Biotoptypenkartierung im Oktober 2025 durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH im Planungsgebiet kartiert:

- P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung
- W12 Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standort
- K 123 - Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter Standorte

- G212 - Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Die kartierten Biotoptypen zeigen eine heterogene Verzahnung von Offenlandbereichen, v.a. mäßig extensiv genutztes Grünland in Verbindung mit feuchteren Saum- und Staudenfluren, mit Gehölzstrukturen jungen bis mittleren Alters. Die erfassten Biotoptypen bilden die Grundlage für die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

aus [13]

Tiere

Im Untersuchungsgebiet und dessen näherer Umgebung wurden insgesamt 32 Vogelarten festgestellt, von welchen 8 relevant im Sinne des Artenschutzrechts sind. Nur der Stieglitz ist unmittelbar vom Vorhaben betroffen. Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen entstehen jedoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Von den 9 nachgewiesenen Fledermausarten und -artengruppen handelt es sich überwiegend um Waldfledermausarten, die nicht direkt durch das Projekt beeinträchtigt werden. Zwerg- und Nordfledermäuse könnten Ausflüge von Spaltenquartieren an der äußeren Hotelverkleidung nutzen. Weitere Gebäudefledermäuse, wie Großes Mausohr, Weißrand- und Mückenfledermaus sowie Waldarten wie die Mopsfledermaus, können temporär am Gebäude vorkommen. Wochenstuben im Dachstuhl wurden nicht festgestellt, dieser ist zudem für Marder zugänglich. Mit den vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Vorkommen der Haselmaus sowie artenschutzrechtlich relevanter Reptilien und Amphibien konnten nicht festgestellt werden. Im Wiesensbereich am Fuße des Skihanges wurde jedoch Grasfroschlaich dokumentiert.

Weitere saP-relevante Tier- und Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. In den angrenzenden Wiesenflächen bestehen jedoch stabile Populationen der Feldgrille (*Gryllus campestris*, RLB V) sowie des Warzenbeißers (*Decticus verucivorus*, RLB 3, RLD 3).

aus [12]

Ausgleichs- und Ersatzflächen / Biotopkartierung  
Innerhalb des Plangebiets finden sich derzeit keine Ausgleichs- bzw. anderweitige Ersatz- / Ökoflächen.

Auch kartierte Biotope befinden sich nicht direkt im Plangebiet.

### 3.3.3 Geologie und Böden / Altlasten

Für das Plangebiet wurde durch die NICKOL & Partner AG eine Geo- und abfalltechnische Untersuchung, Stand 29.09.2022, erstellt. Die Oberbodenmächtigkeit variiert zwischen ca. 0,2 und 0,3 m. Unterhalb des Oberbodens wurden anthropogene Auffüllungen bis ca. 1,6 m erkundet. Darunter wurden bis zur maximalen Erkundungstiefe von 15 m quartäre Geschiebe erbohrt. Die glazigenen Geschiebe sind überwiegend als (schwach) schluffige Kiese bzw. als kiesige Schluffe einzustufen. Geschiebe wurden bis zu einer Tiefe von ca. 10,3 m angetroffen. Darunter wurde Festgestein (Kalkstein) erbohrt.

Die durchgeführten Mischprobenanalysen auf den Parameterumfang des bayerischen „Verfüll-Leitfadens“ (EPP/LVGBT) an den Mischproben des Oberbodens und des Auffüllungsmaterials ergaben eine Einstufung als Z 1.2 - Material aufgrund erhöhter PAK- bzw. Benzo(a)pyren-Werte (PAK: 7,18 mg/kg; Benzo(a)pyren: 0,59 mg/kg). Die untersuchten Proben des anstehenden natürlichen Untergrunds ergaben keine Hinweise auf abfallrechtlich relevante Belastungen im Bereich der Aufschlüsse. Die jeweiligen Zuordnungsklassen liegen innerhalb der Bewertungsklasse Z0.

Das Bauvorhaben liegt gemäß Online-Karten der Erdbebenzonen in Deutschland in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse S.

Durch die Besel-KMB e.K. wurde eine Luftbildauswertung zur Risikobewertung einer möglichen Kampfmittelbelastung, Stand 12.05.2022 durchgeführt. Die Auswertung stützt sich auf mehrere Luftbildern aus der Zeit von 1942 bis April 1953. Es wurden keine Gefährdungen durch eventuelle Kriegseinwirkungen festgestellt. Diese Stellungnahme der Besel-KMB e.K. gilt nur für die geplanten Erkundungsbohrungen bzw. Rammsondierungen im Rahmen der Baugrunderkundung und ist nicht einer Kampfmittelfreigabe gleichzustellen.

aus [15]

### 3.3.4 Wasser

Nördlich angrenzend außerhalb des Plangebiets befindet sich in ca. 50 m Entfernung ein Fließgewässer der Gewässerkennzahlstufe 6 (Zeiselbach). Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Wiessee.

Es befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ 100), Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem). Von der Planung ebenfalls nicht betroffen sind gewässerabhängige FFH- und SPA-Gebiete.

aus [8]

Die Richtlinie 2000/60/EG („Wasserrahmenrichtlinie“) des europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des quartären Grundwasserstockwerks aus Moränenablagerungen, das durch einen heterogenen Aufbau mit wechselnder Durchlässigkeit gekennzeichnet ist.

aus [6]

Zusammenhängende Schichtgrundwasserleiter wurden bei den bis zur maximalen Erkundungstiefe (817,55 m ü. NHN) erbohrten quartären Moränenablagerungen nicht festgestellt.

Aufgrund der Hanglage und der teils schwach durchlässigen Böden im Untergrund kann jedoch im Untersuchungsbereich vereinzelt Hang- bzw. Schichtwasser auftreten.

aus [15]

### 3.3.5 Klima und Luft

Das Klima in Bad Wiessee lässt sich als humid und kalt-gemäßigt beschreiben, wobei die Bayerischen Alpen sowie die Föhnwinde aus Süden die Klimaverhältnisse stark beeinflussen. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei 5,9°C, der jährliche Niederschlag beläuft sich auf 1.582 mm. Nach Köppen und Geiger werden die vorherrschenden Klimaverhältnisse als Dfb klassifiziert.

aus [10], [11]

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine nennenswerten Geruchsvorbelastungen vor. Die geplante Nutzung entspricht der bisherigen Gebietsnutzung, sodass durch die Planung keine zusätzlichen oder veränderten Geruchsemissionen zu erwarten sind.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen auch keine wesentlichen Vorbelastungen durch Luftschadstoffe. Die Lage des Plangebiets begünstigt die Entstehung von Kaltluft, die von den umliegenden Bergen talabwärts in Richtung Bad Wiessee und Tegernsee abfließt. Die offene Baustruktur und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiete tragen zu einem ausreichenden Luftmassenaustausch im Geltungsbereich bei.

### 3.3.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“. Das Umfeld des Plangebiets ist alpin geprägt und zeichnet sich durch eine stark bewegte Topographie aus. Großflächige Nadel- und Laubmischwälder sowie extensiv genutzte Bergwiesen kennzeichnen das Landschaftsbild. Aus dem Plangebiet bestehen Blickbeziehungen auf den Tegernsee und die bayerischen Alpen.

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist bereits durch touristische Nutzung, insbesondere durch das bestehende Hotel geprägt.

### 3.3.7 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet befindet sich kein kartiertes Bodener oder Baudenkmal.

aus [9]

## 4 Plausibilitätsprüfung

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Wiessee werden die Erweiterung des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets „Hotel“ vorbereitet sowie die plangebietsinternen Ausgleichsflächen gesichert. Ziel der Planung ist eine landschaftlich verträgliche Weiterentwicklung eines bestehenden Beherbergungsstandorts unter Nutzung der bestehenden verkehrlichen und medialen Infrastruktur.

Nach dem Regionalplan (RP) der Region 17 Oberland sollen in den nördlichen Teilräumen des Alpenvorlands zur Entlastung sensiblerer, südlicher Teilräume Erholungsmöglichkeiten geschaffen werden, wobei die ökologische Belastbarkeit zu berücksichtigen ist (vgl. RP Oberland, VII Erholung, 1.4 Z). Zudem sieht der Regionalplan für das Tourismusgebiet Tegernsee, Schliersee und Umgebung vor, den Tourismus durch nachfragegerechte qualitative Verbesserungen der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen zu sichern und weiterzuentwickeln (vgl. RP Oberland, IV Gewerbliche Wirtschaft, 3.5 Z). Das Vorhaben ersetzt die bestehende Hotelanlage am Standort Sonnenbichl, die mit zuletzt 23 Zimmern und einer baulichen Struktur aus einem Umbau von 1961 erhebliche funktionale und wirtschaftliche Defizite aufweist. Die geplante Erhöhung auf maximal 90 Zimmer ist notwendig, um heutige touristische Anforderungen zu erfüllen und einen dauerhaft wirtschaftlich tragfähigen Betrieb sicherzustellen. Damit wird die regionale Zielsetzung einer qualitativen Angebotsverbesserung konkret umgesetzt.

Hinsichtlich der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich ist das Vorhaben ebenfalls als umsetzbar zu bewerten, da es sich um die Wiedernutzung eines vorbeanspruchten Standorts handelt. Nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) Grundsatz 3.3 soll eine Zersiedelung der Landschaft durch Beanspruchung von Außenbereichsflächen vermieden werden. Eine Ausnahme vom Anbindungserfordernis ist jedoch zulässig, wenn in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergan-

genheit durch Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (vgl. LEP 3.3 Z). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Standort ist stark touristisch geprägt, insbesondere durch die bestehende Hotelanlage. Die geplante städtebauliche Umstrukturierung trägt durch die Maßnahmen der Ein- und Durchgrünung sowie die plangebietsinternen Ausgleichsflächen der Einbindung in den landschaftlichen Kontext Rechnung. Das architektonische Konzept orientiert sich an regionaltypischen Bauweisen, Stellplätze werden größtenteils unterirdisch im hangintegrierten Sockel- bzw. Untergeschoss nachgewiesen.

Die Prüfung alternativer Standorte ist entbehrlich, da nur die standortgebundene Weiterentwicklung des bestehenden Hotelstandorts den Planungszielen der übergeordneten Planung entspricht.

## 5 Planungsziele

### 5.1 Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Wiessee

Auf Kapitel 1.3.5 wird verwiesen.

### 5.2 Leitbild / Ziele des Bauleitplans

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Areal der derzeit bereits bestehenden Bebauung ein Ensemble aus drei neuen Gebäuden vor. Prägend soll in Anlehnung an den Bestand ein längliches Hauptgebäude im Stil eines „Einfirsthofes“ sein, dessen Giebelfassade nach Osten zum Tegernsee ausgerichtet ist. Mit dieser Gebäudestellung geht ein hoher Wiedererkennungswert einher.

Im Hauptgebäude sollen neben Hotelzimmern auch die Rezeption und die Hotelbar untergebracht werden. Baulich abgesetzt davon sind westlich bzw. nördlich zwei kleinere Gebäude situiert. Im westlich gelegenen Gebäude sind im Erdgeschoss das Restaurant, in den Obergeschossen weitere Hotelzimmer vorgesehen. Das dritte Gebäude liegt nördlich des Sonnenbichlwegs. Hier können Wohnungen für die Bediensteten des Hotels untergebracht werden. Die sonstigen Nutzungen in Form eines Schwimmbades und einer Sauna (SPA-Bereich), sowie die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Tages- und Übernachtungsgäste werden in einem Sockelgeschoss untergebracht, dessen Baumasse zum großen Teil im Berg verschwindet und ebenerdig nur an wenigen Stellen in Erscheinung tritt. So sind lediglich die Außenbereiche des Schwimmbads und der Sauna und die Zufahrt zu den Kfz-Stellplätzen von außen wahrnehmbar. Das Sockelgeschoss verbindet die drei oberirdischen Gebäude unterirdisch miteinander.

Wesentliche Zielsetzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Sondergebiets „Hotel“, um die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung der Hotelanlage im Plangebiet zu schaffen. Die bestehende verkehrliche und mediale Erschließung bleibt er-

halten und wird für den geplanten Neubau weiter genutzt.

### 5.3 Leitbild / Ziele des Landschaftsplans

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung dienen der optischen Einbindung der neu entstehenden baulichen Anlagen und Erschließungsflächen in den landschaftlichen Kontext. Die Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets wird durch Einzelbaum- und Baumgruppenpflanzungen, durch Pflanzgebote zur Herstellung von Stauden- und (Klein-)Gehölzpflanzungen sowie Heckenstrukturen und Vorgaben zur Begrünung von Dächern in Verbindung mit den festgesetzten Ausgleichsflächen gewährleistet. So soll die Bestandsdurchgrünung im Geltungsbereich fortgesetzt und ergänzt werden, um auch weiterhin, trotz großdimensionierter baulicher Strukturen, das grüne Erscheinungsbild des Plangebiets zu sichern.

Die geplanten Ausgleichsflächen werden auch auf Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung als wesentlicher Bestandteil des landschaftlichen Konzepts dargestellt und gesichert.

Für die geplanten baulichen Anlagen folgt das architektonische Konzept regionaltypischen Bauweisen, insbesondere hinsichtlich der Materialität. So wird auch der regionalen Baukultur Rechnung getragen. Das Sockelgeschoss, welches die beiden Hauptbaukörper der Hotelanlage verbindet, wird in den Hang integriert und eingegrünt. Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Flächennutzung

In der Planzeichnung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Sondergebiet „Hotel“ (SO Hotel) dargestellt, südlich davon eine Überlagerung des Sondergebiets „Wintersport“ (SO Wintersport) mit sonstigen Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild bzw. die Ortsrandeingrünung und mit den vorhabenbezogenen Ausgleichsflächen. Die südlichen Teilflächen der Ausgleichsflächen werden zugleich als Wasserschutzgebiet der Schutzzone II erfasst. Der Sonnenbichlweg verläuft als örtliche Verkehrsstraße durch das Hotelareal und endet angrenzend das Plangebiet am bestehenden Wanderparkplatz Sonnenbichl.

### 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Planungsgebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über den Sonnenbichlweg, von dem die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und der Anlieferung erfolgt. Auf Ebene des Erdgeschosses sind 4 oberirdische Kurzzeitstellplätze für ankommende Hotelgäste und Taxis vorgesehen. Im Übrigen werden maximal 100 Stellplätze unterirdisch im Sockel- und Untergeschoss der Hotelanlage nachgewiesen. Fahrradstellplätze werden auf Ebene der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung im gesamten Plangebiet zugelassen.

### 6.3 Versorgungsanlagen

Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgungsnetze sind im Bestand vorhanden. Zusätzliche Anschlüsse und Erweiterungen der Leitungsnetze sind an den Bestand anzuschließen und unterirdisch zu verlegen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem jeweiligen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Leitungstrassen müssen jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überdeckt werden, weder von Gebäuden noch von Bäumen. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Die Ver- und Entsorgung wird durch folgende Träger sicher gestellt:

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über das Elektrizitätswerk Tegernsee Carl Müller KG. Anschlüsse sind im Plangebiet bereits vorhanden.

#### Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet erfolgt über die Tegernseer Energiegesellschaft mbH & Co. KG.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) erfolgt über das Wasserwerk der Gemeinde Bad Wiessee sowie den Abwinkler Wasserversorgungsverein.

#### Fernwärme

Das Planungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht an ein Fernwärmesystem angeschlossen.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserverband Tegernseer Tal durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

#### Grund- und Niederschlagswasser

Aufgrund der Hanglage und der teils schwach durchlässigen Böden im Untergrund kann jedoch

im Untersuchungsbereich vereinzelt Hang- bzw. Schichtwasser auftreten. Eine ausreichende Außenabdichtung erdberührter Bauteile ist daher unbedingt sicherzustellen.

Bereits im Bestand wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und über eine Rohrleitung direkt dem Zeiselbach als Vorfluter zugeführt. Auch für die geplante Hotelanlage ist eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Zusätzlich ist der Einsatz einer Regenwasserzisterne geplant, um eine kontrollierte Zwischenspeicherung bzw. Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Fließgewässer ist dem Landratsamt Miesbach anzuzeigen.

aus [15]

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt Miesbach eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Parallel zum Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag einzureichen, der frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen ist. Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme und das erforderliche Gesamtvolumen nachzuweisen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen insbesondere § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz – WHG (Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und Umleitung) und § 62 WHG (Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind einzuhalten.

Sollte belastetes Material ausgekoffert werden und sich die Dringlichkeit nach einer Zwischenlagerung von kontaminiertem Material ergeben,

so darf diese Zwischenlagerung nur in niederschlagswassergeschützter Form erfolgen.

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund des Klimawandels an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Plangebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Plangebiet zufließende Wasser zu beachten. Es sind in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800m<sup>2</sup> ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Miesbach vorzulegen.

Bei der Verwendung von Metalldächern sind ausschließlich Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung sowie andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium oder Edelstahl) zulässig. Sofern bei im Freien aufgestellten, nicht überdachten technischen Anlagen (z.B. Lüftungs- oder Kälteanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Kältemittel), ist das dort anfallende Niederschlagswasser gesondert zu erfassen und zu beseitigen. Die entsprechenden Flächen sind möglichst klein zu halten und eindeutig abzugrenzen.

#### Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung des Plangebiets erfolgt über die Deutsche Telekom AG. Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung von Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich ist die Kabelschutzanweisung der Telekom AG zu beachten.

#### Abfallentsorgung

Es gilt die Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS 15.11.2016) des Landkreis Miesbachs. Die Abfallentsorgung erfolgt über das VIVO Kommunalunternehmen.

Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern keine betreiberseitige Entsorgung erfolgt.

#### **6.4 Grünstrukturen**

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird ausdrücklich hingewiesen.

- DIN 18916:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- R SBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen

Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß AGBGB Art. 48 sind einzuhalten.

Die im Rahmen der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung dienen der optischen Einbindung der neu entstehenden baulichen Anlagen und Erschließungsflächen in den landschaftlichen Kontext. Die Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets wird durch Einzelbaum- und

Baumgruppenpflanzungen, durch Pflanzgebote zur Herstellung von Stauden- und (Klein-) Gehölzpflanzungen sowie Heckenstrukturen und Vorgaben zur Begrünung von Dächern in Verbindung mit den festgesetzten Ausgleichsflächen gewährleistet. So soll die Bestandsdurchgrünung im Geltungsbereich fortgesetzt und ergänzt werden, um auch weiterhin, trotz großdimensionierter baulicher Strukturen, das grüne Erscheinungsbild des Plangebiets zu sichern. Auf Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung werden die Ausgleichsflächen als übergeordnete Grünstruktur dauerhaft gesichert.

#### **6.5 Altlasten / Baugrund**

Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche z.B. auf eine Altlast hinweisen, sind unverzüglich das Landratsamt Miesbach oder das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu verständigen.

aus [14]

Wird bei der Bauausführung Material mit Schadstoffverdacht festgestellt, so ist dieses von sensorisch unauffälligem Erdaushub zu separieren und bauseits auf Haufwerken von ca. 300 bis max. ca. 500 m<sup>3</sup> aufzuhalten. Das Material ist durch ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro zu beproben (LAGA PN 98) und den für eine fachgerechte Verwertung bzw. Entsorgung erforderlichen chemisch-analytischen Laboruntersuchungen zuzuführen. Die Abfuhr von Material mit Schadstoffverdacht darf grundsätzlich erst nach Vorliegen der vollständigen Analysenergebnisse erfolgen.

Die schluffigen Geschiebe der Baugrundsicht 3 sind aufgrund der hohen Feinkornanteile sowohl von einem Wiedereinbau im Bereich lastabtragender Bauteile als auch vom Wiedereinbau in Bereichen mit Frosteinwirkung auszuschließen. Auch das abzutragende Oberboden- und Auffüllungsmaterial (Baugrundsicht 1 und 2) ist von einem

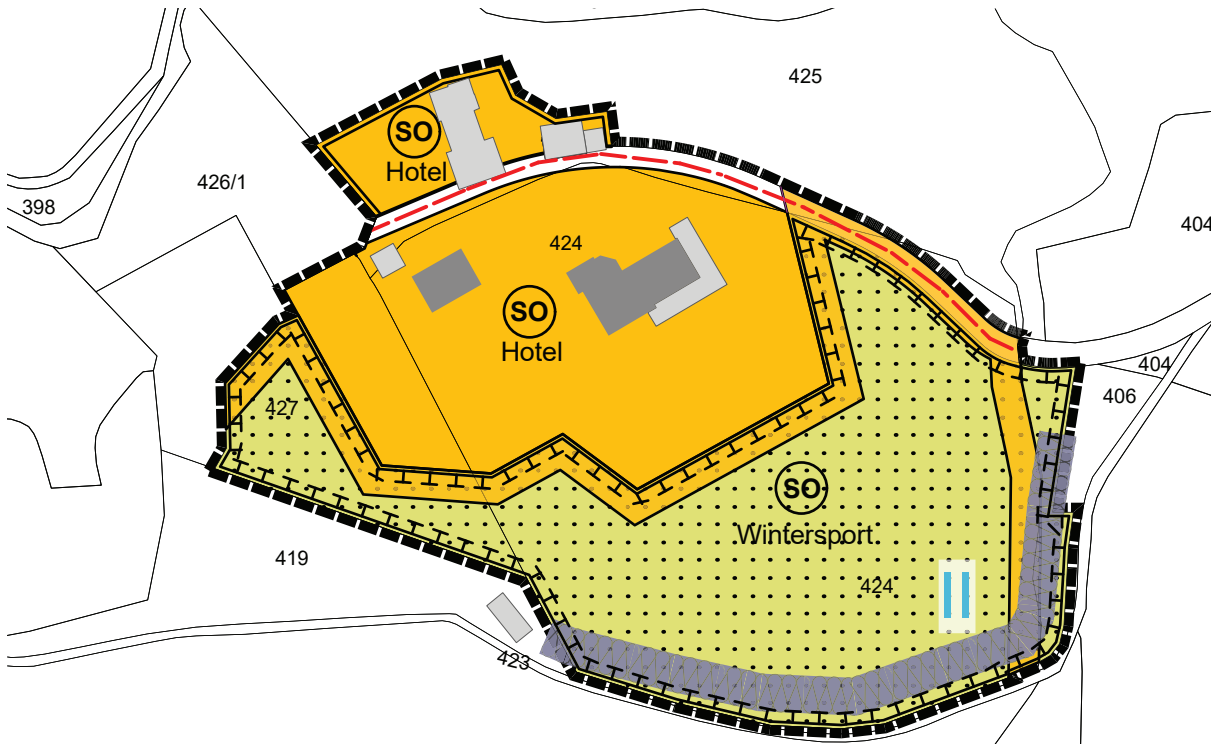


Abb. 6: Vorentwurf 2. Änderung FNP, Hotel Sonnenbichl

Planzeichenerklärung

-  Geltungsbereich Änderung FNP
-  Sondergebiet Hotel
-  Sondergebiet Wintersport
-  Örtliche Verkehrsstraße
-  Sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild/ Ortsrandeingrünung
-  Ausgleichsfläche
-  Wasserschutzgebiete festgesetzt mit Schutzzone II

Hinweise

- 424 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- - - Wanderwege, Fuß- und Radwege

Wiedereinbau in diesen Bereichen auszuschließen. Ein Wiedereinbau dieses Materials ist nur bei Maßnahmen zur Geländemodellierung möglich, d.h. in Bereichen ohne Einwirken von Bauwerkslasten bzw. Frosteinwirkung. Die quartären Geschiebekiese sind anhand der durchgeführten Siebanalysen den Bodengruppen GU/GT bzw. GU\*/GT\* zuzuordnen. Das Material mit geringem Feinkornanteil und guten Durchlässigkeitseigenschaften (Bodengruppe GU/GT) ist somit potenziell für den Wiedereinbau als Bauwerkshinterfüllung in Bereichen ohne Frosteinwirkung geeignet.

Je nach Witterung während der Bauausführung sind ggfs. Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser, sowie gegebenenfalls von Sicker- und Schichtenwasser erforderlich. Die Wiedereinleitung von gefördertem Bauwasser in einen Vorfluter oder in die öffentliche Kanalisation ist genehmigungspflichtig.

aus [15]

## 6.6 Natur- und Artenschutz

Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch. Die Eintragung erfolgt zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Miesbach.

Der Zeitpunkt für die Eintragung in das Grundbuch und gleichzeitig die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Außenstelle Kulmbach wird von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

### 6.6.1 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Wie im Beiplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt ergibt sich im auf einer Eingriffsfläche von ca. 11.287 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung von Bestandserfassung und -bewertung bzw. Eingriffsfaktor sowie von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ein Ausgleichsbedarf von 29.887 Wertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt plangebietsintern auf südlich bzw. südwestlich an das Sondergebiet angrenzenden Flächen, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild bzw. für die Ortsrandeingrünung gesichert sind. Im Winter werden die Flächen teilweise als Auslaufbereich für den angrenzenden Skihang genutzt, daher wird eine Wegeverbindung zwischen Hotel und Skilift im Ausgleichskonzept berücksichtigt, um Personenbewegungen auf geeigneten Flächen zu konzentrieren. Auf den Beiplan zum Ausgleichskonzept wird bzgl. der plangebietsintern vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen verwiesen.

### 6.6.2 Artenschutz

Für das gegenständliche Bauleitplanverfahren hat die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH das Planungsbüro Percas Fauna mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Die saP ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt diesen zugrunde.

Im Rahmen des Beitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, geprüft.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen:

- V1 - Eingriffe in den Baumbestand nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September zulässig.

- V2 - Ein Beginn der Bauarbeiten ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Ende September zulässig, um eine Brutplatzbesetzung und die damit verbundene anschließende Störung zu vermeiden.
- V3 - Die bestehenden Gebäude sind außenseitig nach den Ausflügen der Tiere bei völliger Dunkelheit zur Vermeidung des erneuten Einflugs von Fledermäusen in Spalten des Dachs oder der Fassaden zu beleuchten.
- V4 – Eingriffe in älteren Baumbestand sind nur im Oktober nach vorheriger Prüfung auf Fledermausvorkommen durch geeignetes Fachpersonal zulässig.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen):

- CEF-1 - Am nördlich an das Vorhaben angrenzenden Waldrand sind 15 Fledermauskästen durch geeignetes Fachpersonal anzubringen (10 Spaltenquartiere, 5 Rundkästen).

aus [12]

## 6.7 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets bestehen Vorbelastungen durch touristische Nutzungen in Form der bestehenden Hotelanlage (Belastungen durch Verkehre und Betrieb), des Wanderparkplatzes (v.a. Belastungen durch Verkehre) und des Skizentrums (Belastungen durch Verkehre und Betrieb). Die Lärmbelastung wird sich nicht erheblich erhöhen, da sich die Nutzungen im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Zudem ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr weitgehend unterirdisch abzubilden, wodurch wesentliche Lärmbelastungen auf die Umgebung vermieden werden. Zusätzliche, temporäre Lärmbelastungen entstehen jedoch in der Abbruch- und Bauphase für den Hotelneubau.

In 180 bis 380 m südöstlich des Plangebiets befinden sich vereinzelte Wohnobjekte (Außen-

bereich) als relevante Immissionsorte. Zusammenhängende Siedlungsflächen befinden sich ca. 500 m südöstlich des Geltungsbereichs. Eine schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

## 6.8 Bodenschutz

In den angrenzenden, unveränderten Bodenbereichen ist mit Verdichtungsrisiken, insbesondere in der Bauphase, zu rechnen. Das Baufeld ist auf das zwingend erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Maßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten. Ansonsten ist dieser vor Verwitterung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2m Höhe und 4m Breite am Böschungsfuß erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist durch Zwischeneinsaat zu begrünen, sofern keine direkte Verwertung vorgesehen ist. Bei einer Lagerungsdauer über sechs Monate ist das Zwischenlager gemäß DIN 19731 mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Auf Kapitel 1.3.2 und auf den Umweltbericht wird verwiesen.

---

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt

#### 7.1.1 Umweltauswirkungen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8, BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß BNatSchG werden, wie auch das Ausgleichskonzept, im Zuge der Abschichtung gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zum Bauleitplan dargestellt.

Für die detaillierte Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichsbedarfs wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

#### 7.1.2 Artenschutz

Für das gegenständliche Bauleitplanverfahren hat die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH das Planungsbüro Percas Fauna mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Die saP ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen und liegt diesen zugrunde. Unter Einhaltung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht gegeben.

Auf das Kapitel 6.6 und den Umweltbericht wird verwiesen.

### 7.1.3 Klimaschutz

Auf das Kapitel 1.3.4 und den Umweltbericht wird verwiesen.

### 7.2 Emissionen / Immissionen

#### Lärm

Im Umfeld des Plangebiets bestehen Vorbelastrungen durch touristische Nutzungen in Form der bestehenden Hotelanlage (Belastungen durch Verkehre und Betrieb), des Wanderparkplatzes (v.a. Belastungen durch Verkehre) und des Skizentrums (Belastungen durch Verkehre und Betrieb). Die Lärmbelastung wird sich nicht erheblich erhöhen, da sich die Nutzungen im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Zudem ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr weitgehend unterirdisch abzubilden, wodurch wesentliche Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung vermieden werden. Zusätzliche, temporäre Lärmbeeinträchtigungen entstehen jedoch in der Abbruch- und Bauphase für den Hotelneubau. Eine schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

#### Luftschadstoffe

Im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Geruchsvorbelastungen und keine wesentlichen Vorbelastrungen durch Luftschadstoffe. Die offene Baustruktur und die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kaltluftentstehungsgebiete tragen zu einem ausreichenden Luftmassenaustausch im Geltungsbereich bei.

Auf das Kapitel 6.7 und den Umweltbericht wird verwiesen.

### 7.3 Verkehr

In Bau- und Betriebsphase sind gegenüber dem Bestand geringfügige Verkehrszunahmen zu erwarten, u.a. da betreiberseitig ein Shuttleverkehr zwischen dem Hotel „Sonnenbichl“ und dem Boutique-Hotel „Seegarten“ (Adrian-Stoop-Straße 4, Bad Wiessee) vorgesehen ist. Die verkehrstechnischen Auswirkungen, insbesondere auf den Knotenpunkt Söllbachtalstraße / Sanktjohanserstraße (Bundesstraße B318), sind zu prüfen. Eine Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird den Verfahrensunterlagen im weiteren Verfahren beigegeben.

### 7.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“ an. Der Standort ist durch die bestehende Hotelanlage sowie durch benachbarte touristische Infrastrukturen (z.B. Skiliftanlage, Wandparkplatz) landschaftlich vorgeprägt.

Nach Abbruch der Bestandsbebauung ist die Errichtung einer neuen, flächenmäßig erweiterten Hotelanlage mit Wellnessbereich sowie ergänzenden Betriebs- und Personalräumen in einem separaten Gebäude vorgesehen. Die bestehende verkehrliche und mediale Erschließung bleibt erhalten und wird für den geplanten Neubau weiter genutzt. Die Erweiterung erfolgt ausschließlich am bestehenden Hotelstandort, eine weitreichende Ausdehnung der Bebauung in bislang unbeeinträchtigte Landschaftsräume ist nicht vorgesehen.

Die im Rahmen der nachgeordneten, verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung dienen i.V.m. den geplanten internen Ausgleichsflächen der optischen Einbindung der neu entstehenden baulichen Anlagen und Erschließungsflächen in den landschaftlichen Kontext.

So soll die Bestandsdurchgrünung im Geltungsbereich fortgesetzt und ergänzt werden, um auch weiterhin, trotz großdimensionierter baulicher Strukturen, das grüne Erscheinungsbild des Plangebiets zu sichern.

Für die geplanten baulichen Anlagen folgt das architektonische Konzept regionaltypischen Bauweisen, insbesondere hinsichtlich der Materialität. So wird auch der regionalen Baukultur Rechnung getragen. Das Sockelgeschoss, welches die beiden Hauptbaukörper der Hotelanlage verbindet, wird in den Hang integriert und eingegrünt. Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt.

Auf den Umweltbericht wird ergänzend verwiesen.

## **8 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Der Umweltbericht vom 06.03.2026 des Büros Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wird der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

## 9 Verzeichnisse

### Quellenverzeichnis

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg.): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013, München 2013; einschl. Teilfortschreibungen.
- [2] Regionaler Planungsverband Oberland: Regionalplan Region 17 Oberland, in Kraft getreten 01.09.1988, einschl. Teilfortschreibungen.
- [3] Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz München: Arten- und Biotopschutz Programm Bayern - Landkreis Miesbach, Stand Juni 2005
- [4] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Dienst), abgerufen am 09.12.2025
- [5] Gemeinde Bad Wiessee: Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in der Fassung vom 08.04.2014, genehmigt mit Bescheid vom 08.07.2014 Bescheid Nr.: AZ 31.5 / 6100(11)
- [6] Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern (Online-Dienst), abgerufen am 09.12.2025
- [7] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern, aus: [https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten\\_naturraum.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf), abgerufen am 09.12.2025
- [8] Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und der Heimat: BayernAtlas, (Online-Dienst), abgerufen am 09.12.2025
- [9] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas (Online-Dienst), abgerufen am 07.01.2026
- [10] ClimateData.org: Daten und Graphen zum Klima und Wetter in Bad Wiessee, aus <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/bad-wiessee-108419/> abgerufen am 05.12.2025
- [11] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Klimainformationssystem (BayKIS), Beobachtungsdaten Referenzperiode 1951 bis 2019, Klimaregion Südbayerisches Hügelland, aus: <https://klimainformationssystem.bayern.de>, abgerufen am 24.01.2026
- [12] Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH mit Percas Fauna: Faunistische Erhebungen zum Hotelprojekt Sonnenbichl in Bad Wiessee, Lkr. Miesbach, Beitrag zur saP, Stand November 2025. Schönsee / Landshut 2025
- [13] Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH: Biotopkartierung 2025, Stand 02.10.2025. Landshut 2025
- [14] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Altlastenkataster (Online-Dienst), abgerufen am 09.12.2026
- [15] Nickol & Partner AG: Bericht zur orientierenden geo- und abfalltechnischen Untersuchung, Bauvorhaben Hotel Sonnenbichl, Stand 29.09.2022. Gröbenzell 2025
- [16] Bayernportal: Behörden und Gemeinden, <https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/52108763506>, abgerufen am 12.01.2026

Abbildungsverzeichnis

*Abb. 1: Deckblatt: Luftbild, Gemarkung Bad Wiessee aus [8]*

*Abb. 2: Luftbild mit Katasterplan und Planungsumgriff (inkl. Ausgleichsflächen); aus [1]*

*Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rechts-wirksame Fassung, Stand 08.04.2014, Gemeinde Bad Wiessee; aus [5]*

*Abb. 4: LEP Anhang 2, Ausschnitt Strukturkarte; aus [1]*

*Abb. 5: Regionalplan Region München (14), Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur; aus [4]*

*Abb. 6: Vorentwurf 2. Änderung FNP, Hotel Sonnenbichl*