

Umweltbericht



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

Auftragnehmer:

Logo verde Stadtplaner und
Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736

84028 Landshut

Tel.: +49 871 / 89090

Fax: +49 871 / 89008

E-Mail: info@logoverde.de

Bearbeiter:

M.A. TUM Franz Hilger

Landschaftsarchitekt BDLA | Stadtplaner

B. Eng. Landschaftsarchitektur

Ramona Inkoferer

Umfang:

34 Seiten,

4 Abbildungen,

2 Tabellen

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

1	Einleitung	6
1.1	Beauftragung	6
1.2	Gesetzliche Grundlagen	6
2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	7
3	Beschreibung des Vorhabens	9
3.1	Angaben zum Standort	9
3.2	Art und Umfang des Vorhabens / der Erschließung	9
4	Übergeordnete Planungen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung	10
4.1	LEP / RP	10
4.2	Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Wiessee	10
4.3	ABSP / ASK	10
4.4	Fachinformation Naturschutz	10
5	Bestandsanalyse u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	11
5.1	Aktuelle Nutzungen	11
5.2	Schutzgüter des Naturhaushalts	11
5.3	Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	20
6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
6.1	Schutzgüter Boden u. Wasser	21
6.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	21
6.3	Schutzgüter Luft u. Klima	21
6.4	Schutzgüter Landschaft u. Erholung	21
6.5	Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter	21
6.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)	21
7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	22
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung (Arten- u. Naturschutz)	22
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsbedarf	23
8	Überwachung / Monitoring	24
8.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans	24

9	Planungsalternativen	25
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
10.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	26
10.2	Standort	26
10.3	Flächennutzung	26
10.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	27
10.5	Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)	27
10.6	Wirkungsprognose	27
11	Zusammenfassende Erklärung	32
12	Verzeichnisse	33

1 Einleitung

1.1 Beauftragung

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.

Weiterhin wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erstellung folgender Gutachten beauftragt:

- Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Geo- und abfalltechnische Untersuchung
- Schallschutztechnische Untersuchung
- Verkehrstechnische Untersuchung

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. [...]

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert.

Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung, Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) genutzt worden.

Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

(§ 2a BauGB)

Der Umweltbericht dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Wiessee hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Hotel Sonnenbichl“ beschlossen.

Ziel des verbindlichen Bauleitplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Rückbau des bestehenden Hotelgebäudes und die Errichtung eines zeitgemäßen Hotelneubaus am bestehenden Standort. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH, Landshut wurde am 17.07.2025 von der Gemeinde Bad Wiessee mit der Erstellung des Grünordnungsplans für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 „Hotel Sonnenbichl“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beauftragt.

Das Konzept der Am Sonnenbichl Grundbesitz GmbH & Co. KG sieht am Standort den Rückbau der bestehenden, baulich überalterten Hotelanlage vor. Anschließend 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.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch den Rückbau der bestehenden Hotelanlage und die Errichtung einer neuen, erweiterten Hotelanlage am bestehenden Standort unter Nutzung der vorhandenen Erschließung sowie unter Berücksichtigung entstehender Ausgleichsbedarfe das Ziel einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur gemäß § 5.1 LEP Bayern [1] beachtet.

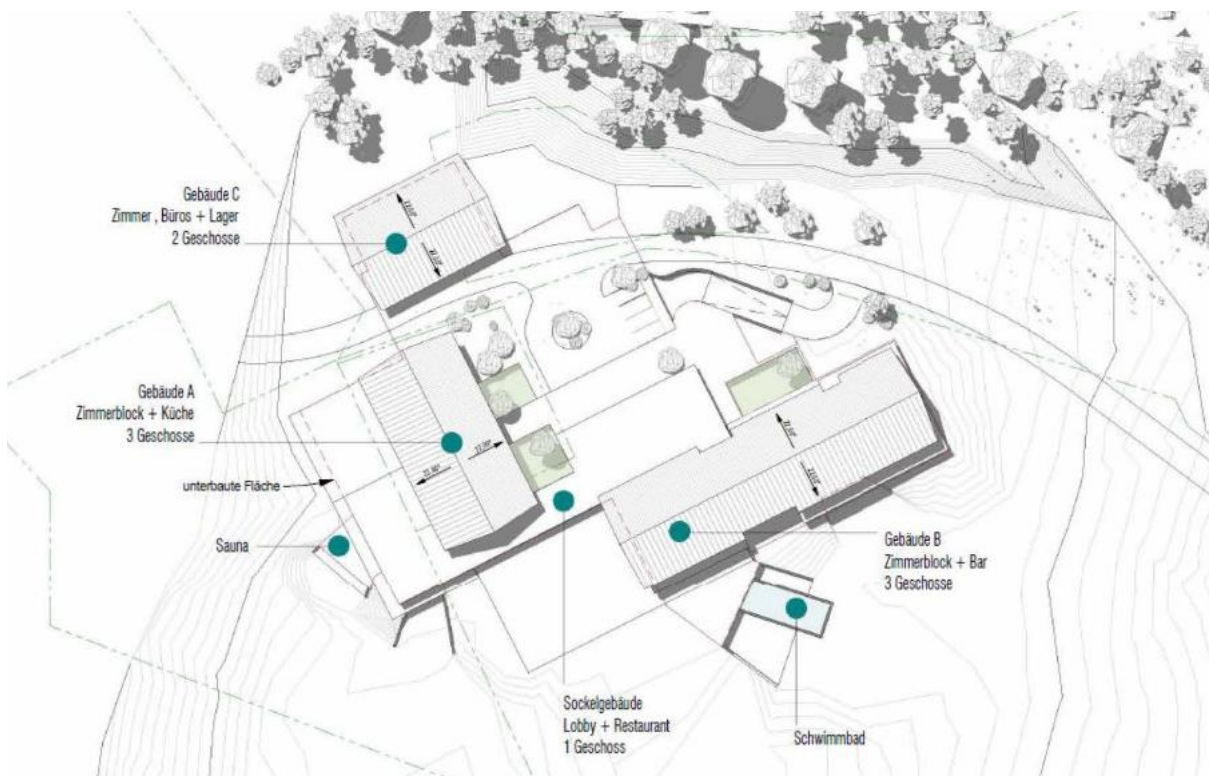


Abb. 2: Lageplan geplanter Hotelanlage mit Funktionsbeschreibung; aus [15]

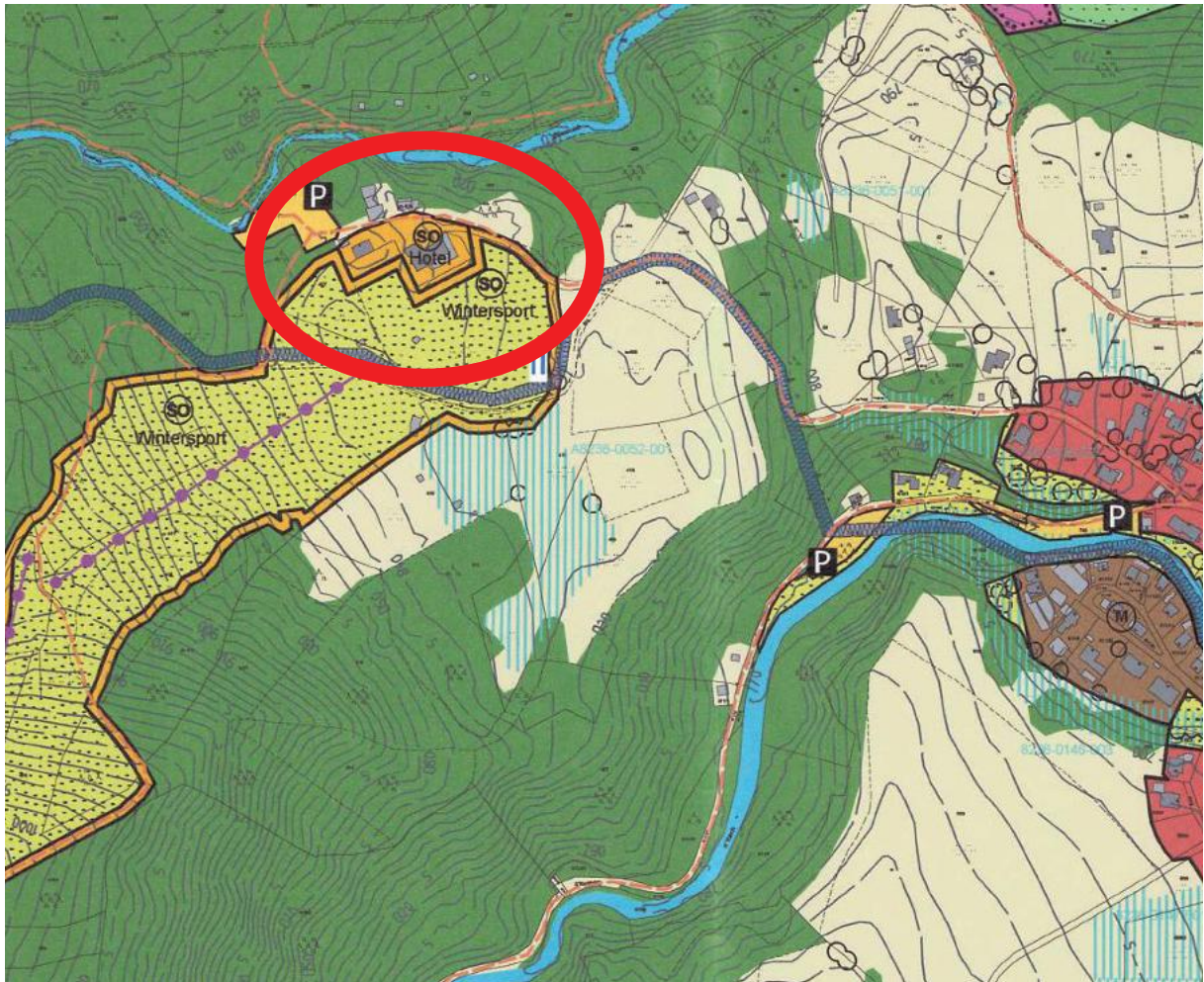







Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, rechtswirksame Fassung, Stand 08.04.2014, Gemeinde Bad Wiessee; aus [5]



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

3 Beschreibung des Vorhabens

3.1 Angaben zum Standort

3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Bad Wiessee, Landkreis Miesbach, Bezirk Oberbayern. Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Gemeindegebiets, oberhalb des Ortsteils Abwinkl.

Erschlossen ist das Areal über den Sonnenbichlweg. Das Plangebiet wird im Norden durch bestehende Waldflächen sowie den Wanderparkplatz „Sonnenbichl“ begrenzt. Südlich schließen offene Wiesenflächen an. Teile der Wiesenflächen werden in den Wintermonaten durch das Oest-Skizentrums Sonnenbichl, ein Trainings- und Skigelände mit 2 Liften, Flutlicht und Beschneigung, als Auslaufbereich genutzt. Das Liftgebäude befindet sich rund 60 m südlich des Hotelareals, südwestlich schließt ein Abfahrtbereich an. Im übrigen befinden sich westlich des Plangebiets Waldflächen. Östlich grenzen sowohl forstwirtschaftlich als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Hotel Sonnenbichl“ umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 406 Tfl., 424 Tfl., 425 Tfl. und 427 Tfl, Gemarkung Bad Wiessee.

3.1.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts werden folgende Gutachten zugrunde gelegt:

- Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Geo- und abfalltechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung

- Verkehrstechnische Untersuchung

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

3.2 Art und Umfang des Vorhabens / der Erschließung

Das bestehende Hotel Sonnenbichl wurde zuletzt vor rund 60 Jahren renoviert und ist in einem entsprechend schlechten baulichen Zustand. Die Anzahl der Zimmer und die Ausstattung des Hotels entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen der Gäste. Es ist deshalb vorgesehen, die Bestandsbauten des Hotels Sonnenbichl abzurechen und auf dem Gesamtareal einen neuen Hotelkomplex zu errichten, der neben Übernachtungsmöglichkeiten mit rund 90 Zimmern auch Wellnessangebote bietet.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt, wie vorstehend beschrieben über den bestehenden Sonnenbichlweg. 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 Tegernsee (AZV) abgestimmt. Weitere Versorgungsleitungen liegen am Gebiet an (Wasser, Strom, Telekom).

Wie vorstehend beschrieben widersprechen das Vorhaben sowie der vorhabenbezogene BBP Nr. 75 „Hotel Sonnenbichl“ den Darstellungen des seit dem 08.04.2014 rechtswirksamen FNP. Dieser wird im Rahmen der gegenständlichen 2. Änderung im Parallelverfahren zum BBP Nr. 75 fortgeschrieben.

4 Übergeordnete Planungen / vorbereitende u. verbindliche Bauleitplanung

4.1 LEP / RP

Auf das Kapitel 2 der Begründung wird verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Wiessee

Auf das Kapitel 2 der Begründung wird verwiesen.

4.3 ABSP / ASK

Auf das Kapitel 2 der Begründung wird verwiesen.

4.4 Fachinformation Naturschutz

Auf das Kapitel 2 der Begründung wird verwiesen.

5 Bestandsanalyse u. Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens ist es zunächst erforderlich, den Ausgangszustand zu erfassen und zu bewerten. Die Bestandsaufnahme sowie die Beurteilungen werden im Folgenden anhand der Schutzgüter dargestellt.

5.1 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.

5.2 Schutzgüter des Naturhaushalts

5.2.1 Boden und Wasser

Geologie / Boden

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

aus [7]

Die Nickol & Partner AG wurde mit einer orientierenden geo- und abfalltechnischen Untersuchung für das Planungsgebiet beauftragt (Projektnummer 12723-01 vom 29.09.2022).

Am Standort sind oberflächennah würmeiszeitliche Moränenablagerungen zu erwarten. Diese bestehen überwiegend aus Geschiebelehmen und Kiesen und zeichnen sich durch teils kiesig-sandige, teils tonige Schluffe bis hin zu sandig-schluffigen Kiesen aus. Aufgrund der glazigen Entstehung können zudem steinige Beimengungen sowie vereinzelt Findlinge auftreten. Angaben zur Schichtmächtigkeit der Moränenablagerungen im Untersuchungsraum liegen nicht vor.

Nördlich des Sonnenbichlwegs stehen im Einschnitt des Zeiselbachs Sandsteine und Grauwacken der Reiselberg-Formation (Flysch) an.

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 glazigen 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.

Bei den Baugrunderkundungen vor Ort wurde der nachfolgend schematisch dargestellte Schichtenaufbau festgestellt:

- Schicht 1a: Asphalt
- Schicht 1b: Oberboden
- Schicht 2a: Auffüllung schluffig
- Schicht 2b: Auffüllung kiesig
- Schicht 3: Quartäre Geschiebe, schluffig-tonig, steif bis halbfest

- Schicht 4: Quartäre Geschiebe, kiesig
- Schicht 5: Festgestein/Felsblock, Kalkstein

aus [14]

Das Grundstück ist 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 [13]

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchungen 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.

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 m³ 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 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 [14]

Gemäß Übersichtsbodenkarte ist im Plangebiet und dessen Umfeld überwiegend Braunerde vorzufinden. Im östlichen Teil des Plangebiets, im Bereich des Sonnenbichlwegs, treten kleinräumig Anteile eines Gley-Bodenkomplexes auf. Dieser steht im Zusammenhang mit dem nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Zeiselbach und setzt sich außerhalb des Plangebiets in südlicher Richtung fort.

aus [6]

Hinsichtlich des Schutzguts Boden haben die bestehenden Nutzungen im größten Teil des Geltungsbereichs zu einer deutlichen anthropogenen Überprägung geführt. Unversiegelte Flächen erfüllen jedoch weiterhin Bodenfunktionen wie die Puffer- und Filterfunktion, die

Wasserspeicher- und Erosionsschutzfunktion oder die Ertrags- und Lebensraumfunktion, während die Böden im Bereich der versiegelten Flächen und der baulichen Anlagen keine entsprechenden Bodenfunktionen mehr abdecken.

Der Bau der neuen Hotelanlage erfolgt überwiegend auf bereits versiegelten bzw. anthropogen überprägten Flächen. Dadurch wird die zusätzliche Versiegelung reduziert. Das geplante Untergeschoss mit Tiefgarage und Funktionsräumen sowie das Sockelgeschoss mit Spa-Bereich und Tiefgarage gehen jedoch deutlich über das Untergeschoss des baulichen Bestands hinaus, sowohl in der Tiefe der baulichen Anlagen als auch in der flächigen Ausdehnung, wodurch auch bisher weitgehend unbeeinflusste Böden und Bodenschichten beansprucht werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die lokalen Sickerwasserhältnisse werden dauerhaft verändert.

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 Vernichtung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 2 m Höhe und 4 m 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.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Bodensicherung und -verwertung sowie zum Regenwassermanagement tragen dazu bei, die Auswirkungen auf Bodenfunktionen und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Indirekte Auswirkungen auf angrenzende Bodenstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden sind geringe bis mäßige Auswirkungen zu erwarten.

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. Nördlich des Zeiselbachs sowie auf Flächen östlich im Plangebiet und südlich angrenzend außerhalb des Plangebiets befinden sich wassersensible Bereiche, die durch das Vorkommen von Gleyböden geprägt sind.

Es befinden sich keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ 100) und keine Hochwassergefahrenflächen (HQ extrem) im bzw. angrenzenden an den Geltungsbereich. Von der Planung ebenfalls nicht betroffen sind gewässerabhängige FFH- und SPA-Gebiete.

aus [6]

Für Anlagen, die sich im 60 m-Bereich von der Uferlinie des Zeiselbachs befinden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder eine bauaufsichtliche Zustimmung erteilt wird, wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach Art 20 BayWG

in diesem Genehmigungsverfahren mit erteilt. Anderenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen.

Durch die geplanten Maßnahmen wird ein Teil des Plangebiets versiegelt, wodurch die Flächen für die direkte Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung stehen. Auf unversiegelten bzw. extensiv befestigten Flächen bleibt die Grundwasserneubildung weiterhin weitgehend intakt. Insgesamt verändert sich der Wasserhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung jedoch kaum, da die im Plangebiet vorherrschenden Boderverhältnisse die Versickerungsfähigkeit stark einschränken. Die bei den Baugrunduntersuchungen erbohrten quartären, schluffigen Geschiebe der Baugrundsicht 3 sind aufgrund ihrer weitestgehend wasserstauenden Funktion für das Einbinden von Rigolen bzw. Sickermulden ungeeignet. Die Moränenkiese weisen zwar für eine Versickerung geeignete Durchlässigkeiten auf, aufgrund der inhomogenen Wechsellagerung von kiesigen und schluffigen Schichten kann die ausreichende Versickerungsleistung jedoch nur bedingt gewährleistet werden.

Bei den durchgeführten, bis zu 15 m tiefen Bohrungen wurden keine durchgängigen, grundwasserführenden Schichten angetroffen. Das Grundwasser liegt somit deutlich tiefer, wodurch die geplanten Baumaßnahmen keinen wesentlichen Einfluss auf den Grundwasserspiegel und die Grundwasserqualität haben. Lokal gestautes Sickerwasser in kiesigen Bereichen ist durch geeignete Drainage und Bodenschutzmaßnahmen kontrollierbar, so dass die Grundwassergefährdung insgesamt als gering eingeschätzt werden kann.

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



Abb. 4: Ausschnitt UmweltAtlas Bayern mit wassersensiblen Bereichen; aus [15]

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 [14]

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 Kellerereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt Miesbach vorzulegen.

Für das Schutzgut Wasser sind geringe bis mäßige Auswirkungen zu erwarten.

5.2.2 Tiere und Pflanzen

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.

Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

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 Verbotsstatbestände.

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 verrucivorus*, RLB 3, RLD 3). Unter Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht gegeben.

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 außenständig 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 [11]

Das Plangebiet liegt zudem im Geltungsbereich einer Kormoranallgemeinverfügung. Aus dieser geht eine Ausnahmegenehmigung für den Abschuss aller Vögel vom 16.08. bis 14.03 hervor.

aus [4]

Pflanzen

Im Plangebiet ist kein Biotop kartiert. Ca. 75 m südlich der Hotelanlage liegt das Biotop A8236-0052, Biotopteilflächen Nr. A8236-0052-001, Überschrift „Vernässte Streuwiese S Gasthof Sonnenbichl“, Hauptbiotoptyp „Seggen- oder bin-senreiche Nasswiesen, Sümpfe (70%)“. Dieses ist in der ursprünglichen Form nicht mehr Intakt und in Teilen zu Grünland umgenutzt.

aus [4]

Durch die Logo verde Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH wurde eine Biotop-typenkartierung zum Vorhaben vorgenommen, welche der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zugrunde liegt. Der Kartierbericht ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Für die Flächen, die durch die Errichtung der Hotelanlage beeinträchtigt oder zerstört werden, ist ein Ausgleich gemäß § 15 BNatSchG i. V. m. Art. 14 BayNatSchG zu leisten. Für die geplanten Eingriffe in den Waldbestand sind Ersatzaufforstungsmaßnahmen gemäß Art. 12 BayWaldG i. V. m. § 15 BNatSchG vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind keine Bannwaldflächen. Zur Kompensation der Eingriffe wurde ein Ausgleichskonzept erarbeitet, welches den Ausgleichsbedarf unmittelbar benachbart zum Vorhaben abdeckt.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.2.3 Landschaft und Erholung

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. 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.

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.

Der Tegernsee und die umliegenden bayerischen Alpen sind ein landesweit und über die Landesgrenzen hinaus bedeutsames (Nah-)Erholungsgebiet. Der Europäische Fernwanderweg E4, der Maximiliansweg sowie weitere örtliche Wanderwege laufen durch das Plangebiet bzw. starten ab dem Wanderparkplatz „Sonnenbichl“, der nordwestlich an das Plangebiet grenzt. Es verlaufen keine (Fern-)Radwege durch das Plangebiet. Die Wanderwege bleiben im Zuge des Vorhabens erhalten.

aus [8]

Durch die Hotelanlage entstehen hochwertige touristische Einrichtungen, u.a. ein Spa-Bereich und ein Restaurant, welche der Erholung dienen.

Für die Schutzgüter Landschaft und Erholung sind keine bis geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.2.4 Luft und Klima

Luft

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.

Für das Schutzgut Luft sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

Klima

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]

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung und Änderung 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 CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Durch die erforderliche Neuversiegelung ist im Vergleich zur Bestandssituation mit einer Veränderung des Strahlungshaushalts und lokalen Aufheizungseffekten 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. Aktuell ist kein Klimagutachten für das Bearbeitungsgebiet veranlasst.

Für das Schutzgut Klima sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.2.5 Kultur u. Sachgüter

Im Plangebiet selbst ist im Verzeichnis des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege kein Boden- oder Baudenkmal kartiert. Im Umfeld, ca. 700 m westlich, befindet sich das Baudenkmal Bergfriedhof.

aus [9]

Durch die geplanten baulichen Anlagen und Erschließungsflächen entstehen hochwertige Sachgüter.

Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.2.6 Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)

Lärm

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 Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung vermieden werden. Zusätzliche, temporäre Lärmbeeinträchtigungen entstehen jedoch in der Abbruch- und Bauphase für den Hotelneubau.

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.

Luftschadstoffe

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.

Aufgrund der nur geringen Nutzungsintensivierung gegenüber dem Bestand ist für das Schutzgut Luft mit nur geringen Auswirkungen zu rechnen. Vorhandene Belastungen durch Verkehre bleiben im Wesentlichen unverändert erhalten. Temporäre Emissionen während der Bauphase können durch geeignete Maßnahmen (z.B. Staubbindung) minimiert werden.

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.

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 „Seergarten“ (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.

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene. Am Tag der Leerung ist der Abfall an der nächstgelegenen, von

den Entsorgungsfahrzeugen befahrene Straße bereitzustellen, sofern der Abfall nicht durch den Betreiber entsorgt wird.

Regelung nach Störfall-Verordnung

Innerhalb und im Umkreis des Planungsgebiets sind keine Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie bekannt (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB).

Zusammenfassend bewertet ergeben sich auf das Schutzgut Mensch durch den Bauleitplan geringfügige Auswirkungen.

5.3 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	
• Lärm	gering
• Verkehr	gering
• Abfall	gering
Pflanzen	gering
Tiere	gering
Boden / Fläche	mäßig
Wasser	gering - mäßig
Klima	gering
Luft	gering
Landschaftsbild / Erholung	gering
Sach- und Kulturgüter	keine

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

6.1 Schutzgüter Boden u. Wasser

Für die natürlichen Bodenfunktionen ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der ausfallenden, neuen Eingriffe keine zusätzlichen Auswirkungen. Die Flächen des Plangebiets sind bereits anthropogen überprägt. Die bestehenden natürlichen Bodenfunktionen bleiben bei Nichtdurchführung der Planung erhalten.

Für die Grundwasserneubildung ergibt sich bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der nicht eintretenden zusätzlichen Flächenversiegelung keine Auswirkung. Die Versickerungsfähigkeit ist durch die bestehende Bebauung bereits vermindert.

Bei Nichtdurchführung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Vorhandene Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres bestehen.

6.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird durch grünordnersiche Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere aufgewertet. Die im Vergleich zum Bestand zu erwartenden Verbesserungen würden bei Nichtdurchführung der Planung nicht eintreten. Bau- und Betriebsbedingte zusätzliche Störwirkungen entfallen bei Nichtumsetzung des Vorhabens.

Ohne die Durchführung der Planung ergeben sich daher keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

6.3 Schutzgüter Luft u. Klima

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet. Entsprechend sind keine negativen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die unbebauten Flächen dienen der Kaltluftentstehung. Bei Nichtdurchführung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

6.4 Schutzgüter Landschaft u. Erholung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Schutzgüter Landschaft und Erholung in ihrer jetzigen Form unbeeinträchtigt erhalten.

6.5 Schutzgüter Kultur- u. Sachgüter

Die hochwertigen Sachgüter in Form der neuen Hotelanlage entstehen bei Nichtdurchführung der Planung nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter in ihrer jetzigen Form unbeeinträchtigt erhalten.

6.6 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung, Gesundheit)

Die genannten Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bleiben bei Nichtdurchführung der Planung entsprechend bestehen.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung u. Minimierung (Arten- u. Naturschutz)

Laut § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind „erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (...) vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Nachfolgend werden schutzgüterbezogen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

7.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel Sonnenbichl“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Hotel mit Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Ausgleichsflächen. Die Flächen im Plangebiet sind bereits erschlossen und nutzen bestehende Infrastruktureinrichtungen.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen soweit im Rahmen der Festsetzungen möglich.
- Verbot tiergruppenschädigender Bauweise von Einfriedungen.
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen.
- Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4).

Schutzgut Boden und Flächen

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens im Zuge der Herstellung des Baugebiets.
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen.
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung.

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, (z.B. Kaltluftentstehungsgebiete) durch Vermeidung nicht notwendiger Versiegelung.
- Vermeidung von Aufheizungseffekten durch Maßnahmen der Grünordnung und der baulichen Gestaltung, u.a. durch Festsetzung von begrünten Flachdächern.

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt wertvoller Landschaftselemente (z.B. Einzelbäume) und Biotopstrukturen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen durch die Beschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die das Gelände lediglich unterbauen, auf die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung infolge von Tiefbaumaßnahmen aus den zuvor genannten Gründen.

7.1.2 Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahmen der Grünordnung dienen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere der Ein- und Durchgrünung sowie dem Erhalt und der Weiterentwicklung der übergeordneten Grünstrukturen des Plangebiets. Vorrangige Ziele der Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind die Einbindung der Hotelanlage in das Landschaftsbild.

Im Süden und Westen der Hotelanlage ist ein Pflanzgebot mit naturnahen Pflanzungen zur Eingrünung der baulichen Anlagen im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Im zentralen Hof der Hotelanlage werden die Grünflächen mit repräsentativen Stauden- und (Klein-)gehölzpflanzungen gestaltet. Zur Durchgrünung des Plangebiets werden zudem Baumgruppenpflanzungen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen zur Pufferung von Niederschlagswasser, zur Reduzierung von Aufheizungseffekten und zur Erzeugung von Verdunstungskühle sowie zur Staubbindung bei. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden als Grünflächen in Form von kräuterreichen Wiesen angelegt.

Zur Reduzierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs erfolgt die Errichtung geplanter baulicher Anlagen und Erschließungsflächen überwiegend auf bestehenden versiegelten Flächen.

Die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen erfolgt unter Berücksichtigung artenschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen. Dies umfasst den Einsatz von Leuchtmitteln mit warmweißem Spektrum (<2700 K) sowie Abschirmungen, um nächtliches Streulicht zu reduzieren und den Insektenschutz zu gewährleisten.

Zur Vermeidung von Tiergruppenschädigungen werden Zäune mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden errichtet, sodass Kleintiere passieren können. Auf diese Weise wird der Lebensraum von Bodenlebewesen nicht beeinträchtigt

und die Anforderungen an tierfreundliche Bauteile umgesetzt.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichsbedarf

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.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) bilanziert. Zur Kompensation des Ausgleichsbedarfs werden interne Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Wie im Beiplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt ergibt sich im auf einer Eingriffsfläche von ca. 11.287 m², 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.

8 Überwachung / Monitoring

8.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

§ 4c BauGB schreibt vor, dass die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen überwachen müssen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Folgende Monitoring-Maßnahmen sind für den Bebauungsplan durch die Gemeinde Bad Wiessee oder Dritte vorzusehen:

8.1.1 Maßnahmen während der Bauphase / Bauantragsstellung

- Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange u. a. bei Erd- und Aushubmaßnahmen.
- Überwachung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen.
- Überprüfung, ob durch Baumaßnahmen Lärmbeeinträchtigungen entstehen.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gem. DIN 18920 bzw. RSBB.
- Überwachung der Einhaltung des Schutzes von Lebensräumen die an das Baufeld angrenzen.
- Überwachung einer ungehinderten Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (z.B. Feuerwehr) zu den anliegenden Grundstücken.
- Überwachung der Umsetzung der festgesetzten natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen.

8.1.2 Maßnahmen während der Betriebsphase

- Überwachung der Wirksamkeit der festgesetzten natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen.
- Überprüfung möglicher Nachbarschaftsbeeinträchtigungen in der Betriebsphase.
- Regelüberprüfung (Wasser, Luft, Abfall) durch Auswerten von Umweltinformationen der zuständigen Behörden.
- Einzelfallprüfungen auf Hinweise von Behörden und der Öffentlichkeit.

9 Planungsalternativen

Auf die Plausibilitätsprüfung in Kapitel 4 der Begründung wird bezüglich der Darstellung alternativer Planungsmöglichkeiten verwiesen.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

10.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

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

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, Landshut wurde am 17.07.2025 von der Gemeinde Bad Wiessee mit der Erstellung des Grünordnungsplans für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 „Hotel Sonnenbichl“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beauftragt.

Das Konzept der Am Sonnenbichl Grundbesitz GmbH & Co. KG sieht am Standort den Rückbau der bestehenden, baulich überalterten Hotelanlage vor. Anschließend ist die Errichtung einer neuen, flächenmäßig erweiterten Hotelanlage mit Wellnessbereich sowie ergänzenden Betriebs- und Personalräumen in einem separaten Gebäude vorgesehen. Die bestehende verkehrliche Erschließung bleibt erhalten und wird für den geplanten Neubau weiter genutzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch den Rückbau der bestehenden Hotelanlage und die Errichtung einer neuen, erweiterten Hotelanlage am bestehenden Standort unter Nutzung der vorhandenen Erschließung sowie unter Berücksichtigung entstehender Ausgleichsbedarfe das Ziel einer wettbewerbsfähigen

Tourismuswirtschaft im Einklang mit Mensch und Natur gemäß § 5.1 LEP Bayern beachtet.

Die verkehrliche Erschließung ist über den Sonnenbichlweg gesichert. Die mediale Erschließung ist vorhanden und wird lediglich vorhabenbezogen umgebaut bzw. ergänzt.

10.2 Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Bad Wiessee, Landkreis Miesbach, Bezirk Oberbayern.

Das Plangebiet wird im Norden durch bestehende Waldflächen sowie den Wanderparkplatz „Sonnenbichl“ begrenzt. Südlich schließen offene Wiesenflächen an. Teile der Wiesenflächen werden in den Wintermonaten durch das Oest-Skizentrums Sonnenbichl, ein Trainings- und Skigebäude mit 2 Liften, Flutlicht und Beschneigung, als Auslaufbereich genutzt. Das Liftgebäude befindet sich rund 60 m südlich des Hotelareals, südwestlich schließt ein Abfahrtbereich an. Im übrigen befinden sich westlich des Plangebiets Waldflächen.

Östlich grenzen sowohl forstwirtschaftlich als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Hotel Sonnenbichl“ umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 406 Tfl., 424 Tfl., 425 Tfl. und 427 Tfl, Gemarkung Bad Wiessee.

10.3 Flächennutzung

Die Flächen im Plangebiet werden künftig, wie auch im rechtswirksamen FNP, als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine räumliche Erweiterung der bestehenden Sondergebietsfläche, um die zukünftige Entwicklung der Hotelanlage planungsrechtlich abzusichern. Ergänzend erfolgt südlich angrenzend an das Sondergebiet die Darstellung von Ausgleichsflächen für das Vorhaben.

10.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. Diese wird im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erfolgt in der Bestandsaufnahme. Dort werden die einzelnen Umweltbelange nach ihrer Funktion im Naturhaushalt und in der Umwelt des Menschen gemäß ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung im Naturhaushalt bzw. in der Umwelt des Menschen bewertet.

In der Wirkungsprognose werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben. Die zu erwartenden vorhabensbezogenen Auswirkungen werden dabei dem Nullfall bei Nichtdurchführung der Planung gegenübergestellt. Bei Feststellung erheblicher Auswirkungen wird geprüft, ob diese durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Zusätzlich wird dargestellt, durch welche Maßnahmen zum Ausgleich die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kompensierbar sind.

Der Umweltprüfung sowie der Bearbeitung des Umweltberichts werden folgende Gutachten zugrunde gelegt:

- Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Geo- und abfalltechnische Untersuchung
- Schallschutztechnische Untersuchung (in Bearbeitung)
- Verkehrstechnische Untersuchung (in Bearbeitung)

Die gewählten Abgrenzungen sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

10.5 Prognose bei Nichtrealisierung des Planes (Nullfall)

Mit der Umsetzung der Planung ist auch ein konkreter Eingriff bzw. eine Veränderung der bestehenden Situation verbunden. Die aktuelle Situation könnte bei Nichtumsetzung der Planung erhalten werden.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter, v.a. aber für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, käme es zu keinen Eingriffen bzw. Veränderungen.

Vorhandene Beeinträchtigungen der Schutzgüter bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bis auf Weiteres jedoch bestehen.

Die bestehenden, unversiegelten Flächen tragen zur Entstehung von Kaltluft bei und wirken Aufheizungseffekten kleinräumig entgegen. Luftbelastungen durch Verkehre, gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen in der näheren Umgebung sowie die Nutzungen im Plangebiet selbst bleiben bestehen.

10.6 Wirkungsprognose

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der Wirkungsprognose und der geprüften Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens tabellarisch zusammengefasst.

Nachfolgend beschriebene Festsetzungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Tab. 2: Wirkungsprognose auf die Schutzgüter

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – Vorbelastung durch bestehende touristische Nutzungen – bestehendes Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der bau- und betriebsbedingten Verkehre im, vom und zum Plangebiet – baubedingte Störwirkung (temporär) 	<ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionschutz bei Bedarf – Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen
Umweltbelange Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Eingriffe in anthropogen überprägte, bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen – Eingriffe in Bestandsgehölze bzw. Waldflächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Aktivierung von bereits versiegelten Flächen – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern – Nutzung vorhandener Verkehrswege / sonstiger Infrastrukturen – Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich
Umweltbelange Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – potenzielle Habitate für kommune, teils geschützte Tierarten im Plangebiet vorhanden – kommune, teils geschützte Tierarten im Plangebiet festgestellt 	<ul style="list-style-type: none"> – Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen sowie in Vegetationsbestände mit folglich kleinräumigem Verlust von Lebensräumen und potenzieller Fortpflanzungsstätten 	<ul style="list-style-type: none"> – Aktivierung von bereits versiegelten Flächen – Festsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern – Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – Plangebiet zum Großteil auch in Relation zum Umfeld kein einzigartiges Gebiet für die biologische Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> – Änderung der Biotoptypenzusammensetzung – Eingriff in potentielle Habitate – Schaffung neuer potentieller Habitate 	<ul style="list-style-type: none"> – s. Umweltbelange Tiere und Pflanzen
Umweltbelang Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – Plangebiet zum Großteil anthropogen stark überprägt – in Teilen des Plangebiets unbeeinträchtigte Böden vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen – Verdichtung von Boden im Baufeld – Zerstörung von Bodenstrukturen im Baufeld 	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzung bereits versiegelter Flächen und anthropogen überprägter Flächen – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Wiederverwendung Oberboden
Umweltbelang Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden – kein hoch anstehendes Grundwasser – bestehende Einleitung von Niederschlagswasser in Vorfluter (Zeiselbach) 	<ul style="list-style-type: none"> – Eingriffe in bisher unversiegelte oder extensiv befestigte Flächen – keine Oberflächengewässer betroffen – keine Grundwasserbeeinträchtigung – weiterhin Einleitung von Niederschlagswasser in Vorfluter (Zeiselbach) 	<ul style="list-style-type: none"> – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern – unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
Umweltbelang Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – Vorbelastung durch bestehende land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Nutzung einschl. Verkehre – unversiegelte Flächen als lokales Kaltluftentstehungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> – kleinräumige Überhitzungseffekte und Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Versiegelung – temporäre baubedingte Störwirkung (Stäube) – kompakte, offene Baustruktur der Hotelanlage begünstigt Luftaustausch 	<ul style="list-style-type: none"> – sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern – Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich – Berücksichtigung einschlägiger Normen und Richtlinien bzgl. Schadstoffemissionen
Umweltbelang Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – hochwertige Sachgüter in Form von baulichen / technischen Anlagen und erschließungsflächen im Plangebiet vorhanden – keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Schaffung hochwertiger Sachgüter in Form einer Hotelanlage 	<ul style="list-style-type: none"> – Aktivierung von bereits versiegelten Flächen – Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)		
<ul style="list-style-type: none"> – v.a. Wirkungspfad Boden - Wasser durch die geplante zusätzliche Versiegelung betroffen – weitere Wechselwirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie das Kleinklima 	<ul style="list-style-type: none"> – Wechselwirkungen zwischen Pflanzen, Tieren und biologischer Vielfalt durch den Verlust von Habitaten – Wechselwirkungen zwischen Boden und Grundwasser durch die geplante Flächenversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> – s. übrige Umweltbelange

Beschreibung der Umwelt	Wirkung des Planes	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
<p>Umweltbelang Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> – Plangebiet liegt nicht in einem Natura-2000-Gebiet – Plangebiet liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“ 	<ul style="list-style-type: none"> – keine rechtlichen Konsequenzen oder spezifische Erfordernisse, v.a. die geplanten Ausgleichsflächen tragen dem Landschaftsschutzgebiet Rechnung 	<ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen – Festsetzungen zur Grünordnung – Festsetzung von dauerhaft begrünten Dächern – Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich
<p>Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> – Vorbelastung durch bestehende land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Nutzung einschl. Verkehre – bestehende Einleitung von Niederschlagswasser in Vorfluter (Zeiselbach) – mediale Versorgung im Plangebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der bau- und betriebsbedingten Verkehre im, vom und zum Plangebiet – baubedingte Störwirkung (temporär) – weiterhin Einleitung von Niederschlagswasser in Vorfluter (Zeiselbach) – Nutzung vorhandener Infratrstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionschutz bei Bedarf – unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zum Umgang mit Abfällen und Abwasser sind keine besonderen vorhabenbedingten Maßnahmen erforderlich
<p>Erhaltung bestmöglicher Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)</p>		
<ul style="list-style-type: none"> – Vorbelastung durch bestehende land- und forstwirtschaftliche sowie touristische Nutzung einschl. Verkehre 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der bau- und betriebsbedingten Verkehre im, vom und zum Plangebiet – baubedingte Störwirkung (temporär) – kompakte, offene Bausstruktur der Hotelanlage begünstigt Luftaustausch 	<ul style="list-style-type: none"> – Kaltluftentstehungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs werden nicht beeinträchtigt – s. auch Umweltbelang Luft und Klima

11 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Verfahrensabschluss als eigenständiges Dokument erstellt und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

12 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, 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] 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
- [12] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerische Kompensationsverordnung, Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_nat_00320, abgerufen am 22.05.2025
- [13] Bayerisches Landesamt für Umwelt: Altlastenkataster (Online-Dienst), abgerufen am 09.12.2026
- [14] Nickol & Partner AG: Bericht zur orientierenden geo- und abfalltechnischen Untersuchung, Bauvorhaben Hotel Sonnenbichl, Stand 29.09.2022. Gröbenzell 2025
- [15] Rock Capital Group: Hotelprojekt Bad Wiessee - Sonnenbichl, Präsentation Fortschreibung Planung, Stand 14.01.2025. Grünwald 2025

Abbildungsverzeichnis

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

Abb. 2: Lageplan geplanter Hotelanlage mit Funktionsbeschreibung; aus [15]

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

Abb. 4: Ausschnitt UmweltAtlas Bayern mit wassersensiblen Bereichen; aus [6]

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Tab. 2: Wirkungsprognose auf die Schutzgüter