



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 42

### "GEBIET EHEMALIGES HOTEL LEDERER / SPIELBANK "

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB

## 1. Änderung

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textteil

Teil C - Begründung

## Teil D - Umweltbericht

Teil E - Fachgutachten

München, den 11.05.2021

geändert am 17.02.2022

Bebauungsplan:

Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS

Dorner und Gronle Partnerschaft mbB

80335 München, Linprunstraße 54, Tel.: 089/121519-0, mail@plankreis.de

Grünordnung:

Vogl und Kloyer, Landschaftsarchitekten

82362 Weilheim, Sportplatzweg 2, Tel.: 0881/9010074, mail@vogel-kloyer.de

**Gemeinde Bad Wiessee**

Landkreis Miesbach

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42  
„Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“**

**1. Änderung**

**Teil D - Umweltbericht**



Stand: Februar 2022

vogl + kloyer landschaftsarchitekten  
sportplatzweg 2 82362 weilheim  
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

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

### Anlagen:

- 1 Bestandsplan 2018 M 1/1.000
- 2 Bestandsplan 2003 M 1/1.000
- 3 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Dipl.Biol. Ralph Hildenbrand, Weßling, vom 21.01.2020
- 4 [Kartierung und Bestandsbewertung der streng geschützten Art Kriechender Sellerie mit Hinweisen auf mögliche Risiken für den Bestandserhalt, Dipl.Biol. Gabriela Schneider, Hausham, vom November 2021](#)
- 5 [Beurteilung der Wasserverhältnisse im Untergrund \(...\) im Zusammenhang mit dem Vorkommen des Kriechenden Sellerie, IGWU GmbH, Markt Schwaben, vom 10.02.2022](#)

Hinweis: Änderungen im Text im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der Fassung vom 21.04.2020 sind farbig gekennzeichnet.

## 1. EINLEITUNG

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

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 5,45 ha liegt an der Bodenschneidstraße recht zentral im Hauptort Bad Wiessee, es grenzt an die öffentlichen Seeanlagen an und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Tegernsee.

Nach Westen und Süden grenzt Sondergebiet „Kur“ und teilweise Wohnbebauung an. Nördlich befinden sich Grünflächen mit ökologisch wertvollen Feuchtfleichen. Im Osten befindet sich das Ufer des Tegernsees.

Im nördlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes befand sich das ehemalige Hotel Lederer, das inzwischen abgerissen ist, einschließlich Erschließungsflächen, Nebenanlagen und Sportflächen. Südlich der Bodenschneidstraße befand sich vormals die Bad Wiesseer Spielbank, die vor **über 17** Jahren an den aktuellen Standort verlegt worden ist. Die Flächen sind teilweise als Parkplatzflächen versiegelt, teilweise provisorisch begrünt.

Im Süden ist das Haus des Gastes einschließlich Stellplatzflächen sowie das kleine Hotel Wittelsbach Teil des Geltungsbereiches, westlich der Bodenschneidstraße das ehemalige Hotel Kureck. **Alle Gebäude östlich der Bodenschneidstraße bzw. der Adrian-Stoop-Straße sind inzwischen abgebrochen.**

Der öffentliche Seeuferweg verläuft am Ostrand des Geltungsbereiches und mündet im Süden in die Seepromenade.

Der Geltungsbereich weist einigen prägenden Baumbestand auf, der im Zuge einer Neubebauung teilweise entfernt werden muss.

**Der rechtskräftige Bebauungsplan** ermöglicht die Neuanlage eines in etliche Einzelbauten aufgegliederten Hotelkomplexes sowie von drei Wohnhäusern an der Adrian-Stoop-Straße. Westlich der Bodenschneidstraße ist ein Wohngebäude mit Parkdeck für Hotelbedienstete geplant.

**Die Planung enthielt** ein Hotel mit maximal 90 Zimmern mit 180 Betten, Gastronomie, Wellness-, Fitness- und Badeeinrichtungen sowie Seminar- und Tagungseinrichtungen. In zwei Appartementshäusern **waren** jeweils 24 Betten geplant.

Die Stellplätze für das Hotel werden zum größten Teil in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Bodenschneid-Straße erfolgt.

**Das städtebauliche Konzept wurde inzwischen weiterentwickelt, und erfordert die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes.** Im Gegensatz zum ursprünglichen Konzept ist es in Nutzung und städtebaulicher Gestalt stärker differenziert. Es wird die Entwicklung eines halböffentlichen Raumes im Zentrum der Anlage mit Nutzungen für den Hotelbereich, aber auch einem vielseitigen Angebot an gastronomischen und kulturellen Einrichtungen (Kunstscheune, Manufaktur, Wirtshaus) für die Bewohner Bad Wiessees angestrebt. In diesem Bereich sind maximal 40 Pensionszimmer und Appartements vorgesehen.

Das Hotel im nördlichen Bereich soll mit maximal 50 Zimmern/ Suiten ausgestattet sein, darüber hinaus mit gastronomischen Angeboten, einem Gewächshaus, einem spa-Bereich und Tagungseinrichtungen.

Im Sondergebiet 3 westlich der Bodenschneidstraße sind wie bisher ausschließlich Wohnungen für Bedienstete vorgesehen sowie eine Gemeinschaftsgarage.

Die geplanten drei Wohngebäude im südlichen Geltungsbereich bleiben im Wesentlichen wie bisher.

**Die rechtskräftige Bebauungsplanung stellte gegenüber dem vormaligen Baubestand (unter Einbeziehung der ehemaligen Spielbank) eine Erweiterung der Bebauung zu Ungunsten bisheriger Grünfläche dar.** In der nun vorliegenden 1. Änderung sind die mit Gebäuden überbaubaren Flächen etwas reduziert, die Gesamtversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches erhöht sich jedoch leicht

## 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region Oberland) enthält für das Planungsgebiet selber keine konkreten Aussagen. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz, zur landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung, wie die Freihaltung besonders bedeutender Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer und Waldränder von einer Bebauung.

Das Seeuferkonzept weist den betroffenen Uferabschnitt des Tegernsees als bereits weitgehend für Erholungszwecke erschlossen, aber als nicht weiter zu erschließen, aus.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 00072.01 „Schutz des Tegernsees und Umgebung“, wobei bereits bebaute Grundstücke von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen sind.

Die nördlich angrenzenden Feuchtflächen sind als Schilfröhricht und Feuchtbrache in der Amtlichen Biotopkartierung enthalten, wie auch die Schilfröhrichte am Tegernsee nordöstlich des Geltungsbereiches.



Amtlich kartierte Biotope im Umfeld des Geltungsbereiches (Quelle: Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz)

## 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

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

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bad Wiessee, amtliche Biotopkartierung, Bodeninformationssystem Bayern, sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung.

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

Die artenschutzrechtlichen Belange mit vertiefter Behandlung der Fledermäuse wurden durch Herrn Dipl.Biol. Ralph Hildenbrand, Weßling bearbeitet. Das dort bereits genannte Vorkommen des Kriechenden Sellerie in den öffentlichen Grünanlagen wurde im Sommer 2021 durch Frau Dipl.Biol. Gabriela Schneider kartiert und bewertet. Beide Untersuchungen sind im Anhang angefügt.

Aufgrund nicht auszuschließender Konflikte zwischen dem Erhalt der geschützten Pflanzenvorkommen und den benachbarten Bautätigkeiten wurde der Wasserhaushalt im Umfeld der Wuchsvorkommen detaillierter betrachtet und in zwei Stellungnahmen von Nickol & Partner AG, Gröbenzell, die bereits umfassende Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt haben, sowie dem Ingenieurbüro IGWU GmbH, Markt Schwaben dargestellt. Die Konsequenzen werden in der Planung berücksichtigt.

## 2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Als Anlage 1 ist dem Umweltbericht ein Bestandsplan aus dem Jahr 2018 vor Abbruch des Hotel Lederer angefügt, der auf dem Vermessungsplan sowie dem damaligen Luftbild basiert. Der Baumbestand wurde in zwei Kategorien (erhaltenswert und bedingt erhaltenswert) eingestuft. Das damals bekannte Vorkommen des Kriechenden Sellerie ist ebenfalls enthalten. In Kap. 2.4 und 6.1 werden die Ergebnisse der aktuellen Kartierung dieser streng geschützten Pflanzenart erläutert.

Zum besseren Überblick wird der Bestandsplan nachfolgend als verkleinerte Abbildung dargestellt.



## 2.1 Schutzgut Boden

Geologisch befindet sich der Ort Bad Wiessee überwiegend im Bereich von Schuttkegeln der von Westen kommenden Bäche. Darüber haben sich in der Regel Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm gebildet.

Das Gelände ist insgesamt leicht nach Osten zum See hin geneigt (etwa 3 m Höhenunterschied). Ein großer Anteil des Geltungsbereiches ist bereits durch Gebäude sowie teilversiegelte bzw. vollständig versiegelte Erschließungsflächen überbaut. Diese Flächen haben kaum noch Bedeutung für Bodenfunktionen.

Die Böden sind einerseits durch die in der Vergangenheit vorgenommenen Modellierungen (großflächigere Auffüllungen sind insbesondere im Süden des Geltungsbereiches vorgenommen worden) und die Bebauung, sowie andererseits durch die Nutzung anthropogen überprägt.

Bewertung gemäß Leitfaden:

bisher nicht versiegelte Böden: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Versiegelte Böden: Kategorie I unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

## 2.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine offenen Gewässer.

Jedoch ist aufgrund der Seenähe einerseits ein hoher Grundwasserstand gegeben, andererseits liegt ein Teil des Geltungsbereiches innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 des Tegernsees. Die Ü-Gebietsgrenze wird auf einer NN-Höhe von 727,38m angenommen. Bereits versiegelte oder teilversiegelte Flächen mindern die Versickerungsleistung des Bereiches.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie III (hohe Bedeutung für Naturhaushalt)

## 2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn, jedoch ist aufgrund der Lage am Tegernsee von einer guten Durchlüftung des Planungsgebietes auszugehen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben bis II unten (geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

## 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Das Umfeld des ehemaligen Hotels Lederer weist durch das Ausbleiben der Pflege inzwischen überwiegend Altgrasfluren auf, hier handelte es sich überwiegend um gärtnerisch gepflegte Grünflächen, die nach Norden hin zunehmend extensiver genutzt und gepflegt wurden. Es befindet sich nur partiell Gehölzbestand in diesem Bereich, allerdings wurden hier bereits Rodungen im Umfeld der Bebauung vorgenommen. Markante Baumgruppen (eine Lindengruppe und eine Birken-/ Eschengruppe) befinden sich am Rand des Geltungsbereiches zum See hin, im Westen befindet sich eine Gruppe aus Trauerweiden sowie eine gemischte jüngere Baumhecke.

Die Bodenschneidstraße ist durch Linden gesäumt, die infolge von Kappungen keinen natürlichen Kronenaufbau aufweisen, aber dennoch ein markantes Landschaftselement darstellen.

Das Umfeld von Hotel Wittelsbach und Haus des Gastes weist umfangreiche Versiegelungen auf und nur kleine gärtnerisch gepflegte Grünflächen. Eine Blutbuche und eine Eiche nördlich des Hotels Wittelsbach entfalten starke Raumwirkung, entlang der Adrian-Stoop-Straße befinden sich mehrere Bergahorne mittleren Alters und eine große Esche, die für die Begrünung des Straßenraums Bedeutung haben. Die Grünflächen im Südosten sind Teil der öffentlichen Grünanlagen und

weisen Wege und Spielflächen auf. Hier befindet sich einiger erhaltenswerter Baumbestand, vor allem Linden, aber auch Bergahorn. Einige Linden haben in der Vergangenheit Kappungen erfahren, und weisen einen bedingt natürlichen Kronenaufbau auf. Die Grünflächen in diesem Bereich werden als Rasen regelmäßig gemäht, am südlichen Rand sind **bedeutende** Vorkommen des streng geschützten und im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthaltenen Kriechenden Sellerie vorhanden. **Eine Karte mit Darstellung der detailliert kartierten Wuchsvorkommen ist in Kap. 6.1 enthalten.**

Die versiegelten Flächen sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere grundsätzlich kaum von Bedeutung.

Zum speziellen Artenschutz, insbesondere in Bezug auf Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütenden Vogelarten sowie den Kriechenden Sellerie wird auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Intensiv gepflegte Grünflächen, junge Brachflächen:

Kategorie I oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Extensiv gepflegte Grünflächen, Siedlungsgehölze:

Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Flächen mit Vorkommen von Rote-Liste-Arten: Kategorie III (hohe Bedeutung für Naturhaushalt)

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt sowohl in exponierter Lage am Ufer des Tegernsees als auch zentral im Ort. Er **war** einerseits durch den vormals bestehenden Hotelkomplex Lederer mit seinen Erschließungsflächen geprägt, sowie die **ehemalige** Bebauung im Westen (Haus des Gastes, Hotel Wittelsbach, Grundstück Am Kureck) andererseits **befanden** sich große versiegelte und teilversiegelte Flächen im Gebiet, die als Parkplatz genutzt **wurden** und kaum eingebunden **waren**.

Im Südosten überwiegt die großzügige parkartige Wirkung des Gebietes im Übergang zur Uferpromenade.

Der Baumbestand stellt vor allem im Süden und Osten eine bedeutsame Bereicherung des Ortsbildes dar.

Die Einsehbarkeit des Grundstückes über den Nahbereich hinaus ist v.a. von den angrenzenden Seeanlagen und vom See aus gegeben.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schutz des Tegernsees und Umgebung“, wobei bisher bebaute Grundstücke von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen ist.



**Inzwischen beseitigter** Restbestand des Hotels Lederer mit dem Tegernsee im Hintergrund



Mittlerweile abgebrochenes Haus des Gastes mit östlichem Parkplatz



Seeuferweg östlich des Geltungsbe-  
reichs



Parkartige Gestaltung im Südosten  
des Gebietes

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie III (hohe Bedeutung für Landschaftsbild)

## 2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat eine hohe Bedeutung für die Erholung, zumal der Seeuferweg unmittelbar an das Gebiet angrenzt, und öffentliche Parkanlagen im Südosten in das Gebiet hineinspielen. Zudem ist die Wirkung des Gebietes auf den See als Freizeitschwerpunkt hoch. Relevante beeinträchtigende Lärmemissionen sind im Bestand nicht zu berücksichtigen.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler vorhanden.

(Fließt in die Bewertung des Bestandes für die Anwendung der Eingriffsregelung nicht ein.)

## 2.8 Gesamtbewertung nach Leitfaden

In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich insgesamt folgende Bewertung:

	Grünflächen intensiv	Grünflächen extensiv, Gehölze	Vorkommen Rote-Liste-Arten
Boden	II unten	II unten	II unten
Wasser	III	III	III
Klima/Luft	I oben bis II unten	I oben bis II unten	I oben bis II unten
Pflanzen/Tiere	I oben	II	III
Landschaftsbild	III	III	III
<b>Gesamt</b>	<b>II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	<b>II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	<b>II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>

Für alle bisher unversiegelten Flächen ist demnach eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild anzunehmen. Bezüglich des Umgangs mit dem Kriechenden Sellerie greifen unabhängig von dieser Bewertung die Rechtsvorschriften zum speziellen Artenschutz.

## 3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bei Durchführung der Planung kommt es durch die Bebauung und die notwendigen Erschließungsflächen zu folgenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt:

Die Baumasse des Hotelkomplexes wird sich gegenüber dem Bestand einschließlich der vormaligen Spielbank stärker in die Fläche entwickeln. **Der Hotelbereich im SO 1 wird überwiegend zweigeschossig geplant, lediglich am nördlichen Rand sind am Riedersteinweg zwei dreigeschossige Gebäude vorgesehen, daneben einzelne eingeschossige Baukörper. Im zentralen Bereich (SO 2) mit gemischten Nutzungen befinden sich etwas größere Baukörper, die überwiegend zweigeschossig erscheinen sowie ein dreigeschossiges Gebäude.**

Alle Wohnhäuser **im WA** wie auch das Wohngebäude westlich der Bodenschneidstraße für Bedienstete sind dreigeschossig geplant.

Aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet des Tegernsees ist die Erdgeschoss-  
höhe über dem max. zu erwartenden Hochwasserstand angeordnet, so dass die östlichen Gebäu-  
de teilweise deutlich über der bestehenden Geländehöhe liegen und durch Bodenmodellierung und  
landschaftsarchitektonische Maßnahmen in das Umfeld eingebunden werden müssen. Auch das  
alte Hotel Lederer befand sich im Überschwemmungsgebiet.

Der Verlust an Retentionsraum durch die Bebauung muss innerhalb des Geltungsbereiches durch  
Geländeeintiefung ausgeglichen werden.

Zur Uferpromenade hin wird ein größerer zusammenhängender Grünraum gesichert, und auch  
zum Seeuferweg hin werden Engstellen zugunsten öffentlicher Grünfläche aufgeweitet. Innerhalb  
des Baulandes werden die See-nahen Flächen überwiegend von Bebauung freigehalten.

Für die Bebauung einschließlich Erschließung und Nebenanlagen (unter anderem Tiefgaragen) ist  
eine max. zulässige Grundflächenzahl von **0,75 im SO 1, 0,9 im SO 2, sowie 0,75 im SO 3 und im  
WA** festgesetzt. Insgesamt wird in den Bauflächen jedoch der maximale Wert von 0,8 der Baunut-  
zungsverordnung nicht überschritten.

Bezogen auf das jeweilige Nettobauland ergibt sich folgende maximale Versiegelung in absoluten  
Zahlen:

	Nettobauland	max. Versiegelung
SO 1	18.544 qm	13.908 qm
SO 2	8.442 qm	7.598 qm
SO 3	3.250 qm	2.438 qm
WA	5.129 qm	3.847 qm
Priv. Verkehrsfläche	743 qm	743 qm
Summe	36.108 qm	28.534 qm

Der Anteil von **öffentlichen** Verkehrsflächen beträgt **4.700 qm**.

Der Anteil öffentlicher Grünfläche im Geltungsbereich umfasst 1,37 ha, die dargestellten bestehen-  
den und als zu erhalten vorgesehenen Wege in den öffentlichen Grünflächen umfassen daraus an-  
teilig 1.440 qm. **Neu geplante Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen umfassen 755 qm**.

Als maximale künftige Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist damit eine Fläche von  
**35.429 qm** anzunehmen.

Aufgrund der vormals bestehenden Bebauung durch das Hotel Lederer, die bereits seit längerem  
abgerissene Spielbank, das Hotel Lederer, das Haus des Gastes, sowie das Hotel Am Kureck ist  
bereits eine Vorbelastung anzusetzen. Die Spielbank ist aus dem Grund mit in die Betrachtung ein-  
zubeziehen, weil der Planungsprozess für die Nachnutzung dieses Areals auf diese wesentliche  
städtebauliche Umstrukturierung zurückzuführen ist.

Für diesen Ausgangszustand mit Berücksichtigung der alten Spielbank wurde ein weiterer Be-  
standsplan erstellt, der als Anlage 2 angefügt ist. Es basiert ergänzend zu den für den aktuellen  
Bestandsplan verwendeten Grundlagen auch auf dem Luftbild von 2003.

Zu diesem Stand waren demnach innerhalb des Geltungsbereiches für Gebäude, Erschließungsflä-  
chen und Wege insgesamt 3,12 ha versiegelt.



Auszug aus dem Bestand mit Spielbank

Es verbleibt also eine zusätzliche Versiegelung von ca. 4.230 qm.

Eine Ausweitung der Versiegelung zieht die Zerstörung von vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, sowie des Bodenaufbaus nach sich. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird reduziert. Die Sohlen der Tiefgaragen liegen über dem Normalwasserstand des Grundwassers, lediglich im Hochwasserfall steigt das Grundwasser entsprechend des Seespiegels an.

Das Retentionsvolumen des Tegernsees wird nicht beeinträchtigt.

Einiger erhaltenswerter Baumbestand muss gerodet werden, dies betrifft im Wesentlichen die Linden entlang der bestehenden Bodenschneidstraße, einzelne prägende Bäume im Umfeld des Hotels Wittelsbach (Blutbuche, Eiche, Esche), sowie mehrere Straßenbäume an der Adrian-Stoopstraße.

Die neuen Gebäude mit ihren Erschließungsflächen weichen gegenüber dem ursprünglichen Zustand mit Spielbank überwiegend vom Seeufer zurück und bleiben mit **überwiegend** zwei Geschossen verhältnismäßig niedrig. **Im WA, dem SO 3 sowie bei je einem Baukörper im SO 1 und SO 2 ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig.** Die Begrünung mit Bäumen ermöglicht die Gestaltung eines guten Übergangs zur Umgebung und kann die Verluste bestehender Bäume ausgleichen. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in Anbetracht der ursprünglich vorhandenen Bebauung als nicht erheblich bewertet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst.

Für das Vorhaben liegt ein Schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Greiner, Germering, für die Beurteilung des Schallschutzes gegen Gewerbelärm sowie des anlagenbezogenen Verkehrs vor, **das auf Grundlage der überarbeiteten Planung nochmal aktualisiert wurde.** Demnach sind bei Betrachtung der Immissionswerte der TA Lärm weder tagsüber noch nachts Konflikte der vorgesehenen Hotelnutzung mit der schutzbedürftigen Wohnbebauung im Umfeld des Vorhabens festzustellen. Die Mindestabstände zwischen Parkplätzen bzw. Ausfahrten und nächstgelegener Wohnbebauung können eingehalten werden.

Die Beurteilung der Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs ergab keine weiteren erforderlichen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsräuschbelastung.

**Festsetzungen zu baulichen oder technischen Schallschutzmaßnahmen im Bereich schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind zum Schutz vor Außenlärm vorgesehen. Ebenso sind Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbeeräuschen ausgehend von haustechnischen Anlagen, der TG-Zufahrt und der Gemeinschaftsgarage zu treffen.**

#### 4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Durch folgende Maßnahmen werden negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert:

- Erhalt von Baumbestand
- Erhalt des Retentionsvolumens
- Begrünung mit Bäumen
- Teilweise Begrünung von unterbauten Flächen

##### **Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen:**

Der ausgleichende Eingriff betrifft die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die Bebauung einschließlich ihrer Erschließung gegenüber dem Bestand einschließlich ehemaliger Spielbank. Der Bebauungsplan ermöglicht ca. 4.230 qm mehr Versiegelung, als dies im Bestand vorhanden war.

Der Bestand ist der Bestandskategorie II zuzuordnen.

Für die Neuversiegelung wird der Faktor 1,0 gewählt.

Ausgleichsflächenbedarf:

Zusätzliche Versiegelung	4.230 qm x 1,0	4.230 qm
--------------------------	----------------	----------

##### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Der Ausgleich erfolgt im Gemeindegebiet Aying, Landkreis München, innerhalb des Naturraumes D 66. Die Fläche Flur-Nr. 243 der Gemarkung Helfendorf ist derzeit als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt.

Das Entwicklungsziel für die gesamte Fläche ist mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, mit zwei Heckenabschnitten entlang eines Feldweges. Die Ausgleichsfläche soll als Lebensraum für die Feldlerche optimiert werden.

Der Ausgleichsflächenanteil für vorliegenden Bebauungsplan umfasst ausschließlich zu entwickelndes artenreiches Grünland. Als Herstellungsmaßnahme soll streifenweise ein Umbruch erfolgen (mindestens 50 % Flächenanteil) und mit einer autochthonen Saatmischung angesät werden. Für die Ansaat ist eine standortgerechte Wiesenmischung mit mindestens 70 % Kräuteranteil zu verwenden.

Die dauerhafte Pflege soll durch zweischürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung und Einsatz von Pestiziden erfolgen. Die erste Mahd muss in den ersten drei Jahren Anfang Juni, die zweite Mahd Anfang August erfolgen. Walzen ist nicht nach dem 15.03. zulässig.

Etwa 20 % der Fläche ist in Streifen von ca. 15 m Breite als Blühstreifen von der Mahd auszunehmen, die Streifen müssen jährlich wechseln. Nach drei Jahren ist durch eine Fachkraft (Biologe/Landschaftsarchitekt) eine Erfolgskontrolle durchzuführen und mit der UNB München abzustimmen. Ggf. ist das Pflegeregime anzupassen.

Der Aufwertungszeitraum ist für das Grünland mit 8 – 10 Jahren anzusetzen.



Lageplan der gesamten Ausgleichsfläche und Flächenanteil für B-Plan Nr. 42 maßstabslos

Die Ausgleichsmaßnahmen werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages, der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor einem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss. Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Bad Wiessee und des Freistaats Bayern.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereit zu stellen. Die Ausgleichsflächen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Bad Wiessee dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

## 5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Bereits seit Verlagerung der Spielbank werden Planungsüberlegungen angestellt, wie diese hochwertige und zentral gelegene Fläche einer für den Ort dienlichen Nutzung zugeführt werden kann. Zur Stärkung des Fremdenverkehrs bestand der Wunsch, ein hochwertiges Hotel hier anzusiedeln. Durch die Aufgabe des Hotels Lederer, sowie des Hotels Wittelsbach, des Hotels Am Kureck und des Haus des Gastes steht eine große zusammenhängende Fläche zur Verfügung, die durch einen Investor erworben wurde und zu einem Hotelstandort entwickelt wird.

Das Konzept für die Bebauung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ging als Siegerentwurf aus zwei Wettbewerbsverfahren hervor. Es zeichnete sich durch eine kleinteilige, an das dörfliche Umfeld angepasste Struktur sowie eine hohe Rücksichtnahme auf die öffentlichen Freiflächen am Seeufer aus.

In der Weiterentwicklung als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden sowohl die Nutzungen als auch die Gebäudestruktur stärker ausdifferenziert, die Gebäude weichen im zentralen Bereich etwas stärker vom Seeufer zurück. Die Maßstäblichkeit der Einzelgebäude wird insbesondere im Bereich des Hotels weniger kleinteilig aufgefasst.

## 6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

### 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen von europarechtlich streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nachgewiesen, für die nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG die möglicherweise durch das Vorhaben verursachten Verbotstatbestände in einer sogenannten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu ermitteln sind.

#### Fledermäuse und Vögel

Für die Bearbeitung des gesonderten Fachbeitrags - den naturschutzfachlichen Angaben zur saP - wurde Herr Dipl.Biol. Ralph Hildenbrand, Weßling, beauftragt. Das Gutachten ist im Anhang angefügt.

Im inzwischen bereits abgerissenen Baubestand des Hotels Lederer befand sich eine Wochenstube der Zwergfledermaus sowie ein Zwischenquartier der Wasserfledermaus. Für den Abriss des Gebäudes musste eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt werden, zumal Verbotstatbestände nicht auszuschließen waren.

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen werden in die Festsetzungen aufgenommen und nachfolgend zusammengefasst:

- Beschränkung des Zeitpunktes für Eingriffe im Umfeld des Fledermausquartiers (01.04. – 31.08.)
- Offenlegung des Fledermausquartiers auf dem Gelände des ehemaligen Hotels Lederer am See ausschließlich im Zeitraum 01.11. - 28.02. und bei Anwesenheit einer ökologischen Baubegleitung mit Spezialisierung auf Fledermäuse. Da eine Erfüllung von Verbotstatbeständen hier nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Zuge der Genehmigung ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gestellt werden.

- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse durch einen Komplex aus Maßnahmen (Nistkästen an Bäumen, temporäre Großkästen auf Stelzen, integrierte Kästen in der neuen Bebauung). Hierbei ist aufgrund der langen Quartiertradition für das zu beseitigende Quartier auch ein Erfolgsmonitoring erforderlich. In der Folge dieses Monitorings können erforderlichenfalls weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Quartiersituation für lokale Populationen festgesetzt werden (z.B. an Gebäuden im weiteren Umfeld um den B-Plan Bereich).
- Schaffung von Ersatzquartieren für den Feldsperling durch Ausbringung von speziellen Nistkästen
- Vermeidung von artenschutzrechtlich erheblichen Störungen durch Vorgaben bei der Außenbeleuchtung (unnötiges Streulicht und Beleuchtungszeiten vermeiden, "insektenfreundliche" Leuchtmittel verwenden)
- Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen ( $> 4\text{m}^2$ ) in kritischen Bereichen mit einer hohen Zahl an zu erwartenden Flugbewegungen (seeseitig, an Gehölzen) durch Verwendung speziellen Vogelschutzglases
- Ökologische Baubegleitung der Baumaßnahmen

### Kriechender Sellerie (*Helosciadium repens*)

Um die genauen Vorkommen des Kriechenden Sellerie festzustellen, wurden im August 2021 Kartierungen durch Frau Dipl.Biol. Gabriela Schneider, Hausham, durchgeführt. In einem Gutachten vom November 2021 sind die Vorkommen dokumentiert und bewertet (siehe Anhang).



Abbildung: Überlagerung der kartierten Wuchsgebiete mit der Planzeichnung der 1. Änderung. Die Intensität der gelben Färbung gibt die Wuchsdichte des Kriechenden Sellerie an. Sie reicht von „reichlich, aber mit geringem Deckungswert“ bis zu „ $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{3}{4}$  der Fläche deckend“.

Es handelt sich in Bad Wiessee um eine landesweit bedeutsame Teilpopulation der terrestrischen Form des Kriechenden Selleries, die sich hier auch generativ vermehren kann. Die Art ist eng an einen günstigen Wasserhaushalt (es besteht eine enge Bindung an quellige Standorte) und eine gute Basenversorgung gebunden. Die Art hat einen hohen Lichtbedarf und einen ausgeprägten Pioniercharakter. Die Vorkommen zählen zu den individuenreichsten Beständen in Bayern. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich mit aktuell ca. 1.750 qm etwa ein Viertel bis ein Drittel der im Jahr 2008 kartierten lokalen Population, für die damals eine Gesamtfläche von gut 7.000 qm angenommen wurde.

Die Vorkommen mit den dichtesten Beständen befinden sich noch im Überschwemmungsbereich, ziehen sich teilweise aber nach Westen hin auch einen Hang hoch.

Innerhalb des Planungsgebietes ist für die Vorkommen ein mittlerer Gesamterhaltungszustand (B) angegeben.

Um mögliche Auswirkungen der benachbarten Baumaßnahmen auf das geschützte Vorkommen bewerten zu können, wurde durch die Büros Nickol & Partner AG, Gröbenzell, und IGWU GmbH, Markt Schwaben, eine vertiefte Untersuchung der bodenkundlichen und hydrologischen Verhältnisse durchgeführt. Das Gutachten des IGWU baut auf den Untersuchungen von Nickol & Partner zu den Bodenprofilen und Feuchtegraden auf, und bewertet die Ergebnisse umfassend (siehe Anlage). Die Bohrprofile und Feuchteanalysen des Büros Nickol & Partner sind im Anhang des Gutachtens IGWU aufgeführt.

Die Untersuchungen ergaben, dass über Seetonschichten teilweise Auffüllungen aus Schluff, untergeordnet Kies festzustellen sind. In den meisten Bohrungen wurde Schicht- bzw. Grundwasser angetroffen. Sandige und kiesige Zwischenhorizonte innerhalb der Seetone sind nur lokal ausgebildet und bilden keinen zusammenhängenden Grundwasserleiter.

Der Wasserspiegel in den Seetonablagerungen in Ufernähe dürfte mit dem Seewasserspiegel hydraulisch in Verbindung stehen, so dass ein Anstieg des Seewasserspiegels auch zu einem Anstieg des Wasserspiegels in den Seetonablagerungen führt, auch wenn diese eine sehr geringe hydraulische Durchlässigkeit aufweisen.

Im Bereich der tiefer gelegenen Teilvorkommen des Kriechenden Sellerie, die auch die höchste Wuchsdichte aufweisen, weist die obere Bodenschicht eine hohe Wassersättigung auf, es ist davon auszugehen, dass die Schicht ein hohes Wasserrückhaltevermögen besitzt. Das ist die Voraussetzung zur Bildung von Staunässe. Im Wesentlichen sorgt zufließendes und lokal anfallendes Niederschlagswasser für die Wasserversorgung dieser Schichten. Aufgrund der Höhenlage und der flachen Wurzelbildung des Sellerie ist davon auszugehen, dass der Seewasserspiegel nur gelegentlich zur Wasserversorgung von *Helosciadium repens* in den tiefer gelegenen Bereichen beiträgt.

Anders verhält es sich mit den Vorkommen an der hängigen Fläche. Die Schichten unterhalb des Mutterbodens bestehen überwiegend aus sandigem bis kiesigem Schluff und weisen eine geringe hydraulische Durchlässigkeit, aber keine wasserstauenden Eigenschaften auf. Die Voraussetzungen zur Bildung von Staunässe nahe der Oberfläche wäre im Hangbereich damit nicht gegeben. Aufgrund des oberhalb gelegenen ehemaligen Parkplatzes mit kiesigen Auffüllungen über Seetonablagerungen ist anzunehmen, dass oberhalb der Seetonablagerungen aufgestautes Schichtwasser zumindest teilweise in Richtung des Hangs abfließt. Es ist aufgrund der geneigten Topographie allerdings davon auszugehen, dass nur ein Teil des Niederschlagswassers in den Untergrund einsickert, der überwiegende Teil jedoch oberflächlich abfließt. Das Wasserspeichervermögen der obersten Bodenschicht reicht wahrscheinlich nicht aus, um die Wasserversorgung von *Helosciadium repens* ohne die Sickerwasserzuspeisung von Nordwesten ganzjährig zu gewährleisten.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die tiefergelegenen Vorkommen in ihrer Wasserversorgung so eigenständig sind, dass die geplanten Baumaßnahmen keine nennenswerten Auswirkungen auf diese Bereiche haben. Die Hangvorkommen jedoch sind von einem Wasserzufluss aus dem künftigen Baufeld abhängig, sowohl oberirdisch als auch durch Einsickern, so dass eine un-

mittelbare Auswirkung der Bebauung sowohl während der Bauzeit als auch dauerhaft anzunehmen ist.

Um auch die Hangvorkommen in ihrem Bestand zu sichern, sind Maßnahmen sowohl für die Bau-phase als auch die endgültige Anlage vorzusehen. Hierfür ist die Gestaltung der Außenanlagen und der Aufbau der Auffüllungen im Zustrombereich entscheidend.

Einzelne kleinere Vorkommen im Bereich der Baufelder und der zu schaffenden Retentionsfläche werden nicht erhalten werden können. Das Hangvorkommen wird am Rand des Baufeldes ebenfalls Verluste erfahren.

Im Gegenzug kann die Retentionsfläche im Hinblick auf die Lebensraumeignung für den Kriechenden Sellerie optimiert werden und mit Pflanzenmaterial aus den Eingriffsbereichen angereichert werden. Hier könnte die Pflanze geeignete Bedingungen vorfinden und sich mittel- bis langfristig ausdehnen. Es ist darauf zu achten, dass für die Begrünung der Retentionsmulde keine Rasenmischung mit besonders wüchsigen Zuchtgräsern, sondern eine standortgerechte Landschaftsrassenmischung aus regionaler Herkunft verwendet wird.

Folgende Maßnahmen sind zu ergreifen und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Wirksamer Schutz der zu erhaltenden Vorkommen durch feste Bauzäune während der Baumaßnahmen
- Sicherung der Wasserversorgung der Wuchsgebiete während der Baumaßnahmen und langfristig
- Dauerhafte Pflege durch häufige Mahd (Parkrasen)
- Im Bereich der Retentionsmulde Standortoptimierung für den Kriechenden Sellerie (Untergrund Seeton, ggf. stauende Seetonschicht über Auffüllungen, Verwendung des örtlich anstehenden Oberbodens)
- Übertragung von Pflanzenmaterial in Form von Soden
- Monitoring zur weiteren Bestandsentwicklung und ggf. ergänzende Maßnahmen
- Ökologische Baubegleitung

Unter Beachtung einer bestmöglichen Minimierung von Eingriffen und aller Maßnahmen zum Erhalt und Ermöglichen weiterer Ausbreitung der Art ist davon auszugehen, dass die lokale Population nicht erheblich beeinträchtigt wird und keine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich ist.

Die endgültige Darlegung durchzuführender Maßnahmen und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde muss im Laufe der öffentlichen Auslegung noch erfolgen.

## 6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 6.3 Monitoring

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

Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Anpassung des Pflegeregimes soll nach drei Jahren überprüft werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 ermöglicht in zentraler Ortslage in unmittelbarer Benachbarung zum Tegernsee die Anlage eines Hotelkomplexes mit max. 180 Betten mit Gemeinschafts- und Restaurantnutzungen. Zwei Appartementshäuser, sowie ein Bedienstetenwohnhaus mit Parkdeck sind dem Hotel zugeordnet. An der Adrian-Stoop-Straße sind drei Mehrfamilienhäuser geplant.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält ein weiterentwickeltes Konzept, das eine Nutzungsdifferenzierung enthält mit einer halböffentlichen Nutzung im zentralen Bereich, der Bereiche für die Hotelnutzung enthält, aber auch gastronomische und kulturelle Angebote erhalten soll. In diesem Bereich sollen die Pensionszimmer und Appartements integriert werden.

Eine neue Wegeachse auf Linie der Bodenschneidstraße mit begleitender Baumreihe soll als öffentlich nutzbare Durchwegung dienen.

Das Hotel im nördlichen Bereich wird auf maximal 50 Zimmer/ Suiten ausgelegt und mit gemeinschaftlichen Funktionen ausgestattet.

Entsprechend der geänderten Nutzungen wird auch die städtebauliche Gestalt etwas stärker differenziert.

Der Geltungsbereich wies vormals verschiedenen bauliche Nutzungen mit einem klaren Schwerpunkt auf Fremdenverkehr auf. Im Wesentlichen handelt es sich also um eine Umnutzung bestehender Bauflächen.

Gegenüber dem Bestand enthält der Bebauungsplan eine rel. geringe zusätzliche Versiegelung. Zusätzliche Belastungen der Schutzgüter sind aufgrund der bestehenden und vormaligen Vorbelastungen nur in eher geringem Maß anzunehmen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke, zur Eingrünung mit Bäumen und zum Schutz von zu erhaltendem Baumbestand und wertvoller Pflanzenbestände.

Bei der Beleuchtung sollen schädliche Umweltauswirkungen minimiert werden.

Eine Einschränkung des Retentionsvolumens durch neue Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches durch Absenkung des Geländeneiveaus auszugleichen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind zeitliche Einschränkungen für Gebäudeabrisse und Baumfällungen, sowie die Offenlegung des Fledermausquartiers im alten Hotel Lederer festgesetzt.

Für Fledermäuse und den Feldsperling sind Ersatzquartiere zu schaffen.

Zur Sicherung des streng geschützten Kriechenden Sellerie in Nachbarschaft der geplanten Bebauung sind Maßnahmen zum Erhalt und zur Schaffung eines potentiellen neuen Lebensraumes im Bereich der Retentionsmulde festgesetzt.

Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche des Investors in der Gemeinde Aying im selben Naturraum ausgeglichen.