



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Dienstag, den 21.04.2020
Sitzungsbeginn:	20:00 Uhr
Sitzungsende:	21:40 Uhr
Ort, Raum:	Gasthof "Zur Post", großer Saal

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

2. Bürgermeister:

Herr Robert Huber	
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Josef Brenner	
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Rainer Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Klaudia Martini	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Frau Birgit Trinkl	
Herr Markus Trinkl	

Von der Verwaltung:

Herr Anton Bammer	
Herr Hilmar Danzinger	
Herr Thomas Holzapfel	

Abwesende und entschuldigte Personen:**Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:**

Frau Beate Meister	fehlt entschuldigt
Frau Ingrid Versen	fehlt entschuldigt

Tagesordnung:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“;
Bekanntgabe der wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags
Vorlage: 01490/2014-2020
2. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“; Feststellungsbeschluss
Vorlage: 01491/2014-2020
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“;
Satzungsbeschluss
Vorlage: 01492/2014-2020
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 - Setzbergstraße
Vorlage: 00029/2020-2026
5. Anpassungen bei der Parkgebührenverordnung
Vorlage: 01487/2014-2020

Der Vorsitzende eröffnet um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Bad Wiessee fest.

Protokoll:

Top 1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“; Bekanntgabe der wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags
--------------	---

Sachverhalt:

Der Städtebauliche Vertrag, zugleich Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“ der Gemeinde Bad Wiessee wurde am 20.04.2020 notariell beurkundet; im Vorfeld dazu wurde die sog. Bezugsurkunde beurkundet. Im nichtöffentlichen Teil der heutigen Sitzung wurden die beiden vorgenannten Urkunden vom Gemeinderat genehmigt.

Herr Bammer erläutert die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags.

Beschluss:

Kein Beschluss, nur Kenntnisnahme.

Top 2	1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“; Feststellungsbeschluss
--------------	--

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bad Wiessee für das Gebiet des ehem. Hotel Lederer, ehem. Spielbank, Hotel Wittelsbach, Hotel Held und ehem. Tourist Information (jetzt Areal Strüngmann) - Feststellungsbeschluss

Sachverhalt:

Zuletzt wurde zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.11.2019 vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 16.01.2020 der sog. „Billigungs- und Auslegungsbeschluss“ gefasst. Mit der heutigen Gemeinderatssitzung kann durch den Feststellungsbeschluss das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden.

Beschluss:

1. *Der Gemeinderat stellt fest, dass der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.01.2020 in der Zeit vom 30.01.2020 bis einschließlich 02.03.2020 im Rathaus der Gemeinde Bad Wiessee öffentlich ausgelegt hat (§ 3 Abs. 2 BauGB). Bestandteil der Auslegung waren auch die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 22.01.2020*

hingewiesen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB durch Schreiben vom 21.01.2020 benachrichtigt. Nachdem durch einen technischen Fehler das Landratsamt Miesbach nicht über die öffentliche Auslegung informiert wurde, erfolgte eine ergänzende Beteiligung durch Übersendung aller Unterlagen per E-Mail vom 26.03.2020. Der komplette Rücklauf aller Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach konnte dann mit dem 20.04.2020 abgeschlossen werden.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der beteiligten Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, zu denen der Gemeinderat wie folgt Stellung nimmt:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Miesbach, Abteilung Gesundheit
- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat
- Deutsche Telekom AG
- Elektrizitätswerk Tegernsee
- Stadt Tegernsee
- Gemeinde Gmund
- Gemeinde Kreuth
- Gemeinde Rottach-Egern
- Kreisheimatpfleger Benno Bauer
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Miesbach
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt
Schreiben vom 05.02.2020
- Industrie-und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 10.02.2020
- Staatliches Bauamt Rosenheim
Schreiben vom 21.02.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
Schreiben vom 22.01.2020
- Gemeinde Lenggries
Schreiben vom 22.01.2020
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Schreiben vom 23.01.2020

- Landratsamt: Abteilung Architektur/Städtebau
Schreiben vom 30.03.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 27.01.2020

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur o.g. Bauleitplanung bereits mit Schreiben vom 02.12.2019 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, sowie der Belange von Natur und Landschaft den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

An der Planung sollen Änderungen vorgenommen werden, u.a. soll im Flächennutzungsplan der Umgriff des Sondergebiets „Fremdenverkehr“ am nordöstlichen Rand geringfügig umgestaltet werden. Am Bebauungsplan Nr. 42 sollen u.a. der Grenzverlauf des Geltungsbereichs am Ried-ersteinweg modifiziert, sowie im Bauabschnitt 15 die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden.

Bewertung

Die vorgenommenen Veränderungen haben keinen Einfluss auf das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung. Die Planung ist bei weiterer Berücksichtigung der aufgeführten Belange auch in der Fassung vom 16.01.2020 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Beschluss:

Der Hinweis, dass auch die modifizierte Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

2. Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 07.02.2020

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 27.01.2020 an.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
Schreiben vom 05.02.2020

„Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer/Spielbank“ und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Wiessee bestehen aus berg-rechtlicher Sicht grundsätzlich weiterhin keine Einwendungen. Die nächste Bohrung zum Plangebiet liegt ca. 95 m nördlich (Wiessee 4; RW: 3704784,8802; HW: 5290245,2461). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.“

Beschluss:

Der Hinweis zur nächsten Bohrung wird zur Kenntnis genommen.

4. Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
Schreiben vom 11.03.2020

„Die vorliegende Planung passt sich sensibel in die vorhandene Gesamt-Struktur der Bebauung ein. Die vorgeschlagenen Perspektiveindrücke lassen erahnen, dass mit den Materialien (Holz) und der Kleinstruktur auf das Typische der Umgebung eingegangen wird. Wünschenswert für die Fassaden und der Ansicht vom See wäre seitens der Schlösserverwaltung die sehr großen Fensterflächen mit Sonnenschutzelementen – Holzlamellen – zu versehen, so dass keine großen Spiegelungen entstehen.

Der Planung wird grundsätzlich zugestimmt.“

Beschluss:

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

5. Handwerkskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 28.02.2020

„Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern nicht weiter von Belang. Wir möchten dennoch an unsere vorausgegangene Stellungnahme vom 23.12.2019 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrecht erhalten.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Landratsamt Miesbach, Fachbereich Mobilität
Schreiben vom 02.04.2020

„Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung, sofern Umsetzung der im Beschluss vom 16.01.2020 erfolgten Abwägungen unserer ersten Stellungnahme in deren Sinne erfolgt.“

Beschluss:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus der früheren Stellungnahme werden bei der Umsetzung befolgt.

7. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 07.04.2020

„Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.12.2019.

Unser Einwand, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der weiteren Detailplanung die Ergebnisse des Schallgutachtens der IB Greiner PartG mbH und die daraus resultierenden Lärminderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan eingehen sollten, wurde umfassend gewürdigt. In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans wurden die Textvorschläge für die Festsetzungen und die Hinweise unter Ziffer 7 der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung der IB Greiner PartG mbH vom 20.01.2020 in sachgerechter Weise übernommen. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen unsererseits nicht.

Beschluss:

Der Hinweis, dass auf Grund der Übernahme der Anregungen aus der Stellungnahme vom 16.12.2019 Einverständnis mit der Planung besteht, wird zur Kenntnis genommen.

8. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 09.04.2020

„Der bisher noch fehlende Umweltbericht mit integriertem Artenschutz liegt mittlerweile bei. Die inhaltliche Beurteilung dieser Unterlagen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Die in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 18.12.2019 kritisierte Abgrenzung der Planänderung zu Gunsten des Baukörpers Nr. 22 wurde abgeändert. Mit der jetzt ausliegenden Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.“

Beschluss:

Der Hinweis zum Umweltbericht und die Zustimmung zur Abgrenzung der neuen Flächen werden zur Kenntnis genommen.

9. Landratsamt Miesbach, Abteilung Wasser- und Bodenschutzrecht

Schreiben vom 14.04.2020

„Der Stellungnahme vom 17.12.2019 ist nichts hinzuzufügen.“

Stellungnahme vom 17.12.2019

„Soweit der Flächennutzungsplan Bebauung in Seenähe vorsieht, weisen wir auf die Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets hin, das ggf. zu Einschränkungen führt. In diesem Zusammenhang hat bereits das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim in seiner Stellungnahme vom 09.12.2018 auf den Nachweis zum Retentionsraumausgleich wie angepasste Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen.“

Beschluss:

Die Hinweise, dass bei der Bebauung in Seenähe das festgesetzte Überschwemmungsgebiet berücksichtigt werden soll und ein Nachweis über Retentionsausgleich sowie angepasste Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt werden müssen, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Von der beteiligten Öffentlichkeit wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Ernst und Herma Ottl

Schreiben vom 27.02.2020

„Mit unserem Schreiben vom 12.04.2019 und unserer Eingabe vom 15.12.2019 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Dez. 2019 zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, haben wir bereits eingehend Stellung genommen.

Nachstehend werden diese Problemfelder, wie in den vorstehenden Stellungnahmen, nochmals zusammengefasst dargestellt.

A) den vorhandenen Abwasserkanal für Oberflächenwasser in seiner Funktion zu sichern oder den im Riedersteinweg vorgesehenen neuen Regenwasserkanal so zu planen und zu verlegen, dass unser Sammel-schacht mit natürlichem Gefälle angeschlossen werden kann

B) oberflächige Entwässerung Grundstück Ottl den natürlichen, oberflächigen Ablauf Richtung See gewährleisten, Aufschüttungen und/oder Abböschungen entsprechend planen und festschreiben

C) Grundwasser-Problematik Grundstück Ottl vor und insbesondere während der Bauphase verfolgen, Standsicherheit gewährleisten, da das Haus keine Pfahlgründung hat. Derzeit können wir nicht nachvollziehen, ob und in welchem Umfang unsere umfassend vorgetragenen Hinweise, Problemfelder, die unseren Grundbesitz unmittelbar betreffen, in die Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 42 einfließen. Darüber hinaus sind nicht alle Gutachten öffentlich.

Ob diese Themen in dem zu schließenden öffentlich-rechtlichen, städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Investor einfließen (sollen/müssen), können wir ebenfalls nicht nachvollziehen. Zur einvernehmlichen Regelung bitten wir, dass unsere berechtigten Interessen im notwendigen und erforderlichen Umfang vorab von der Gemeinde berücksichtigt und damit im und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in dessen Grundlagen rechtsverbindlich geregelt werden.

Wir möchten auf diesem Hintergrund folgendes zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 42 vortragen. An dieser Stelle verzichten wir darauf, alle bisher eingereichten Schreiben, die oben beschrieben sind, erneut umfassend zu wiederholen. Vielmehr erklären wir diese vollinhaltlich zum Bestandteil dieses Schreibens.

Wir möchten auf einige der neu formulierten Begründungen zum Bebauungsplan frühzeitig eingehen.

Ziffer 1.5 Ver- und Entsorgung

Hier wird unsere Eingabe zum künftigen Anschluss im freien Gefälle an die neue Leitung berücksichtigt.

Wir möchten allerdings nochmals sehr deutlich darauf hinweisen, dass auch die natürliche Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes bisher aufgrund der gegebenen Gefällesituation der benachbarten Grundstücke in Richtung See versickerte. Da mit dem neuen Projekt ein entgegengesetztes Gefälle entstehen wird, ist auch diese Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes so zu berücksichtigen, dass diese auch an die neue Leitung im freien Gefälle angeschlossen werden kann.

Ziffer 1.62 Grundwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Grundwasserproblematik werden im Bodengutachten des Büros Nickol & Partner, Gröbenzell, die während der Bauphase "geplanten" Sicherungsmaßnahmen dargestellt und an dieser Stelle in den Begründungen wiedergegeben. Zum Abschluss wird ausgeführt:

"Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasserströmungssituation, basierend auf den derzeit vorliegenden Daten- / Planungsgrundlagen nicht zu erwarten". Auch wir hoffen, dass diese planerischen Vorgaben die gewünschten Ergebnisse während und nach Abschluss der Bauarbeiten zeigen.

Auf die nicht vorhandenen Pfahlgründungen an unseren Gebäuden und der demzufolge sehr empfindsamen Grundwassersituation haben wir bereits mit unseren vorherigen Stellungnahmen hingewiesen. Die Standsicherheit unserer Gebäude wird unmittelbar von der Grundwassersituation beeinflusst, gewährleistet.

Wir bitten aus unserer Sicht daher im zu schließenden öffentlich-rechtlichen, städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zwingend festzulegen, wie Situationen

zu regeln und verantwortlich zu vertreten sind, falls diese geplanten Ziele nicht erreicht werden. Wir sehen hierzu eine Notwendigkeit, mindestens im städtebaulichen Vertrag dies festzuschreiben, damit nicht bei Ausbleiben dieser Vorgaben, bedingt durch die Grundwasserabsenkung etc., zunächst Zuständigkeiten, dazu Verantwortungs- und Regressfragen, zu klären sind.

Diesen Wunsch haben wir ganz generell, wenn während der Bauphasen und nach Fertigstellung an unserem Grundbesitz, insbesondere den Gebäuden bzw. unserer jetzigen Situation Beeinträchtigungen auftreten. Es ist sicherlich auch im Sinne der Gemeinde selbst, wenn dazu die Verantwortlichkeiten vorab im städtebaulichen Vertrag präzise festgeschrieben werden können.

Dies sollte auch für Niederschlagswasser des Projektgrundstückes festgelegt werden, wenn auch in den Begründungen ausgeführt wird, dass dieses auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Vorkehrungen abzuführen ist. Auf die Problematik des Regenwassers von unserem eigenen Grundstück haben wir vorstehend zu Ziffer 1.5 bereits hingewiesen.

Wir bitten, unsere Anliegen wohlwollend zu berücksichtigen.“

Beschluss:

Das Schreiben Ottl vom 27.02.2020 beschäftigt sich wie die beiden vorangegangenen Schreiben vom 15.12.2019 und vom 25.01.2020 mit der Grundwassersituation auf dem Grundstück Ottl und der kontrollierten Abführung von Regenwasser auf der Oberfläche dieses Grundstücks. Die Anregungen werden wie folgt abgewogen:

A) Regenwasser-Entwässerung

An der Abführung des Regenwassers auf der Fläche des Grundstücks Ottl ändert sich durch die geplante neue Hotelanlage grundsätzlich nichts. Der Geländeverlauf und das natürliche Gefälle Richtung See bleiben im Wesentlichen unverändert. Das Grundstück Ottl liegt auf einer Höhe von 729,00 bis 730,00 m ü. NN, der neue Weg zur Erschließung der Gästehäuser auf 729.60 m ü. NN. Es entsteht kein entgegengesetztes Gefälle. Im Übrigen ist im textlichen Teil zum Bauplan Nr. 42 festgesetzt, dass im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Hotels durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Drainagen oder Rigo- len sicherzustellen ist, dass es bei Starkregenereignissen zu keinem Rückstau auf den angrenzenden Privatgrundstücken kommt.

Rechtlich ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser kontrolliert abzuleiten oder auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. In der Gemeinde Bad Wiessee sorgt der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee über Regenwasserkanäle dafür, das anfallende Regenwasser abzuleiten. Die Grundstücke Riedersteinweg 1 und 2 sind über einen Stichkanal an das Kanalsystem angeschlossen und könnten über den Kanal in der Bodenschneidstr. entwässern. Das findet aber so nicht statt, vielmehr entwässern mehrere Grundstücke über einen Privatkanal auf das ehem. Grundstück des Hotels Lederer.

Diese Situation ist durch die geplante Baumaßnahme so nicht mehr möglich. Einerseits rechtlich, andererseits wird mit dem Neubau der Hotelanlage der Kanal in der Bodenschneidstraße aufgelassen und ein neuer Regenwasserkanal entlang des gesamten Riedersteinwegs verlegt. Damit haben künftig alle Anrainer die Möglichkeit zu einem Anschluss in freiem Gefälle an die neue Leitung. Aufgrund der Tatsache, dass die neue Baumaßnahme die Neuverlegung des Regenwasserkanals über den Riedersteinweg bis zum See zum Teil mitverursacht, beteiligt sich der Vorhabenträger zu einem beträchtlichen Anteil an den Neubaukosten des Kanals. Die Detailplanung für den neuen Kanal wird mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt.

B) Grundwasser-Situation

Zur Thematik der Grundwasser-Situation wurde bereits im Rahmen der frühzeitlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auf das Schreiben Ottl vom 15.12.2019 geantwortet. Hier hatte der Bodengutachter mitgeteilt, dass im Zuge der Baumaßnahme eine geschlossene Bau-/ Restwasserhaltung geplant ist, d.h. es ist ein geschlossener Spundwandkasten mit einzelnen Abschnitten einer überschnittenen Bohrpfahlwand vorgesehen. Die Absenkung der Stauwasser Oberfläche erfolgt bauzeitlich ausschließlich innerhalb der Baugrubenumschließung. Die Ausbildung eines weitreichenden Absenktrichters ist somit nicht zu befürchten. Unabhängig hiervon ist durch die geo- und hydrologischen Rahmenbedingungen (lokales Schicht-/ Stauwasser in Sand-/ Kieslinsen innerhalb sehr gering durchlässiger Seetone) eine weitreichende Ausbildung eines Absenktrichters unwahrscheinlich. Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasser-Strömungssituation basierend auf den vorliegenden Daten und Planungsgrundlagen nicht zu erwarten.

Mit Messungen und Versuchen werden die genauen Bodenverhältnisse noch besser erkundet, um daraus Rückschlüsse auf die auf die Bauverfahren und den Bauablauf ziehen zu können. So werden mehrere Messstellen eingerichtet, wo regelmäßig die Grundwasserstände und -schwankungen aufgezeichnet werden. Außerdem werden im April (mit Schneeschmelze) weitere Pumpversuche durchgeführt, die Aufschlüsse über Wasserwegsamkeiten und die morphologische Lage des Baugrunds geben werden. Es soll gemessen werden, wie sich das Wasser im Boden während Regenereignissen im Vergleich zu den „Normalbedingungen“ verhält. So kann das Wassermanagement für die Baumaßnahme noch besser geplant werden. Das Monitoring wird auch weiter fortgesetzt, um auch während der Bauzeit kurzfristig auf Veränderungen reagieren zu können.

Zur Ableitung von temporärem Stau- bzw. Schichtwasser nach Starkregen oder mit Schneeschmelze wird während der Bauzeit an der Baugrubenumschließung eine Ringdrainage angelegt. Hierbei werden eingriffsminimierende Maßnahmen vorgesehen, die insbesondere den Nahbereich der Nachbarbebauung ohne Tiefgründung berücksichtigen, z.B. Reduzieren oder Aussetzen der Drainage-Leitung, um einer flächenhaften Drainierung entgegenzuwirken. Durch das beschriebene Wassermanagement soll einerseits ein eher geringfügiger Aufstau an der Baugrubenumschließung verhindert werden, aber vor allem ein flächiger Wasserentzug. Die Ringdrainage soll daher nur das anfallende oberflächennahe Stau- bzw. Schichtwasser nach temporären Ereignissen aufnehmen. Sie hat

nicht die Funktion, eine flächige und tiefenwirksame Entwässerung des Baugrunds zu bewirken.

Bis zum Beginn der eigentlichen Baugrubenarbeiten Ende 2020 / Anfang 2021 sollen die Baugrund-Untersuchungen wie beschrieben vertieft und die Planungen detailliert ausgearbeitet werden. Die Ergebnisse werden auch mit den unmittelbar betroffenen Nachbarn regelmäßig abgestimmt. Außerdem werden weitere Beweissicherungen und ein Monitoring an den Nachbargebäuden durchgeführt, um evtl. Auswirkungen schnell zu erkennen und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Der Gemeinderat macht sich die obige Abwägung zu eigen. Weitere Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen. Durch die Beschlüsse sind keine Änderungen veranlasst.

2. Der Gemeinderat stellt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.01.2020 fest. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten, die Anregungen fristgemäß vorgebracht haben, von dem Ergebnis zu 1. mit Angabe der Gründe zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
3. Die Bauverwaltung wird des Weiteren beauftragt, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.01.2020 dem Landratsamt Miesbach zur Genehmigung vorzulegen und nach Erhalt der Genehmigung diese ortsüblich bekanntzumachen (§ 6 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 1 und 2 ZustVBau, § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Beschluss:

4. *Der Gemeinderat stellt fest, dass der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.01.2020 in der Zeit vom 30.01.2020 bis einschließlich 02.03.2020 im Rathaus der Gemeinde Bad Wiessee öffentlich ausgelegt hat (§ 3 Abs. 2 BauGB). Bestandteil der Auslegung waren auch die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 22.01.2020 hingewiesen (§ 3 Abs. 2 BauGB).*

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB durch Schreiben vom 21.01.2020 benachrichtigt. Nachdem durch einen technischen Fehler das Landratsamt Miesbach nicht über die öffentliche Auslegung informiert wurde, erfolgte

eine ergänzende Beteiligung durch Übersendung aller Unterlagen per E-Mail vom 26.03.2020. Der komplette Rücklauf aller Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach konnte dann mit dem 20.04.2020 abgeschlossen werden.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der beteiligten Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, zu denen der Gemeinderat wie folgt Stellung nimmt:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Miesbach, Abteilung Gesundheit
- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat
- Deutsche Telekom AG
- Elektrizitätswerk Tegernsee
- Stadt Tegernsee
- Gemeinde Gmund
- Gemeinde Kreuth
- Gemeinde Rottach-Egern
- Kreisheimatpfleger Benno Bauer
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Miesbach
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt
Schreiben vom 05.02.2020
- Industrie-und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 10.02.2020
- Staatliches Bauamt Rosenheim
Schreiben vom 21.02.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
Schreiben vom 22.01.2020
- Gemeinde Lenggries
Schreiben vom 22.01.2020
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Schreiben vom 23.01.2020
- Landratsamt: Abteilung Architektur/Städtebau
Schreiben vom 30.03.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 27.01.2020

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur o.g. Bauleitplanung bereits mit Schreiben vom 02.12.2019 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, sowie der Belange von Natur und Landschaft den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

An der Planung sollen Änderungen vorgenommen werden, u.a. soll im Flächennutzungsplan der Umgriff des Sondergebiets „Fremdenverkehr“ am nordöstlichen Rand geringfügig umgestaltet werden. Am Bebauungsplan Nr. 42 sollen u.a. der Grenzverlauf des Geltungsbereichs am Riedersteinweg modifiziert, sowie im Bauabschnitt 15 die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden.

Bewertung

Die vorgenommenen Veränderungen haben keinen Einfluss auf das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung. Die Planung ist bei weiterer Berücksichtigung der aufgeführten Belange auch in der Fassung vom 16.01.2020 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Beschluss:

Der Hinweis, dass auch die modifizierte Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

2. Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 07.02.2020

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 27.01.2020 an.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
Schreiben vom 05.02.2020

„Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer/Spielbank“ und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Wiessee bestehen aus berg-

rechtlicher Sicht grundsätzlich weiterhin keine Einwendungen. Die nächste Bohrung zum Plangebiet liegt ca. 95 m nördlich (Wiessee 4; RW: 3704784,8802; HW: 5290245,2461). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.“

Beschluss:

Der Hinweis zur nächsten Bohrung wird zur Kenntnis genommen.

4. Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
Schreiben vom 11.03.2020

„Die vorliegende Planung passt sich sensibel in die vorhandene Gesamt-Struktur der Bebauung ein. Die vorgeschlagenen Perspektiveindrücke lassen erahnen, dass mit den Materialien (Holz) und der Kleinstruktur auf das Typische der Umgebung eingegangen wird. Wünschenswert für die Fassaden und der Ansicht vom See wäre seitens der Schlösserverwaltung die sehr großen Fensterflächen mit Sonnenschutzelementen – Holzlamellen – zu versehen, so dass keine großen Spiegelungen entstehen.

Der Planung wird grundsätzlich zugestimmt.“

Beschluss:

Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

10. Handwerkskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 28.02.2020

„Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern nicht weiter von Belang. Wir möchten dennoch an unsere vorausgehende Stellungnahme vom 23.12.2019 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrecht erhalten.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

11. Landratsamt Miesbach, Fachbereich Mobilität
Schreiben vom 02.04.2020

„Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung, sofern Umsetzung der im Beschluss vom 16.01.2020 erfolgten Abwägungen unserer ersten Stellungnahme in deren Sinne erfolgt.“

Beschluss:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus der früheren Stellungnahme werden bei der Umsetzung befolgt.

12. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 07.04.2020

„Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.12.2019.

Unser Einwand, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der weiteren Detailplanung die Ergebnisse des Schallgutachtens der IB Greiner PartG mbH und die daraus resultierenden Lärminderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan eingehen sollten, wurde umfassend gewürdigt. In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans wurden die Textvorschläge für die Festsetzungen und die Hinweise unter Ziffer 7 der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung der IB Greiner PartG mbH vom 20.01.2020 in sachgerechter Weise übernommen. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen unsererseits nicht.

Beschluss:

Der Hinweis, dass auf Grund der Übernahme der Anregungen aus der Stellungnahme vom 16.12.2019 Einverständnis mit der Planung besteht, wird zur Kenntnis genommen.

13. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 09.04.2020

„Der bisher noch fehlende Umweltbericht mit integriertem Artenschutz liegt mittlerweile bei. Die inhaltliche Beurteilung dieser Unterlagen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

Die in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 18.12.2019 kritisierte Abgrenzung der Planänderung zu Gunsten des Baukörpers Nr. 22 wurde abgeändert. Mit der jetzt ausliegenden Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.“

Beschluss:

Der Hinweis zum Umweltbericht und die Zustimmung zur Abgrenzung der neuen Flächen werden zur Kenntnis genommen.

14. Landratsamt Miesbach, Abteilung Wasser- und Bodenschutzrecht
Schreiben vom 14.04.2020

„Der Stellungnahme vom 17.12.2019 ist nichts hinzuzufügen.“

Stellungnahme vom 17.12.2019

„Soweit der Flächennutzungsplan Bebauung in Seenähe vorsieht, weisen wir auf die Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets

hin, das ggf. zu Einschränkungen führt. In diesem Zusammenhang hat bereits das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim in seiner Stellungnahme vom 09.12.2018 auf den Nachweis zum Retentionsraumausgleich wie angepasste Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen.“

Beschluss:

Die Hinweise, dass bei der Bebauung in Seenähe das festgesetzte Überschwemmungsgebiet berücksichtigt werden soll und ein Nachweis über Retentionsausgleich sowie angepasste Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt werden müssen, werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Von der beteiligten Öffentlichkeit wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Ernst und Herma Ottl
Schreiben vom 27.02.2020

„Mit unserem Schreiben vom 12.04.2019 und unserer Eingabe vom 15.12.2019 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Dez. 2019 zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, haben wir bereits eingehend Stellung genommen.

Nachstehend werden diese Problemfelder, wie in den vorstehenden Stellungnahmen, nochmals zusammengefasst dargestellt.

A) den vorhandenen Abwasserkanal für Oberflächenwasser in seiner Funktion zu sichern oder den im Riedersteinweg vorgesehenen neuen Regenwasserkanal so zu planen und zu verlegen, dass unser Sammelschacht mit natürlichem Gefälle angeschlossen werden kann

*B) oberflächige Entwässerung Grundstück Ottl
den natürlichen, oberflächigen Ablauf Richtung See gewährleisten,
Aufschüttungen und/oder Abböschungen entsprechend planen und festschreiben*

*C) Grundwasser-Problematik Grundstück Ottl
vor und insbesondere während der Bauphase verfolgen, Standsicherheit gewährleisten, da das Haus keine Pfahlgründung hat.
Derzeit können wir nicht nachvollziehen, ob und in welchem Umfang unsere umfassend vorgetragenen Hinweise, Problemfelder, die unseren Grundbesitz unmittelbar betreffen, in die Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 42 einfließen.
Darüber hinaus sind nicht alle Gutachten öffentlich.*

Ob diese Themen in dem zu schließenden öffentlich-rechtlichen, städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Investor einfließen (sollen/müssen), können wir ebenfalls nicht nachvollziehen. Zur einvernehmlichen Regelung bitten wir, dass unsere berechtigten Interessen im notwendigen und erforderlichen Umfang vorab von der Gemeinde berücksichtigt und damit im und mit dem

vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in dessen Grundlagen rechtsverbindlich geregelt werden.

Wir möchten auf diesem Hintergrund folgendes zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 42 vortragen. An dieser Stelle verzichten wir darauf, alle bisher eingereichten Schreiben, die oben beschrieben sind, erneut umfassend zu wiederholen. Vielmehr erklären wir diese vollinhaltlich zum Bestandteil dieses Schreibens.

Wir möchten auf einige der neu formulierten Begründungen zum Bebauungsplan frühzeitig eingehen.

Ziffer 1.5 Ver- und Entsorgung

Hier wird unsere Eingabe zum künftigen Anschluss im freien Gefälle an die neue Leitung berücksichtigt.

Wir möchten allerdings nochmals sehr deutlich darauf hinweisen, dass auch die natürliche Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes bisher aufgrund der gegebenen Gefällesituation der benachbarten Grundstücke in Richtung See versickerte. Da mit dem neuen Projekt ein entgegengesetztes Gefälle entstehen wird, ist auch diese Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes so zu berücksichtigen, dass diese auch an die neue Leitung im freien Gefälle angeschlossen werden kann.

Ziffer 1.62 Grundwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Grundwasserproblematik werden im Bodengutachten des Büros Nickol & Partner, Gröbenzell, die während der Bauphase "geplanten" Sicherungsmaßnahmen dargestellt und an dieser Stelle in den Begründungen wiedergegeben. Zum Abschluss wird ausgeführt:

"Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasserströmungssituation, basierend auf den derzeit vorliegenden Daten- / Planungsgrundlagen nicht zu erwarten". Auch wir hoffen, dass diese planerischen Vorgaben die gewünschten Ergebnisse während und nach Abschluss der Bauarbeiten zeigen.

Auf die nicht vorhandenen Pfahlgründungen an unseren Gebäuden und der demzufolge sehr empfindsamen Grundwassersituation haben wir bereits mit unseren vorherigen Stellungnahmen hingewiesen. Die Standsicherheit unserer Gebäude wird unmittelbar von der Grundwassersituation beeinflusst, gewährleistet.

Wir bitten aus unserer Sicht daher im zu schließenden öffentlich-rechtlichen, städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zwingend festzulegen, wie Situationen zu regeln und verantwortlich zu vertreten sind, falls diese geplanten Ziele nicht erreicht werden. Wir sehen hierzu eine Notwendigkeit, mindestens im städtebaulichen Vertrag dies festzuschreiben, damit nicht bei Ausbleiben dieser Vorgaben, bedingt durch die Grundwasserabsenkung etc., zunächst Zuständigkeiten, dazu Verantwortungs- und Regressfragen, zu klären sind.

Diesen Wunsch haben wir ganz generell, wenn während der Bauphasen und nach Fertigstellung an unserem Grundbesitz, insbesondere den Gebäuden bzw. unserer jetzigen Situation Beeinträchtigungen auftreten. Es ist sicherlich auch im Sinne der Gemeinde selbst, wenn dazu die Verantwortlichkeiten vorab im städtebaulichen Vertrag präzise festgeschrieben werden können.

Dies sollte auch für Niederschlagswasser des Projektgrundstückes festgelegt werden, wenn auch in den Begründungen ausgeführt wird, dass dieses auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Vorkehrungen abzuführen ist. Auf die Problematik des Regenwassers von unserem eigenen Grundstück haben wir vorstehend zu Ziffer 1.5 bereits hingewiesen.

Wir bitten, unsere Anliegen wohlwollend zu berücksichtigen.“

Beschluss:

Das Schreiben Ottl vom 27.02.2020 beschäftigt sich wie die beiden vorangegangenen Schreiben vom 15.12.2019 und vom 25.01.2020 mit der Grundwassersituation auf dem Grundstück Ottl und der kontrollierten Abführung von Regenwasser auf der Oberfläche dieses Grundstücks. Die Anregungen werden wie folgt abgewogen:

A) Regenwasser-Entwässerung

An der Abführung des Regenwassers auf der Fläche des Grundstücks Ottl ändert sich durch die geplante neue Hotelanlage grundsätzlich nichts. Der Geländeverlauf und das natürliche Gefälle Richtung See bleiben im Wesentlichen unverändert. Das Grundstück Ottl liegt auf einer Höhe von 729,00 bis 730,00 m ü. NN, der neue Weg zur Erschließung der Gästehäuser auf 729,60 m ü. NN. Es entsteht kein entgegengesetztes Gefälle. Im Übrigen ist im textlichen Teil zum Bauplan Nr. 42 festgesetzt, dass im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Hotels durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Drainagen oder Rigo- len sicherzustellen ist, dass es bei Starkregenereignissen zu keinem Rückstau auf den angrenzenden Privatgrundstücken kommt.

Rechtlich ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser kontrolliert abzuleiten oder auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. In der Gemeinde Bad Wiessee sorgt der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee über Regenwasserkanäle dafür, das anfallende Regenwasser abzuleiten. Die Grundstücke Riedersteinweg 1 und 2 sind über einen Stichkanal an das Kanalsystem angeschlossen und könnten über den Kanal in der Bodenschneidstr. entwässern. Das findet aber so nicht statt, vielmehr entwässern mehrere Grundstücke über einen Privatkanal auf das ehem. Grundstück des Hotels Lederer.

Diese Situation ist durch die geplante Baumaßnahme so nicht mehr möglich. Einerseits rechtlich, andererseits wird mit dem Neubau der Hotelanlage der Kanal in der Bodenschneidstraße aufgelassen und ein neuer Regenwasserkanal entlang des gesamten Riedersteinwegs verlegt. Damit haben künftig alle Anrainer die Möglichkeit zu einem Anschluss in freiem Gefälle an die neue Leitung. Aufgrund der Tatsache, dass die neue Baumaßnahme die Neuverlegung des Regenwasserkanals über den Riedersteinweg bis zum See zum Teil mitverursacht,

beteiligt sich der Vorhabenträger zu einem beträchtlichen Anteil an den Neubaukosten des Kanals. Die Detailplanung für den neuen Kanal wird mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt.

B) Grundwasser-Situation

Zur Thematik der Grundwasser-Situation wurde bereits im Rahmen der frühzeitlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auf das Schreiben Ottl vom 15.12.2019 geantwortet. Hier hatte der Bodengutachter mitgeteilt, dass im Zuge der Baumaßnahme eine geschlossene Bau-/ Restwasserhaltung geplant ist, d.h. es ist ein geschlossener Spundwandkasten mit einzelnen Abschnitten einer überschnittenen Bohrpfahlwand vorgesehen. Die Absenkung der Stauwasseroberfläche erfolgt bauzeitlich ausschließlich innerhalb der Baugrubenumschließung. Die Ausbildung eines weitreichenden Absenktrichters ist somit nicht zu befürchten. Unabhängig hiervon ist durch die geo- und hydrologischen Rahmenbedingungen (lokales Schicht-/ Stauwasser in Sand-/ Kieslinsen innerhalb sehr gering durchlässiger Seetone) eine weitreichende Ausbildung eines Absenktrichters unwahrscheinlich. Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasser-Strömungssituation basierend auf den vorliegenden Daten und Planungsgrundlagen nicht zu erwarten.

Mit Messungen und Versuchen werden die genauen Bodenverhältnisse noch besser erkundet, um daraus Rückschlüsse auf die auf die Bauverfahren und den Bauablauf ziehen zu können. So werden mehrere Messstellen eingerichtet, wo regelmäßig die Grundwasserstände und -schwankungen aufgezeichnet werden. Außerdem werden im April (mit Schneeschmelze) weitere Pumpversuche durchgeführt, die Aufschlüsse über Wasserwegsamkeiten und die morphologische Lage des Baugrunds geben werden. Es soll gemessen werden, wie sich das Wasser im Boden während Regenereignissen im Vergleich zu den „Normalbedingungen“ verhält. So kann das Wassermanagement für die Baumaßnahme noch besser geplant werden. Das Monitoring wird auch weiter fortgesetzt, um auch während der Bauzeit kurzfristig auf Veränderungen reagieren zu können.

Zur Ableitung von temporärem Stau- bzw. Schichtwasser nach Starkregen oder mit Schneeschmelze wird während der Bauzeit an der Baugrubenumschließung eine Ringdrainage angelegt. Hierbei werden eingriffsminimierende Maßnahmen vorgesehen, die insbesondere den Nahbereich der Nachbarbebauung ohne Tiefgründung berücksichtigen, z.B. Reduzieren oder Aussetzen der Drainageleitung, um einer flächenhaften Drainierung entgegenzuwirken. Durch das beschriebene Wassermanagement soll einerseits ein eher geringfügiger Aufstau an der Baugrubenumschließung verhindert werden, aber vor allem ein flächiger Wasserentzug. Die Ringdrainage soll daher nur das anfallende oberflächennahe Stau- bzw. Schichtwasser nach temporären Ereignissen aufnehmen. Sie hat nicht die Funktion, eine flächige und tiefenwirksame Entwässerung des Baugrunds zu bewirken.

Bis zum Beginn der eigentlichen Baugrubenarbeiten Ende 2020 / Anfang 2021 sollen die Baugrund-Untersuchungen wie beschrieben vertieft und die Planungen detailliert ausgearbeitet werden. Die Ergebnisse werden auch mit den unmittelbar betroffenen Nachbarn regelmäßig abgestimmt. Außerdem werden weitere Be-

weissicherungen und ein Monitoring an den Nachbargebäuden durchgeführt, um evtl. Auswirkungen schnell zu erkennen und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Der Gemeinderat macht sich die obige Abwägung zu eigen. Weitere Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen. Durch die Beschlüsse sind keine Änderungen veranlasst.

5. Der Gemeinderat stellt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.01.2020 fest. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten, die Anregungen fristgemäß vorgebracht haben, von dem Ergebnis zu 1. mit Angabe der Gründe zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
6. Die Bauverwaltung wird des Weiteren beauftragt, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.01.2020 dem Landratsamt Miesbach zur Genehmigung vorzulegen und nach Erhalt der Genehmigung diese ortsüblich bekanntzumachen (§ 6 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 1 und 2 ZustVBau, § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	14
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Top 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“; Satzungsbeschluss
--------------	--

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 – „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“ – Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zuletzt wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 14.11.2019 vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 16.01.2020 der sog. „Billigungs- und Auslegungsbeschluss“ gefasst. Mit der heutigen Gemeinderatssitzung kann durch den Satzungsbeschluss das Verfahren zur

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 – „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“ abgeschlossen werden.

Beschluss:

7. Der Gemeinderat stellt fest, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 – „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 16.01.2020 in der Zeit vom 30.01.2020 bis einschließlich 02.03.2020 im Rathaus der Gemeinde Bad Wiessee öffentlich ausgelegt hat (§ 3 Abs. 2 BauGB). Bestandteil der Auslegung waren auch die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 22.01.2020 hingewiesen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB durch Schreiben vom 21.01.2020 benachrichtigt. Nachdem durch einen technischen Fehler das Landratsamt Miesbach nicht über die öffentliche Auslegung informiert wurde, erfolgte eine ergänzende Beteiligung durch Übersendung aller Unterlagen per E-Mail vom 26.03.2020. Der komplette Rücklauf aller Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach konnte dann mit dem 20.04.2020 abgeschlossen werden.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der beteiligten Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, zu denen der Gemeinderat wie folgt Stellung nimmt:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Miesbach, Abteilung Gesundheit
- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat
- Deutsche Telekom AG
- Stadt Tegernsee
- Gemeinde Gmund
- Gemeinde Kreuth
- Gemeinde Rottach-Egern
- Kreisheimatpfleger Benno Bauer
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Miesbach

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt
Schreiben vom 05.02.2020

- Industrie-und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 10.02.2020
- Staatliches Bauamt Rosenheim
Schreiben vom 21.02.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
Schreiben vom 22.01.2020
- Gemeinde Lenggries
Schreiben vom 22.01.2020
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Schreiben vom 23.01.2020
- Landratsamt: Abteilung Architektur/Städtebau
Schreiben vom 30.03.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

1. Elektrizitätswerk Tegernsee
Schreiben vom 28.01.2020

„Dem neuen Standort der Trafostation kann zugestimmt werden, wenn südlich der Trafostation kein neuer Baum gepflanzt wird, da eine Bepflanzung die Technischen Anlagen sehr beeinträchtigt.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der im Bebauungsplan als neu zu pflanzend festgesetzte Baum wird nach Osten verschoben. Der genaue Standort wird nach Errichtung der Trafostation mit dem E-Werk festgelegt.

2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 27.01.2020

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur o.g. Bauleitplanung bereits ein Schreiben vom 02.12.2019 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft, sowie der Belange von Natur und Landschaft den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

An der Planung sollen Änderungen vorgenommen werden, u.a. soll im Flächennutzungsplan der Umgriff des Sondergebiets „Fremdenverkehr“ am nordöstlichen Rand geringfügig umgestaltet werden. Am Bebauungsplan Nr. 42 sollen u.a. der Grenzverlauf des Geltungsbereichs am Riedersteinweg modifiziert, sowie im Bauabschnitt 15 die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden.

Bewertung

Die vorgenommenen Veränderungen haben keinen Einfluss auf das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung. Die Planung ist bei weiterer Berücksichtigung der aufgeführten Belange auch in der Fassung vom 16.01.2020 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“

Beschluss:

Der Hinweis, dass auch die modifizierte Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird zur Kenntnis genommen.

3. Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 07.02.2020

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 27.01.2020 an.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee
Schreiben vom 02.03.2020

„Im Bereich der Bodenschneidstraße befindet sich im geplanten Bereich der Tiefgarage des Hotels der öff. Regenwasserkanal, der für die Errichtung der zur Verwirklichung des Bauvorhabens aufgelassen werden muss. Dadurch ist die öff. Niederschlagswasserbeseitigung in größerem Umfang nicht mehr möglich. Eine entsprechende Auflage wurde in den Teil C – Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 aufgenommen.

Voraussetzung für die Neuplanung ist die Zustimmung des Landrats- sowie Wasserwirtschaftsamtes zu einer neuen Einleitstelle von Niederschlagswasser in den Tegernsee sowie zu einem Kanalbau im Weg durch das westlich gelegene Biotop. Die Genehmigungsfähigkeit dieser neuen Einleitstelle wurde von den genannten Ämtern in den Vorbesprechungen bereits bestätigt. Ein entsprechender Antrag ist schon gestellt.

Durch die geplante Baumaßnahme werden im Baubereich wegen der neuen Baukörper öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle des Zweckverbandes zurückgebaut. Die Kosten des Rückbaus sind von der Gemeinde Bad Wiessee bzw. vom Bauherrn zu tragen. Eine weitere Voraussetzung für den Regenwasserkanalneubau ist die Zustimmung der Gemeinde Bad Wiessee zum Kanalbau im Weg durch das westlich gelegene Biotop Fl.-Nr. 801 zum Seeuferweg Fl.-Nr. 177/3 zur neuen Einleitstelle von Niederschlagswasser in den Tegernsee.

Bisher ist das Planungsgebiet ausreichend durch öff. Schmutzwasserkanäle erschlossen. Durch den Rückbau der Schmutzwasserkanäle im Planungsgebiet sind neue Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser in öffentlichen Straßen erforderlich, deren Herstellungskosten von der Gemeinde Bad Wiessee bzw. vom Bauherrn zu tragen sind. Die vorgenannten Punkte sind in den städtebaulichen Vertrag zur Umlegung des Regenwasserkanals zwischen der Gemeinde Bad Wiessee und dem Zweckverband mit aufzunehmen.“

Beschluss:

Die angesprochenen Punkte werden vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Zweckverband festgelegt.

5. Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
Schreiben vom 11.03.2020

„Die vorliegende Planung passt sich sensibel in die vorhandene Gesamtstruktur der Bebauung ein. Die vorgeschlagenen Perspektiveindrücke lassen erahnen, dass mit den Materialien (Holz) und der Kleinstruktur auf das Typische der Umgebung eingegangen wird. Wünschenswert für die Fassaden und der Ansicht vom See wäre seitens der Schlösserverwaltung die sehr großen Fensterflächen mit Sonnenschutzelementen – Holzlamellen – zu versehen, so dass keine großen Spiegelungen entstehen.

Der Planung wird grundsätzlich zugestimmt.“

Beschluss:

Der Hinweis zu den Sonnenschutzelementen wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung überprüft.

6. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern

Schreiben vom 05.02.2020

„Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer/Spielbank“ und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Wiessee bestehen aus berg-rechtlicher Sicht grundsätzlich weiterhin keine Einwendungen. Die nächste Bohrung zum Plangebiet liegt ca. 95 m nördlich (Wiessee 4; RW: 3704784,8802; HW: 5290245,2461). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.“

Beschluss:

Der Hinweis zur nächsten Bohrung wird zur Kenntnis genommen.

7. Handwerkskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 28.02.2020

Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern nicht weiter von Belang. Wir möchten dennoch an unsere vorausgegangene Stellungnahme vom 23.12.2019 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrecht erhalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Landratsamt Miesbach, Fachbereich Mobilität
Schreiben vom 02.04.2020

„Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung, sofern Umsetzung der im Beschluss vom 16.01.2020 erfolgten Abwägungen unserer ersten Stellungnahme in deren Sinne erfolgt.“

Beschluss:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus der früheren Stellungnahme werden bei der Umsetzung befolgt.

9. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 07.04.2020

„Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.12.2019.“

Unser Einwand, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der weiteren Detailplanung die Ergebnisse des Schallgutachtens des IB Greiner PartG mbH und die daraus resultierenden Lärminderungsmaßnahmen in den Bebauungsplan eingehen sollten, wurde umfassend gewürdigt. In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans wurden die Textvorschläge für die Festsetzungen und Hinweise unter Ziffer 7 der aktualisierten schall-

technischen Untersuchung der Ingenieurbüro Greiner PartG mbH vom 20.01.2020 in sachgerechter Weise übernommen. Dem Planungs- bzw. Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen vorschreibt, wird damit in angemessener Weise Rechnung getragen. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen unsererseits nicht.“

Beschluss:

Der Hinweis, dass auf Grund der Übernahme der Anregungen aus der Stellungnahme vom 16.12.2019 Einverständnis mit der Planung besteht, wird zur Kenntnis genommen.

10. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 20.04.2020

„Auf die wesentlichen Einwände der unteren Naturschutzbehörde während der vorgezogenen Behördenbeteiligung wurde eingegangen. So liegt der Umweltbericht mit Artenschutz erstmals vor, auf den strittigen Baukörper Nr. 22 wurde verzichtet und die Abgrabungen für den Retentionsausgleich wurden stärker präzisiert. Damit bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundlegenden Einwände mehr gegen das Projekt.

Inhaltlich gibt es, gegliedert nach Sachkomplexen, verschiedenste Anmerkungen, Hinweise und Empfehlungen, die wir zu beachten bitten:

1) Befreiungen vom Landschaftsschutzgebiet:

Gewisse Teile des geplanten Baugebiets im Norden und Osten – vormals als Grünflächen dargestellt – wurden erst mit der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplans in das Sondergebiet mit einbezogen. Diese Flächen liegen nach wie vor im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Schutz des Tegernsees und Umgebung“, die ein naturschutzrechtliches Bauverbot vorsieht. Dieses kann überwunden werden, wenn in eine „Befreiungslage hineingeplant“ wird.

Die Erteilung der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG kommt nur für sog. Tathandlungen – wie die Errichtung von baulichen Anlagen – in Betracht, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften, so dass eine Befreiung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erteilt werden kann, sondern erst mit der Baugenehmigung. Die untere Naturschutzbehörde stellt die notwendige Befreiung für folgende Bauvorhaben in Aussicht: Baukörper Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9a, 9b, 10b, 11, 13 und zusätzlich für alle Nebenanlagen inkl. Tiefgaragen für die bei 7.8 und 7.9 festgesetzten Bereiche. Die Befreiungen werden erteilt, soweit entsprechende Anträge auf Bauantragsebene gestellt werden.

Keine pauschale Befreiung kann für Bauvorhaben in der zum Tegernsee überleitenden Grünfläche, die im Bebauungsplan orange (Festsetzung 7.14) gekennzeichnet ist, in Aussicht gestellt werden. Bauvorhaben in diesem Bereich würden allesamt im Überschwemmungsgebiet des Tegernsees liegen. Ferner wurden Bauvorhaben in diesem Bereich im Umweltbe-

richt bei der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt. Grundsätzlich sollte dieser Bereich von Bebauung frei bleiben, weshalb der Naturschutz darum bittet, die Festsetzung Nr. 4.6 zu streichen.

2) Eingriffsregelung/ökologischer Ausgleich:

Mit der Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht besteht naturschutzfachliches Einverständnis. Abweichend von den Unterlagen im Umweltbericht und im Textteil soll der erforderliche ökologische Ausgleich mit einem Flächenumfang von 3.000 m² nun auf einer externen Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 243 in der Gemarkung Großhelfendorf, Gemeinde Aying erbracht werden. Die Fläche befindet sich im gleichen Naturraum, weshalb diese Vorgehensweise grundsätzlich möglich ist. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt München hat die fachliche Eignung und die Anerkennung der Fläche bestätigt (siehe hierzu unsere E-Mail vom 16.04.2020).

Wir bitten die Gemeinde Bad Wiessee die Unterlagen in allen Teilen, die diesen Punkt betreffen, abzuändern und die Fläche nach Satzungsbeschluss in eigener Zuständigkeit an das Bayerische Ökoflächenkataster am Landesamt für Umwelt zu melden (§ 17 Abs. 6 BNatSchG). Wir bitten um Übersendung einer Kopie des Meldebogens.

3) gesetzlicher Artenschutz:

Der gesetzliche Artenschutz, speziell das Thema Fledermäuse am Abbruchgebäude, wurde mit viel Vorlauf und der notwendigen Präzision abgearbeitet. Nach Kenntnisstand der unteren Naturschutzbehörde wurde die artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von der Regierung von Oberbayern bereits erteilt. Der Bebauungsplan sollte auf diese Ausnahmegenehmigung entsprechenden Bezug nehmen und alle darin enthaltenen Auflagen verbindlich fixieren.

Bezüglich des ebenfalls streng geschützten Kriechenden Sellerie bleibt das Gutachten hingegen sehr unkonkret, weil die Grenze zum bekannten Vorkommen an der Seeuferpromenade nicht auskartiert wurde. Hier ist ein gewisses Problem mit der sonstigen Festsetzung Nr. 7.15 zur Schaffung des Retentionsausgleichs zu sehen. Der hierfür im Bebauungsplan festgesetzte Bereich reicht weit bis zur Seeuferpromenade hinab und könnte dort durchaus mit dem Wuchsgebiet des Kriechenden Selleries überlappen. Die Abgrabung könnte dann aus artenschutzrechtlichen Gründen trotz Festsetzung im Bebauungsplan nicht vollzogen werden. Wir empfehlen dringend, den Sommer 2020 für eine präzise Kartierung des Sellerievorkommens im Umgriff des Bebauungsplans zu nutzen und die Planung des Retentionsausgleichs darauf abzustellen.

4) Retentionsausgleich:

Siehe Problematik des gesetzlichen Artenschutzes unter Punkt 3. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt, den unter 7.14 festgesetzten Abgrabungsbereich auf die eigentliche Geländeauffüllung im Bereich der ehemaligen Spielbank zu beschränken und im Süden etwas zurück zu nehmen.

In jedem Fall bedarf die Planung bereits im Vorfeld auch einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

5) Schutz von Baumbeständen und amtlich kartierten Biotopflächen: Unmittelbar an der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets beginnt ein größerer, amtlich kartierter Biotopkomplex (Biotop-Nr. 8236-0150-002), bestehend aus Röhricht, Feuchtwald, nassen Hochstaudenfluren und Großseggenriedern. Die Biotopqualitäten hängen in diesem Bereich entscheidend an einem intakten Wasserhaushalt, der ausreichend nasse Standortbedingungen bietet.

Bezugnehmend auf den Punkt 1.6.2 in der Begründung besteht hier aus naturschutzfachlicher Sicht eine große Gefahr, dass durch den Bau einer Ringdrainage oder ähnliche Maßnahmen der Wasserhaushalt empfindlich und dauerhaft gestört wird. Der Umweltbericht bearbeitet dieses Problem leider nicht. Wir bitten die Gemeinde Bad Wiessee dringend darum, im Bebauungsplan wirksame Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, die derart negative Wirkungen sicher ausschließen.

Die sonstige Festsetzung unter Punkt 7.14 kollidiert an zwei Stellen mit den Festsetzungen zum Baumerhalt. Innerhalb der orange gekennzeichneten Fläche sind Geländeabgrabungen bis 0,5 m zulässig, was mit dem Baumerhalt an gleicher Stelle nicht vereinbar ist. Wir bitten die Bereiche, in denen Bäume als zu erhaltend festgesetzt sind, von der Schraffur auszunehmen.“

Beschluss:

Der Hinweis, dass von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine grundlegenden Einwände gegen das Projekt aufgrund der Berücksichtigungen der Anregungen aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung mehr bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Zu den weiteren Anmerkungen, Hinweisen und Empfehlungen wird wie folgt abgewogen:

Punkt 1 - Befreiungen vom Landschaftsschutzgebiet:

Zum Hinweis zur Festsetzung Nr. 4.6 nach einer Zulassung von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen ist festzustellen, dass diese Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich gilt. Im Bereich der ufernahen Flächen müssen diese Einrichtungen im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes nachgewiesen und auch der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. In diesem Bereich sind lediglich kleinere Objekte, wie Sitzmöglichkeiten, geplant. Es bleibt daher bei der bisherigen Festsetzung.

Punkt 2 - Eingriffsregelung, ökologischer Ausgleich:

Die Hinweise zur festgelegten Ausgleichsfläche in der Gemarkung Großhelfendorf, Gemeinde Aying, wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde dem Landesamt für Umwelt gemeldet.

Punkt 3 - Gesetzlicher Artenschutz:

Die artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von der Regierung von Oberbayern wurde bereits erteilt. Die in der Ausnahmegenehmigung enthaltenen Auflagen basieren auf den Empfehlungen des Biologen Hildenbrand. Diese Auflagen sind im Wesentlichen unter Punkt 10 "Spezieller Artenschutz" der Festsetzungen des Bebauungsplans bereits enthalten. Die angesprochenen Auflagen sind im Bescheid der Regierung von Oberbayern enthalten und müssen demnach vom Maßnahmeträger eingehalten werden. Eine Änderung in den Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.

Zum Thema "Kriechender Sellerie" ist festzustellen, dass bei den Bestandserhebungen im Zusammenhang mit der Festlegung der künftigen Flächen für den Retentionsausgleich in dem Gebiet nördlich des bestehenden Weges von der Adrian-Stoop-Straße zum Seeufer keine Vorkommnisse festgestellt wurden. Die Anregung, im Sommer 2020 nochmals eine präzise Kartierung durchzuführen ist bereits unter Pkt.10.8 der Festsetzungen enthalten und wird dementsprechend durchgeführt. In der Festsetzung Punkt 10.9 ist ferner enthalten, dass zu allen Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durchzuführen ist. Damit ist der gesetzliche Artenschutz ausreichend berücksichtigt. Die bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert.

Punkt 4 - Retentionsausgleich:

Die detaillierten Planungen für den Retentionsausgleich werden bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und während der Ausführung überwacht.

Punkt 5 - Schutz von Baumbeständen und amtlich kartierten Biotopflächen:

Die in der Begründung unter Punkt 1.6.2 angesprochene Ringdrainage bezieht sich ausschließlich auf die Bauzeit. Sie soll so organisiert werden, dass im Wesentlichen eine Überflutung des westlichen Nachbargrundstücks ausgeschlossen wird. Die nördlichen Grundstücke sollen von dieser Maßnahme nicht betroffen sein. Die bereits angesprochene ökologische Baubegleitung, die unter Punkt 10.9 der Festsetzungen getroffen wird, gewährleistet, dass die Feuchtfläche als solche erhalten bleibt.

Die Flächenabgrenzung für zulässige Geländeänderungen bis zu 0,5 m im seeufernahen Bereich wird in der Planzeichnung so korrigiert, dass im Umfeld der bestehenden Bäume keine Geländeänderungen zugelassen werden.

11. Landratsamt Miesbach, Abteilung Wasser- und Bodenschutzrecht
Schreiben vom 14.04.2020

„Der Fachbereich 32 Wasser, Abfall und Bodenschutz wurde im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung nach dem gemeindlichen

Aufstellungsbeschluss und der nachfolgenden gemeindlichen Auslegung gebeten, zu prüfen, ob seine vorgebrachten Äußerungen entsprechend berücksichtigt wurden. Erforderlichenfalls sollten diese präzisiert werden:

Aus formalrechtlichen Gründen präzisieren wir unsere Stellungnahme vom 13.01.2020, die wie folgt lautete:

Überschwemmungsgebiet:

Teilweise sind durch die geplanten Bebauung im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplans Überschwemmungsbereiche des Tegernsees betroffen. Die Baukörper der vorgesehenen Häuser 02, 03, 05, 07 und 22 befinden sich vollflächig im Überschwemmungsgebiet. In dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet besteht ein repressives Bauverbot mit Ausnahmeverbehalt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG -). Die zuständige Behörde (Landratsamt Miesbach, untere Wasserbehörde) kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall auf Antrag genehmigen, wenn das Vorhaben die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG erfüllt. Der Antrag für konkrete Einzelbauvorhaben ist rechtzeitig zu stellen.

Soweit die geänderte Planung des Büros mit Stand vom 16.01.2020 unter Punkt 4.7 nun den "Hochwasserschutz" thematisiert, wird dort auf den mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmten Retentionsausgleich hingewiesen. Wir sind verpflichtet, die Gemeinde darauf hinzuweisen, dass eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot für bauliche Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von der unteren Wasserbehörde am Landratsamt erteilt wird. Um im Einzelfall diese Ermessensentscheidung zu treffen, wird zu den wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen, zu denen der umfangs-, funktions- und zeitgleiche Ausgleich des Retentionsraumverlustes zählt, das Wasserwirtschaftsamt beteiligt. Eine diesbezüglich fachlich positive Vorprüfung gibt allerdings keinen Anspruch auf nötige Ausnahmegenehmigungen und beseitigt das Planungs-hindernis für diese baulichen Anlagen nicht. Weil die Gemeinde das Genehmigungserfordernis kraft eigener Abwägung nicht überwinden kann, gleichzeitig aber mit dem Bebauungsplan Baurecht gewährt, wurde klarstellend Punkt 2.4 gekennzeichnet.

Im Planentwurf werden unter Punkt 4.8. aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässige Aufschüttungen und Abgrabungen behandelt. Hier weisen wir auf die vorrangigen gesetzlichen Anforderungen hin, die im Überschwemmungsbereich ggf. einzuhalten sind.

Die in Punkt 1.6.2 erstmals angesprochenene umfangreiche Bau- und Restwasserhaltung unterliegt nach Wasserrecht ebenfalls Genehmigungspflichten, die auf Antrag rechtlich und fachlich geprüft wird.“

Beschluss:

Die Hinweise zum Überschwemmungsgebiet werden zur Kenntnis genommen. Die notwendigen Anträge für die Erteilung von Ausnahmege-

nehmigungen gemäß § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz werden rechtzeitig vom Maßnahmeträger gestellt. Die Vorgaben des § 78 Abs. 5 wurden bereits in der konkreten Vorplanung überprüft und können problemlos umgesetzt werden. Auch für die notwendige Bau- und Restwasserhaltung werden die nach Wasserrecht notwendigen Genehmigungen rechtzeitig beantragt.

Von der beteiligten Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

Ernst und Herma Ottl
Schreiben vom 25.01.2020

„Mit unserem Schreiben vom 12.04.2019 und unserer Eingabe vom 15.12.2019 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Dez. 2019 zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, haben wir bereits eingehend Stellung genommen.

Nachstehend werden diese Problemfelder, wie in den vorstehenden Stellungnahmen, nochmals zusammengefasst dargestellt.

A) den vorhandenen Abwasserkanal für Oberflächenwasser in seiner Funktion zu sichern oder den im Riedersteinweg vorgesehenen neuen Regenwasserkanal so zu planen und zu verlegen, dass unser Sammel-schacht mit natürlichem Gefälle angeschlossen werden kann

*B) oberflächige Entwässerung Grundstück Ottl
den natürlichen, oberflächigen Ablauf Richtung See gewährleisten,
Aufschüttungen und/oder Abböschungen entsprechend planen und festschreiben*

*C) Grundwasser-Problematik Grundstück Ottl
vor und insbesondere während der Bauphase verfolgen, da das Haus keine Pfahlgründung hat.*

Derzeit können wir nicht nachvollziehen, ob und in welchem Umfang unsere umfassend vorgetragenen Hinweise in die Grundlagen des oben genannten Bebauungsplanes einfließen bzw. von der Gemeinde berücksichtigt und damit für die Realisierung im Genehmigungsverfahren rechtsverbindlich werden. Wir sehen uns auf diesem Hintergrund erneut aufgefordert, unsere berechtigten Interessen aufgrund der gegebenen Situationen vorzutragen.

Im Gespräch am 24.01.2020 mit dem Bauamtsleiter der Gemeinde, Herrn Toni Bammer, wurde daher vereinbart, dass wir zur Vorbereitung der am 26./27.01.2020 stattfindenden Abstimmungsgespräche zwischen der Gemeinde und der Firma Athos, unsere Stellungnahme ergänzen könnten, was hiermit geschieht.

Wir verzichten an dieser Stelle darauf, alle bisher eingereichten Schreiben, die oben beschrieben sind, erneut umfassend zu wiederholen. Vielmehr erklären wir diese vollinhaltlich zum Bestandteil dieses Schreibens.

Auch behalten wir uns vor, dieses Schreiben und, falls erforderlich, mit weiteren Ergänzungen, bei der ab dem 30.01.2020 beginnenden öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 42, erneut als Eingabe einzureichen.

Für uns ist derzeit nicht umfassend nachvollziehbar, inwieweit die uns betreffenden und nunmehr mehrfach schriftlich vorgetragenen Problemfelder in

die anstehenden Entscheidungsgrundlagen von der Gemeinde aufgenommen und rechtsverbindlich geregelt werden. Nicht alle Gutachten sind öffentlich.

Soweit diese Themen in dem zu schließenden öffentlich-rechtlichen, städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Investor einfließen (sollen/müssen), können wir ebenfalls nicht nachvollziehen, ob diese Vereinbarungen unsere berechtigten Interessen im notwendigen und erforderlichen Umfang berücksichtigen.

Wir möchten auf einige der neu formulierten Begründungen zum Bebauungsplan frühzeitig eingehen.

Ziffer 1.5 Ver- und Entsorgung

Hier wird unsere Eingabe zum künftigen Anschluss im freien Gefälle an die neue Leitung berücksichtigt.

Wir haben im Gespräch mit Herrn Bammer allerdings nochmals sehr deutlich darauf hingewiesen, dass auch die natürliche Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes bisher aufgrund der gegebenen Gefällesituation der benachbarten Grundstücke in Richtung See versickerte. Da mit dem neuen Projekt ein entgegengesetztes Gefälle entstehen wird, ist auch diese Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes so zu berücksichtigen, dass diese auch an die neue Leitung im freien Gefälle angeschlossen werden kann.

Ziffer 1.62 Grundwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Grundwasserproblematik werden im Bodengutachten des Büros Nickol & Partner, Gröbenzell, die während der Bauphase "geplanten" Sicherungsmaßnahmen dargestellt und an dieser Stelle in den Begründungen wiedergegeben. Zum Abschluss wird ausgeführt:

"Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasserströmungssituation, basierend auf den derzeit vorliegenden Daten- / Planungsgrundlagen nicht zu erwarten". Auch wir hoffen, dass diese planerischen Vorgaben die gewünschten Ergebnisse während und nach Abschluss der Bauarbeiten zeigen.

Wir bitten aus unserer Sicht jedoch zwingend festzulegen, wie Situationen zu regeln und verantwortlich zu vertreten sind, falls diese geplanten Ziele nicht erreicht werden. Wir sehen hierzu eine Notwendigkeit, mindestens im städtebaulichen Vertrag dies festzuschreiben, damit nicht bei Ausbleiben dieser Vorgaben, bedingt durch die Grundwasserabsenkung etc., zunächst Zuständigkeiten, dazu Verantwortungs- und Regressfragen, zu klären sind.

Diesen Wunsch haben wir ganz generell, wenn sich während der Bauphasen und nach Fertigstellung Beeinträchtigungen an unseren Gebäuden bzw. unserer jetzigen Situation auftreten. Es ist sicherlich auch im Sinne der Gemeinde selbst, wenn dazu die Verantwortlichkeiten vorab im städtebaulichen Vertrag präzise festgeschrieben werden können.

Dies sollte auch sicherlich für Niederschlagswasser des Projektgrundstückes festgelegt werden, wenn auch in den Begründungen ausgeführt wird, dass

dieses auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Vorkehrungen abzuführen ist.

Auf die Problematik des Regenwassers von unserem eigenen Grundstück haben wir vorstehend zu Ziffer 1.5 bereits hingewiesen.

Termine vor Ort

Herr Bammer führte während des o.g. Gespräches aus, dass zur Grundwassersituation eine Ortsbesichtigung geplant sei, an der er auch teilnehmen könne, worum wir sehr bitten. Sobald wir zu diesem Thema wegen eines Termines angesprochen werden, informieren wir Herrn Bammer, damit seine Teilnahme auch terminlich möglich ist.

Wie von Herrn Bammer ebenfalls angesprochen und von uns auch gewünscht, soll vor Beginn jeglicher Bautätigkeit, auch Bodenarbeiten, ein erneutes, aktuelles Beweissicherungsverfahren eingeleitet werden. Auch zu diesem Termin hat Herr Bammer seine Bereitschaft erklärt, teilzunehmen. Wir werden diesen Termin frühzeitig abklären.

Aufgrund der von uns angesprochenen bzw. nach wie vor offenen Themenbereiche halten wir eine frühzeitige Abklärung hinsichtlich der Beteiligung als Nachbar gemäß § 66 BayBO zu den einzureichenden Bauanträgen für empfehlenswert. Wir möchten schon heute darauf verweisen, dass von uns ggf. zu beteiligende auswärtige Berater, Termine nicht zeitnah realisieren können.“

Schreiben vom 27.02.2020

„Mit unserem Schreiben vom 12.04.2019 und unserer Eingabe vom 15.12.2019 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Dez. 2019 zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, haben wir bereits eingehend Stellung genommen.

Nachstehend werden diese Problemfelder, wie in den vorstehenden Stellungnahmen, nochmals zusammengefasst dargestellt.

A) den vorhandenen Abwasserkanal für Oberflächenwasser in seiner Funktion zu sichern oder den im Riedersteinweg vorgesehenen neuen Regenwasserkanal so zu planen und zu verlegen, dass unser Sammel-schacht mit natürlichem Gefälle angeschlossen werden kann

*B) oberflächige Entwässerung Grundstück Ottl
den natürlichen, oberflächigen Ablauf Richtung See gewährleisten,
Aufschüttungen und/oder Abböschungen entsprechend planen und festschreiben*

*C) Grundwasser-Problematik Grundstück Ottl
vor und insbesondere während der Bauphase verfolgen, Standsicherheit gewährleisten, da das Haus keine Pfahlgründung hat.*

Derzeit können wir nicht nachvollziehen, ob und in welchem Umfang unsere umfassend vorgetragenen Hinweise, Problemfelder, die unseren Grundbesitz unmittelbar betreffen, in die Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 42 einfließen. Darüber hinaus sind nicht alle Gutachten öffentlich.

Ob diese Themen in dem zu schließenden öffentlich-rechtlichen, städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Investor einfließen (sollen/müssen), können wir ebenfalls nicht nachvollziehen. Zur einvernehmlichen Regelung bitten wir, dass unsere berechtigten Interessen im notwendigen und erforderlichen Umfang vorab von der Gemeinde berücksichtigt und damit im und mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in dessen Grundlagen rechtsverbindlich geregelt werden.

Wir möchten auf diesem Hintergrund folgendes zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 42 vortragen. An dieser Stelle verzichten wir darauf, alle bisher eingereichten Schreiben, die oben beschrieben sind, erneut umfassend zu wiederholen. Vielmehr erklären wir diese vollinhaltlich zum Bestandteil dieses Schreibens.

Wir möchten auf einige der neu formulierten Begründungen zum Bebauungsplan frühzeitig eingehen.

Ziffer 1.5 Ver- und Entsorgung

Hier wird unsere Eingabe zum künftigen Anschluss im freien Gefälle an die neue Leitung berücksichtigt.

Wir möchten allerdings nochmals sehr deutlich darauf hinweisen, dass auch die natürliche Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes bisher aufgrund der gegebenen Gefällesituation der benachbarten Grundstücke in Richtung See versickerte. Da mit dem neuen Projekt ein entgegengesetztes Gefälle entstehen wird, ist auch diese Oberflächenentwässerung unseres Grundstückes so zu berücksichtigen, dass diese auch an die neue Leitung im freien Gefälle angeschlossen werden kann.

Ziffer 1.62 Grundwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Grundwasserproblematik werden im Bodengutachten des Büros Nickol & Partner, Gröbenzell, die während der Bauphase "geplanten" Sicherungsmaßnahmen dargestellt und an dieser Stelle in den Begründungen wiedergegeben. Zum Abschluss wird ausgeführt:

"Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasserströmungssituation, basierend auf den derzeit vorliegenden Daten- / Planungsgrundlagen nicht zu erwarten". Auch wir hoffen, dass diese planerischen Vorgaben die gewünschten Ergebnisse während und nach Abschluss der Bauarbeiten zeigen.

Auf die nicht vorhandenen Pfahlgründungen an unseren Gebäuden und der demzufolge sehr empfindsamen Grundwassersituation haben wir bereits mit unseren vorherigen Stellungnahmen hingewiesen. Die Standsicherheit unserer

Gebäude wird unmittelbar von der Grundwassersituation beeinflusst, gewährleistet.

Wir bitten aus unserer Sicht daher im zu schließenden öffentlich-rechtlichen, städtebaulichen Vertrag mit dem Investor zwingend festzulegen, wie Situationen zu regeln und verantwortlich zu vertreten sind, falls diese geplanten Ziele nicht erreicht werden. Wir sehen hierzu eine Notwendigkeit, mindestens im städtebaulichen Vertrag dies festzuschreiben, damit nicht bei Ausbleiben dieser Vorgaben, bedingt durch die Grundwasserabsenkung etc., zunächst Zuständigkeiten, dazu Verantwortungs- und Regressfragen, zu klären sind.

Diesen Wunsch haben wir ganz generell, wenn während der Bauphasen und nach Fertigstellung an unserem Grundbesitz, insbesondere den Gebäuden bzw. unserer jetzigen Situation Beeinträchtigungen auftreten. Es ist sicherlich auch im Sinne der Gemeinde selbst, wenn dazu die Verantwortlichkeiten vorab im städtebaulichen Vertrag präzise festgeschrieben werden können.

Dies sollte auch für Niederschlagswasser des Projektgrundstückes festgelegt werden, wenn auch in den Begründungen ausgeführt wird, dass dieses auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Vorkehrungen abzuführen ist.

Auf die Problematik des Regenwassers von unserem eigenen Grundstück haben wir vorstehend zu Ziffer 1.5 bereits hingewiesen.

Wir bitten, unsere Anliegen wohlwollend zu berücksichtigen.“

Beschluss:

Das Schreiben Ottl vom 27.02.2020 beschäftigt sich wie die beiden vorangegangenen Schreiben vom 15.12.2019 und vom 25.01.2020 mit der Grundwassersituation auf dem Grundstück Ottl und der kontrollierten Abführung von Regenwasser auf der Oberfläche dieses Grundstücks. Die Anregungen werden wie folgt abgewogen:

A) Regenwasser-Entwässerung

An der Abführung des Regenwassers auf der Fläche des Grundstücks Ottl ändert sich durch die geplante neue Hotelanlage grundsätzlich nichts. Der Geländeverlauf und das natürliche Gefälle Richtung See bleiben im Wesentlichen unverändert. Das Grundstück Ottl liegt auf einer Höhe von 729,00 bis 730,00 m ü. NN, der neue Weg zur Erschließung der Gästehäuser auf 729.60 m ü. NN. Es entsteht kein entgegengesetztes Gefälle. Im Übrigen ist im textlichen Teil zum Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzt, dass im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze des Hotels durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Drainagen oder Rigo- len sicherzustellen ist, dass es bei Starkregenereignissen zu keinem Rückstau auf den angrenzenden Privatgrundstücken kommt.

Rechtlich ist jeder Grundstückseigentümer verpflichtet, das auf seinem Grundstück anfallende Regenwasser kontrolliert abzuleiten oder auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen. In der Gemeinde Bad Wiessee sorgt der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee über Regenwasserkanäle dafür, das anfallende Regenwasser abzuleiten. Die Grundstücke Riedersteinweg 1 und 2 sind über einen Stichkanal an das Kanalsystem angeschlossen und könnten über den Kanal in der Bodenschneidstr. entwässern. Das findet aber so nicht statt, vielmehr entwässern mehrere Grundstücke über einen Privatkanal auf das ehem. Grundstück des Hotels Lederer.

Diese Situation ist durch die geplante Baumaßnahme so nicht mehr möglich. Einerseits rechtlich, andererseits wird mit dem Neubau der Hotelanlage der Kanal in der Bodenschneidstraße aufgelassen und ein neuer Regenwasserkanal entlang des gesamten Riedersteinwegs verlegt. Damit haben künftig alle Anrainer die Möglichkeit zu einem Anschluss in freiem Gefälle an die neue Leitung. Aufgrund der Tatsache, dass die neue Baumaßnahme die Neuverlegung des Regenwasserkanals über den Riedersteinweg bis zum See zum Teil mitverursacht, beteiligt sich der Vorhabenträger zu einem beträchtlichen Anteil an den Neubaukosten des Kanals. Die Detailplanung für den neuen Kanal wird natürlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt

B) Grundwasser-Situation

Zur Thematik der Grundwasser-Situation wurde bereits im Rahmen der frühzeitlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB auf das Schreiben Ottl vom 15.12.2019 geantwortet. Hier hatte der Bodengutachter mitgeteilt, dass im Zuge der Baumaßnahme eine geschlossene Bau-/ Restwasserhaltung geplant ist, d.h. es ist ein geschlossener Spundwandkasten mit einzelnen Abschnitten einer überschnittenen Bohrpfahlwand vorgesehen. Die Absenkung der Stauwasser-oberfläche erfolgt bauzeitlich ausschließlich innerhalb der Baugrubenumschließung. Die Ausbildung eines weitreichenden Absenktrichters ist somit nicht zu befürchten. Unabhängig hiervon ist durch die geo- und hydrologischen Rahmenbedingungen (lokales Schicht-/ Stauwasser in Sand-/ Kieslinsen innerhalb sehr gering durchlässiger Seetone) eine weitreichende Ausbildung eines Absenktrichters unwahrscheinlich. Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasser-Strömung-Situation basierend auf den vorliegenden Daten und Planungsgrundlagen nicht zu erwarten.

Mit Messungen und Versuchen werden die genauen Bodenverhältnisse noch besser erkundet, um daraus Rückschlüsse auf die auf die Bauverfahren und den Bauablauf ziehen zu können. So werden mehrere Messstellen eingerichtet, wo regelmäßig die Grundwasserstände und –Schwankungen aufgezeichnet werden. Außerdem werden im April (mit Schneeschmelze) weitere Pumpversuche durchgeführt, die Aufschlüsse über Wasserwegsamkeiten und die morphologische Lage des Baugrunds geben werden. Es soll gemessen werden, wie sich das Wasser im Boden während Regenereignissen im Vergleich zu den „Normalbedingungen“ verhält. So kann das Wassermanagement für die Baumaßnahme noch besser geplant werden. Das Monitoring wird auch weiter fortgesetzt, um auch während der Bauzeit kurzfristig auf Veränderungen reagieren zu können.

Zur Ableitung von temporärem Stau- bzw. Schichtwasser nach Starkregen oder mit Schneeschmelze wird während der Bauzeit an der Baugrubenumschließung eine Ringdrainage angelegt. Hierbei werden eingriffsminimierende Maßnahmen vorgesehen, die insbesondere den Nahbereich der Nachbarbebauung ohne Tiefgründung berücksichtigen, z.B. Reduzieren oder Aussetzen der Drainage-Leitung, um einer flächenhaften Drainierung entgegenzuwirken. Durch das beschriebene Wasser-management soll einerseits ein eher geringfügiger Aufstau an der Baugrubenumschließung verhindert werden, aber vor allem ein flächiger Wasserentzug. Die Ringdrainage soll daher nur das anfallende oberflächennahe Stau- bzw. Schichtwasser nach temporären Ereignissen aufnehmen. Sie hat nicht die Funktion, eine flächige und tiefenwirksame Entwässerung des Baugrunds zu bewirken.

Bis zum Beginn der eigentlichen Baugrubenarbeiten Ende 2020 / Anfang 2021 sollen die Baugrund-Untersuchungen wie beschrieben vertieft und die Planungen detailliert ausgearbeitet werden. Die Ergebnisse werden auch mit den unmittelbar betroffenen Nachbarn regelmäßig abgestimmt. Außerdem werden weitere Beweissicherungen und ein Monitoring an den Nachbargebäuden durchgeführt, um evtl. Auswirkungen schnell zu erkennen und Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

Der Gemeinderat macht sich die obige Abwägung zu eigen. Die dargelegten Anpassungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Weitere Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

2. Der Gemeinderat beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 – „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 20.04.2020 als Satzung. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten, die Anregungen fristgemäß vorgebracht haben, von dem Ergebnis zu 1. mit Angabe der Gründe zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
3. Die Bauverwaltung wird des Weiteren beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	14
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Top 4 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 - Setzbergstraße

Sachverhalt:

Das Hotel „Schnitzer“, Hirschbergstraße 14, soll umgebaut und erweitert werden. Der eingereichte Bauantrag hierfür wurde vom Bau- und Umweltausschuss bereits in dessen Sitzung vom 23.07.2019 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Bei der anschließenden Bearbeitung des Bauantrags durch das Landratsamt, Staatliches Bauamt wurde von dort festgestellt, dass die Planung in folgenden Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht:

1. Das Untergeschoss ist kein Keller- bzw. Sockelgeschoß, sondern ein Vollgeschoss. Die Geschossigkeit des Bauvorhabens erhöht sich auf III+D, ist aber im Bebauungsplan auf II+D begrenzt.
2. Der Dachgeschoßausbau ist gemäß Bebauungsplan auf höchstens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses begrenzt. Geplant ist ein flächenmäßig größerer Ausbau des Dachgeschosses.
3. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Traufhöhe von +10,15 m wird mit einer geplanten Traufhöhe von +10,55 m deutlich überschritten.
4. Die geplante Kniestockhöhe von 2,20 m liegt deutlich über der festgesetzten maximalen Kniestockhöhe von 1,40 m.

Nach der Auffassung des Landratsamtes sind durch die oben aufgeführten Punkte die Grundzüge der Planung berührt. Befreiungen können seitens des Landratsamtes nicht in Aussicht gestellt werden. Dies hat zur Folge, dass das Vorhaben wie eingereicht nur dann genehmigt werden kann, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Nachdem das Vorhaben bereits vom Bau- und Umweltausschuss befürwortet wurde, wird seitens der Bauverwaltung empfohlen, die Bebauungsplanänderung durchzuführen, wie auch seitens der Bauherrin beantragt wurde. Eine entsprechende Verfahrenskostenübernahmeerklärung liegt ebenfalls bereits vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 18 – Setzbergstraße wie beantragt zu ändern und beauftragt die Verwaltung, hierzu die weiter erforderlichen Schritte einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	15
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 5 Anpassungen bei der Parkgebührenverordnung
Sachverhalt:

Am 06.02.2020 fand die in der GR-Sitzung am 16.01.2020 gewünschte Fraktionssprechersitzung hinsichtlich der Evaluierung der im letzten Jahr in Kraft getretenen ParkgebührenVO statt.

Zu dieser Sitzung anwesend waren:

- Herr 1. BGM Höß
- Herr Kurt Sareiter
- Herr Fritz Niedermaier
- Herr Bernd Kuntze-Fechner
- Herr Rolf Neresheimer

Von der Verwaltung waren anwesend:

- Herr Schuschke
- Herr Danzinger

Mit den anwesenden MdGR wurden die Gegebenheiten der bestehenden VO besprochen, die Einnahmeänderungen durch die Preisanpassungen sowie die Empfehlungen der Verwaltungen hinsichtlich etwaiger Änderungen.

Ziel war es, fraktionsübergreifende Übereinstimmungen hinsichtlich möglicher Änderungen bzw. Verbesserungen dieser VO zu finden.

Übereinstimmend empfehlen die anwesenden Fraktionssprecher die folgenden Änderungen zum 01.05.2020:

- Die Bereiche der Parkzone „Kurviertel“: Wilhelminastr., Adrian-Stoop-Str. und Am Strandbad werden ab 01.05.2020 bewirtschaftet. Zu beschließen ist dies nicht, da diese Bereiche bereits von der bestehenden VO umfasst werden.
- Für die oben genannten Parkzonen wird eine Rückerstattung eingeführt für die Aufenthaltsdauer im gemeindeeigenen Betrieb „Badepark“.
- Die JSB GmbH möchte keine Rückerstattung gemeindlicher Parkgebühren einführen, zudem ist eine Begründung hierzu schwierig zu vertreten, da es sich um eine GmbH handelt. Gelöst wird dies (auch im Sinne der Spielarena) über ein kostenfreies Parken in

- der Wilhelminastr. für die ersten 90 Minuten.
- Die folgenden Bereiche in der Parkzone „Abwinkl“ werden in die Bewirtschaftung mit aufgenommen: Hirtenweg, Ringbergstr. / Ecke Hubertusstr., Ringseeweg / Seerosenweg, Sonnenfeldweg und Im Sonnenfeld
 - In der Zone IV „Wanderparkplätze“ werden die Zeiten der erhöhten Parkgebühr wie folgt angepasst: vom 01.06. bis zum 31.10. eines jeden Jahres (momentan: 01.05. bis 30.09.).

Keine übereinstimmende Lösung konnte für die Höhe der Parkgebühren auf den Wanderparkplätzen erreicht werden, diese bleiben daher in gehabter Höhe.

Die überarbeitete, zu zeichnenden ParkgebührenVO finden Sie im Anhang.

Beschluss:

Das Gremium beschließt wie folgt:

- Nur für die Bereiche der Parkzone „Kurviertel“: Wilhelminastr., Adrian-Stoop-Str. und Am Strandbad wird eine Rückerstattung der Parkkosten eingeführt für die Aufenthaltsdauer im gemeindeeigenen Betrieb „Badepark“. Das Kassensystem ist entsprechend zu programmieren.
- Im Parkbereich „Wilhelminastr.“ ist das Parken in den ersten 90 Minuten kostenlos. So ist für die Besucher des JSB kostenloses Parken möglich. Es profitieren davon sowohl die Besucher der Spielarena, das Bistro im Badepark und der Hol-und Bringverkehr für die Kinder.
- Die Funktion „Park Now“ wird in der Parkzone Kurviertel nicht angeboten, da eine Rückerstattung, mangels Beleg nicht erfolgen kann. Aus diesem Grund werden die Automaten mit bargeldlosem Zahlen ausgestattet.
- Die folgenden Bereiche in der Parkzone „Abwinkl“ werden in die Bewirtschaftung mit aufgenommen: Hirtenweg, Ringbergstr. / Ecke Hubertusstr., Ringseeweg / Seerosenweg, Sonnenfeldweg und Im Sonnenfeld
- In der Zone IV „Wanderparkplätze“ werden die Zeiten der erhöhten Parkgebühr wie folgt angepasst: vom 01.06. bis zum 31.10. eines jeden Jahres (momentan: 01.05. bis 30.09.).

Die diesem Beschluss anhängige ParkgebührenVO ist vom 1. BGM zu zeichnen und tritt am 01.05.2020 in Kraft.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	11
Gegenstimmen:	4
Persönlich beteiligt:	0

Bad Wiessee, den 27.04.2020

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Hilmar Danzinger
Schriftführer