



Niederschrift zur öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin: Donnerstag, den 07.04.2016

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 19:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

2. Bürgermeister:

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

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
Herr Rainer Kathan	
Frau Klaudia Martini	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Herbert Stadler	
Herr Armin Thim	
Frau Birgit Trinkl	
Herr Markus Trinkl	
Frau Ingrid Versen	

Von der Verwaltung:

Herr Michael Herrmann	
Herr Thomas Holzapfel	
Herr Helmut Köckeis	

Abwesende und entschuldigte Personen:**1. Bürgermeister:**

Herr Peter Höß	
----------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Josef Brenner	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Beate Meister	

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
Vorlage: 00487/2014-2020
2. Haushaltsplan und Haushaltssatzung 2016
Vorlage: 00485/2014-2020
3. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 für das Gebiet "Jod- und Schwefelbad mit Wandelhalle" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
-Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB-
Vorlage: 00490/2014-2020
4. Neugestaltung Lindenplatz mit Querungshilfe, Vorstellung der Ausführungsplanung, Durchführungsbeschluss der Baumaßnahme
Vorlage: 00484/2014-2020
5. Information des Bürgermeisters

Protokoll:

Top 1	Genehmigung der letzten Niederschrift
--------------	--

Beschluss:

Im Rahmen dieses Punktes wurde vom Gemeinderat gewünscht, den Haushaltsplan künftig sowohl den Räten als auch den Bürgern elektronisch bereitzustellen.

Zudem sollen einige Kopien der Tagesordnung der Sitzung für die Besucher im Sitzungsraum bereitgestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 2 Haushaltsplan und Haushaltssatzung 2016**Sachverhalt:**

Herr 2. Bürgermeister Huber und Kämmerer Ströbel erläutern die Eckdaten des Haushaltes 2016. Gemeinderätin Trinkl und Gemeinderat Neresheimer geben die Anregungen zu zukünftigen Haushaltsbesprechungen die Geschäftsführer der gemeindlichen Unternehmen einzuladen bzw. Beteiligungsberichte vorlegen zu lassen, um die finanziellen Situationen der Unternehmen besser für den Gemeinderat darzustellen. Kämmerer Ströbel erklärte Herrn Neresheimer, dass die laufenden Bilanzen von den Steuerberatungsbüros meist erst nach 2 Jahren erstellt werden und deshalb schwierig sein wird Beteiligungsberichte dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt den Haushaltsplan für das Jahr 2016 einschließlich Finanz- und Stellenplan und beschließt die Haushaltssatzung 2016 in der vorgelegten Fassung zu erlassen.

Zugleich wird die Verwaltung ermächtigt, die Umschuldungen sowie Verlängerungen der Laufzeit bestehender Kredite (Ablauf der Zinsbindung) eigenverantwortlich zu tätigen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	12
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

**Top 3 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 für das Gebiet "Jod- und Schwefelbad mit Wandelhalle" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
-Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB-****Sachverhalt:**

Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 21.01.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gebiet Jod-Schwefelbad und Wandelhalle" gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 10.02.2016 bis 11.03.2016 beschlossen.

Von der Gemeinde Bad Wiessee wurden unter Einbindung des Architekturbüros Eberhard von Angerer, München, 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden beteiligt.

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

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
Landratsamt Miesbach, Abteilung Gesundheit
Staatliches Bauamt Rosenheim
Vermessungsamt Miesbach
Deutsche Telekom AG, Direktion München
Deutsche Telekom AG T-COM Bad Aibling
Gemeinde Kreuth
Gemeinde Lenggries
Kreisheimatpfleger Benno Bauer
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee
Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miesbach
Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Miesbach
Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

Stadt Tegernsee, Schreiben vom 08.02.2016
Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 08.03.2016
Landratsamt Miesbach, Abteilung Architektur / Städtebau / Denkmalschutz,
Schreiben vom 08.02.2016

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

1. Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 11.02.2016

Berührte Belange:

Tourismus:

Gemäß Regionalplan Oberland (RP 17) B IV 3.3 (Z) soll zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden. Die Errichtung des Hotels und der dazu gehörenden Einrichtungen entsprechen dem genannten Regionalplanziel und tragen zur Sicherung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit der Region bei.

Orts- und Landschaftsbild:

Gemäß RP 17 B IV 3.1 (G) kommt für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu. Das Vorhaben liegt innerorts umgeben von Bebauung. Bezüglich der baulichen Gestaltung und der Einbindung in das Ortsbild bitten wir um Abstimmung der Detailplanung mit dem Landratsamt.

Natur und Landschaft:

Der Planungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Tegernsee und Umgebung". Zudem befindet sich das Biotop "Innerörtliche Hag- und Gehölzstrukturen in Bad Wiessee" im Norden des Geltungsbereichs und das Biotop "Bad-Bichel im Nordostteil von Bad Wiessee" im südwestlichen Randbereich. Ob sich die Planung mit den Schutzzwe-

cken dieser Gebiete vereinbaren lässt, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

Wasserwirtschaftsamt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der quantitativen Schutzzone des Heil- und Quellschutzgebietes der Wilhelmina- und Adrianusquelle. Zudem befindet sich der nördliche Teil im Einflussbereich des Überschwemmungsgebietes des Breitenbachs. Ob die Auflagen und Anforderungen der örtlichen Schutzgebietsverordnung eingehalten werden und inwieweit die Hinweise im Bebauungsplan einen adäquaten Hochwasserschutz entsprechen, ist mit dem Wasserwirtschaftsamt zu klären.

Vermeidung von Zweitwohnungen:

Die Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) soll entgegengewirkt werden (RP 17 B II 5.2 (Z)). Um sicher zu stellen, dass keine Zweitwohnungen im Hotelkomplex entstehen, sollte der Ausschluss in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Ergebnis:

Die vorliegende Planung steht bei Berücksichtigung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschlussempfehlung:

Tourismus:

Der Hinweis, dass die Errichtung des Hotels und die dazugehörenden Einrichtungen dem Ziel des Regionalplans entsprechen, wird zur Kenntnis genommen.

Orts- und Landschaftsbild:

Das Planungskonzept und die Gestaltung der Neubauten wurden von Anfang an mit dem Kreisbauamt des Landratsamtes Miesbach abgestimmt. Aus diesem Grund wurde von Seiten des Landratsamtes auch die Zustimmung für das architektonische Konzept erteilt.

Natur und Landschaft:

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach war am Aufstellungsverfahren beteiligt und hat vor allem die behutsame Einbindung der Neubebauung in die wertvolle Landschaft gewürdigt und ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt.

Wasserwirtschaft:

Auf die Lage des Planungsgebietes im Heilquellenschutzgebiet der Wilhelmina- und Adrianusquelle wurde im Bebauungsplan hingewiesen. Die Planung wurde im Detail mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt. Die Empfehlungen dieser Fachbehörde sind im Hinweis zum Bebauungsplan bzw. in den Festsetzungen enthalten.

Vermeidung von Zweitwohnungen:

Die Anregung, die Festsetzungen im Hinblick auf einen Ausschluss von Zweitwohnungen zu ergänzen, wird aufgenommen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Beschluss: 12 / 1

Der Hinweis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, wird zur Kenntnis genommen.

2. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern

Schreiben vom 11.02.2016

Es wird mitgeteilt, dass gegen das Bauvorhaben der Gemeinde Bad Wiessee seitens des Bergamtes Südbayern generell keine Einwendungen erhoben werden, wenn folgende Belange im Verfahren berücksichtigt werden:

Es befinden sich die drei Bohrungen der Wilhelminaquelle, Adrianusquelle und Ludwigsquelle auf dem Planbereich, welche im Zuständigkeitsbereich des Bergamtes Südbayern liegen und nicht überbaut werden dürfen. Es wird um die weitere Beteiligung des Bergamtes Südbayerns während der Bebauungsplanung gebeten.

Weiter ist mit dem Bergamt Südbayern abzustimmen, welche dieser drei Bohrungen während der Bauphase von äußeren Einflüssen geschützt werden, da es sich um Kohlenwasserstoff führende Bohrungen handelt. Um die Bohrungen sind in diesen Fällen Explosions-schutzbereiche festzulegen.

Beschluss: 12 / 1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Quellen und der Schutz der Quellen während der Bauphase werden im Detail mit dem Bergamt Südbayern abgestimmt.

3. E-Werk Tegernsee

Schreiben vom 18.02.2016

An den nördlichen und östlichen Bebauungsplangrenzen befinden sich bestehende Kabeltrassen, die auch während der Bauzeit weiter aufrecht erhalten werden müssen. Zudem plant das E-Werk Tegernsee in diesen Bereichen in Verbindung mit weiteren Detailplanungen die Errichtung neuer Kabeltrassen.

Beschluss: 12 / 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das E-Werk Tegernsee wird bei der Umsetzung der Baumaßnahmen in den Planungsprozess mit eingebunden.

4. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 19.02.2016

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Hotels mit 120 Zimmern und angeschlossenen medizinischen Einrichtungen besteht Einverständnis. Damit wird das touristische Angebot von Bad Wiessee aufgewertet und für neue Zielgruppen attraktiv.

Beschluss: 12 / 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5. Gemeinde Gmund am Tegernsee

Schreiben vom 25.02.2016

Die Gemeinde Gmund nimmt den Bebauungsplan Nr. 49 "Gebiet Jod-Schwefelbad und Wandelhalle" der Gemeinde Bad Wiessee zur Kenntnis. Es wird festgestellt, dass die Überplanung eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Gemeinde Gmund darstellt. Ein gemeinschaftlicher Verkehrsplan für das Tegernseer Tal ist dringend erforderlich.

Beschluss: 12 / 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch die Gemeinde Bad Wiessee ist an einer gemeinschaftlichen Verkehrsplanung für das Tegernseer Tal sehr interessiert.

6. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Schreiben vom 01.03.2016

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gebiet Jod-Schwefelbad und Wandelhalle" der Gemeinde Bad Wiessee besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die wasserwirtschaftlichen Belange sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Punkt B.2 bitten wir bei 3. folgenden Hinweis zu ergänzen:

"Sollten sich bei den Arbeiten auf dem Gelände bodenschutzrechtliche Tatbestände ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Miesbach zu informieren."

Beschluss: 12 / 1

Die Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

7. Planungsverband Region Oberland

Schreiben vom 07.03.2016

Auf Vorschlag des Regionsbeauftragten schließt sich der Planungsverband Region Oberland der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 03.02.2016 an.

Beschluss: 12 / 1

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

8. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 23, Straßenverkehrswesen

Schreiben vom 03.03.2016

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Planung, solange die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 318 ausreichend berücksichtigt wird.

Diesbezüglich sollte im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Wilhelminastraße in die B 318 durch etwaig zusätzlichem Verkehr überprüft werden und ggf. notwendige Maßnahmen (z.B. Ausbau Linksabbiegespur) insoweit mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim - Fachbereich Straßenbau - als Straßenbaulastträger

der B 318 abgestimmt werden. Auf die ggf. bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen wird hingewiesen.

Beschluss: 12 / 1

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Bad Wiessee hat bereits im Zusammenhang mit der Masterplanung für ein sehr viel größeres Hotel mit einer neuen Therme und einer größeren Wohnsiedlung eine umfangreiche Verkehrsuntersuchung erstellt. Es ist davon auszugehen, dass mit den neuen Nutzungen und dem Erhalt des Badeparks und eines kleineren Hotels der Kreuzungspunkt zwischen Bundesstraße 318 und Anton-von-Rieppel-Straße weiterhin funktionieren wird. Aus diesem Grund hat auch das Staatliche Bauamt Rosenheim keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Sollten Probleme bei dem Kreuzungspunkt auftreten, gibt es bereits Planungsüberlegungen für die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage, die mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt wurde und auch gutachterlich überprüft wurde. Die Erstellung eines weiteren Gutachtens hält die Gemeinde Bad Wiessee daher für nicht erforderlich.

9. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 16.02.2016

Zum Bebauungsplanentwurf liegt bereits das Schallgutachten des anerkannten Ingenieurbüros Greiner vor. Der Umfang des Gutachtens wurde im Vorfeld mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Das Gutachten hat die Lärmauswirkung der geplanten Nutzungen untersucht und anhand der einschlägigen Regelwerke sachgerecht bewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung grundsätzlich umgesetzt werden kann, d.h., dass die Planung unter Berücksichtigung von realisierbaren, technischen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen dem Planungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen vorschreibt, erfüllt. Im Bebauungsplan selbst müssen/können keine konkreten Festsetzungen getroffen werden. Die nach Schallgutachten notwendigen Schallschutzmaßnahmen und organisatorischen Maßnahmen sollen im Rahmen der weiteren Detailplanung gutachterlich festgelegt werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu bereits geeignete Hinweise für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Mit dieser Vorgehensweise besteht aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde Einverständnis, zumal die Festsetzung von organisatorischen Maßnahmen (z.B. zeitliche Beschränkungen) im Bebauungsplan nicht zulässig ist und die Festsetzung der erforderlichen technischen Maßnahmen (z.B. Schallbegrenzung für haustechnische Anlagen) erst in einem späteren Planungsstadium sachgerecht möglich ist. Unter Berücksichtigung der Hinweise unter Ziffer B.4 - Immissionsschutz besteht seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde mit der vorliegenden Planung Einverständnis.

Beschluss: 12 / 1

Die Hinweise und die Zustimmung zum Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

10. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 32, Wasserrecht und Bodenschutzrecht
Schreiben vom 07.03.2016

Überschwemmungsgebiet / Hochwasser:

Hinweis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise dem Einfluss des faktischen Überschwemmungsbereichs des Breitenbachs unterliegt. Rechtliche Folgen nach dem Wasserrecht ergeben sich daraus zunächst nicht, da das Gebiet des bebauten In-

nenbereichs keinen Schutzcharakter mehr aufweist. Gleichwohl wird auf die Beachtung des Hochwasserschutzes hingewiesen.

Ansonsten liegt das Baugebiet nicht im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Tegernsee. Auch hier wird die Beachtung eines entsprechenden Hochwasserschutzes für möglicherweise auftretende stärkere Überschwemmungsergebnisse empfohlen.

Heilquellenschutzgebiet:

Durch die Lage des Bebauungsplans im Heilquellenschutzgebiet sind deren Vorgaben insbesondere hinsichtlich Grab- und Bohrarbeiten zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt, dass das gesammelte Niederschlagswasser von den befestigten Flächen breitflächig über den gesamten Oberboden zu versickern ist. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abfall- und Bodenschutzrecht:

Nachdem im Rahmen einer orientierten Altlastenerkundung festgestellt wurde, dass Altlasten im Planungsgebiet vorgefunden wurden, sollen die folgenden Punkte berücksichtigt werden und zu den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden:

- Alle Rückbau- und Aushubmaßnahmen müssen durch einen geeigneten Gutachter bzw. ein entsprechendes Fachbüro begleitet werden. Der Aushub muss gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß gegen Nachweis entsorgt werden.
- Die Ergebnisse der - ggf. bauabschnittsweisen - Aushubüberwachungen und - entsorgungen einschließlich Beweissicherungsproben (Rand- und Sohlebeprüfung) müssen unbeschadet abfallrechtlicher Bestimmungen in - ggf. jeweils - einem Bericht durch den Gutachter bzw. dem entsprechenden Fachbüros zusammengefasst und dem Landratsamt Miesbach unaufgefordert zugeleitet werden (pdf-Datei).
- Bei der Herstellung des Oberbodens der Anlage müssen hinsichtlich des sog. Wirkungspfades Boden-Mensch direkter Kontakt für Park- und Freizeitanlagen bis zu einer maximalen Tiefe von 0,10 m die jeweilige Maßnahme- und Prüfwerte nach Anhang 2 Ziffer 1.2 und 1.3 BBodSchV unterschritten werden.
- Sollten während der Bauarbeiten weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Gefährdung in Sachen des Bodenschutzgesetzes möglich erscheinen lassen, muss das Landratsamt Miesbach - Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich informiert werden.
- Gesammeltes Niederschlagswasser von Straßen sowie Dach- und Hofflächen darf grundsätzlich nur in unbelasteten Bereichen versickert werden.
- Hinsichtlich des geplanten Abbruchs der Gebäude wird auf die LfU-Arbeitshilfe "Kontrollierter Rückbau" hingewiesen.

Beschluss: 12 / 1

Die Hinweise zum Überschwemmungsgebiet und zum Heilquellenschutzgebiet sowie zur

Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Bauvorhaben berücksichtigt.

Die Hinweise zum Abfall- und Bodenschutzrecht werden entsprechend der mitgeteilten Formulierung in die Hinweise des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

11. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 24.03.2016

Aus dem Blickwinkel des Naturschutzes berücksichtigt die Planung im Gebiet des "Jod-Schwefelbades mit Wandelhalle" in vergleichsweise hohem Maße die vorhandenen Grünstrukturen und wertgebenden Freiräume. In der Gesamtbetrachtung handelt es sich um eine Planung mit hoher Qualität, die auch aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen ist.

Die im Vorfeld stattgefundenen Abstimmungsgespräche mit dem fachlichen Naturschutz wurden inhaltlich berücksichtigt und in ausreichendem Maße in die Plangrundlagen eingearbeitet.

Für die nachfolgenden Einzelpunkte nimmt die Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:

1. Wegen der Wahl des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Umweltprüfung und zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die gewählte Bearbeitungstiefe ist ausreichend und angemessen.
2. Das Fachgutachten zum Artenschutz wurde sehr korrekt ausgearbeitet und die darin formulierten Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sehr präzise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Der fachliche Naturschutz bittet um Beachtung im weiteren Planungsverlauf.
3. Die Zerschneidung der kartierten Biotopfläche im Norden des Planungsgebietes (Eichenbestand, Biotop Nr. 8236-0135-006) mit der geplanten Zufahrtsstraße ist aus fachlicher Sicht sehr bedauerlich. Der Naturschutz akzeptiert allerdings, dass es hierzu keine sinnvoll umsetzbare Planungsalternative gibt.
4. Der Naturschutz bedauert ferner, dass speziell im Norden des Planungsgebietes kurz vor Beginn der Erfassungsarbeiten durch den beauftragten Landschaftsarchitekten diverse Gehölzbestände beseitigt wurden. Diese Baum- und Gehölzbestände blieben folglich bei der Erstellung der Baumbestandsliste und bei der Bearbeitung des Artenschutzes unberücksichtigt.

Beschluss: 12 / 1

Die Zustimmung zur Planung und der Hinweis auf eine qualitätvolle Grünordnung werden zur Kenntnis genommen. Bei den Gehölzbeständen, die im Norden des Planungsgebietes Ende letzten Jahres beseitigt wurden, handelt es sich überwiegend um nicht schützenswerte Gehölze, wie z.B. eine ausgewachsene Fichtenhecke. Im Bereich des Biotops wurden die Gehölze lediglich gekürzt, so dass sie im Frühjahr wieder austreiben können. Die Rodung war erforderlich, um die Planung für die Erschließungsstraße entwickeln zu können.

12. Landratsamt Miesbach, Amt für Bauleitplanung

Schreiben vom 16.02.2016

Die Rechtsabteilung des Landratsamtes Miesbach hat die rechtliche Zulässigkeit der Festsetzung B 1.11 "Abzubrechende Gebäude" geprüft und gelangte dabei zur Auffassung, dass eine derartige Festsetzung rechtlich nicht zulässig ist.

Beschluss: 12 / 1

Aufgrund der rechtlichen Überprüfung wird die Festsetzung B 1.11 "Abzubrechende Gebäude" aus den Festsetzungen herausgenommen. Auch die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Anregungen vorgebracht:

1. Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal

Schreiben vom 08.03.2016

Mit der Hotelanlage und dem Gebäude für die medizinischen Einrichtungen besteht Einverständnis, da das abfallende Gelände für die Höhenentwicklung der Neubebauung geschickt genutzt wird. Besonders die Flachdachausbildung der neuen Gebäude, die die Ortsgestaltungssatzung für Sondergebäude zulässt, ermöglicht die höhenmäßig, positive Unterordnung der Neubebauung gegenüber der historischen Wandelhalle. Im Erdgeschoss sind vorwiegend nach innen gesetzte Holzstützen vorgesehen, die wiederum dem Baukörper die Massivität nehmen und sie leicht und filigran erscheinen lassen. Sehr positiv wird auch gesehen, dass die bestehende Grünachse vom See zur Wandelhalle nicht überplant wird. Die freie Stellung der Wandelhalle an sich und der freie Blick auf den kleinen bestehenden Turm verstärkt die Wichtigkeit des Denkmals in der gesamten Planung.

Wichtiger Kritikpunkt im Bebauungsplan ist die Planung eines dreigeschossigen Bedienstetenhauses im nördlichen Bereich und somit an der Hauptzufahrtsstraße des neuen Areals. Dieser Baukörper ist als Wohngebäude zu hoch und zu massiv und wäre auch aus städtebaulicher Sicht für das neugeplante Badehaus gegenüber ein erheblicher Störfaktor.

Dringend zu überlegen wäre hier der Freihaltung des Bereiches als öffentliche Grünfläche, was der gesamten Eingangssituation als auch der Sicht zum neuen Hotel hin besser Rechnung tragen würde. Das Beispiel Kaltenbrunn zeigt, dass Bedienstete nicht in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes wohnen müssen. Ein möglicher Standort könnte z.B. das unlängst zum Verkauf gestandene Grundstück am Ortsanfang an der Münchner Straße sein.

Insgesamt lässt sich bei dem geplanten Bauvorhaben eine sehr hohe zeitgemäße Architekturqualität erkennen, die Bad Wiessee bereichern wird bzw. ein weiteres Alleinstellungsmerkmal für den Ort darstellt. Um diese Qualität zu gewährleisten, sehen wir die dringende Notwendigkeit, dass auch die Detailplanung der Architekt Matteo Thun vornimmt, zumindest eng begleitet.

Darüber hinaus regt die Schutzgemeinschaft Tegernseer Tal an, bei der gesamten momentan an verschiedenen wichtigen Bereichen stattfindenden städteplanerischen Überarbeitung (Ortsmitte, Promenade, Strüngmannareal, Abwinkl (Medicalpark), den Rat von Matteo Thun einzuholen. Da sich Bad Wiessee momentan in einer einmaligen gestalterischen Umbruchphase befindet, erscheint es uns sinnvoll und notwendig, den mit der Qualität von Matteo Thun eingeschlagenen Weg konsequent weiter zu gehen, um so in seiner Erscheinung zu gewinnen, ganz zu schweigen von der Außenwirkung als

"Thunort" (vgl. z.B. Meran).

Beschluss: 12 / 1

Die Zustimmung zur Planung des neuen Hotels mit medizinischen Einrichtungen und zur städtebaulichen Anordnung wird zur Kenntnis genommen. Zu dem Kritikpunkt zur Planung des dreigeschossigen Personalwohnhauses ist folgendes festzustellen:

Für den Investor des neuen Hotels war es unabdingbar, dass im Nähebereich auch sichergestellt ist, dass ein Wohnhaus für Bedienstete errichtet werden kann. Die Gestaltung des neuen Gebäudes orientiert sich an dem westlich angrenzenden Wohngebäude. Die Höhenlage des neuen Gebäudes wurde nochmals überprüft. Im Hinblick auf eine ausschließlich dreigeschossige Nutzung soll die Höhenentwicklung dahingehend geändert werden, dass die Wandhöhe nochmals um 80 cm reduziert wird. Die Neubebauung wird damit ca. 50 cm niedriger als das bestehende Gebäude in Erscheinung treten. Die Dachneigung wird auf 18 Grad begrenzt. Nachdem im Areal des Jod-Schwefelbadareals großzügige Grünflächen weiterhin freigehalten werden, hält es die Gemeinde nicht für erforderlich, auch den Bereich der heutigen Tennisplätze von Bebauung freizuhalten. Eine Blickbeziehung zum neuen Hotel von der Wilhelminastraße aus ist aufgrund der Topografie und Bepflanzung ohnehin nicht möglich. Die Hinweise zur weiteren Einbindung von Matteo Thun für die Gestaltung des Ortes werden zur Kenntnis genommen und überprüft.

2. Bialdyga Hofacker Schinle Schwarz, Rechtsanwälte, in Vertretung der Firma Hotel Terrassenhof GmbH

Schreiben vom 04.03.2016

Gegenüber dem Bebauungsplan werden folgende Einwendungen vorgebracht:

1. Die Abstandsflächen zu der vorhandenen Bebauung, insbesondere zur Adrian-Stoop-Straße hin sind zu gering. Dies bedeutet für meine Mandantschaft, dass die Neubebauung wesentlich dichter an die bereits vorhandene Bebauung rückt und so ein Teil der offenen Bebauung verlorengeht.
2. Die Lärm- und Staubbelastung, insbesondere während der Bauphase, wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Meine Mandantschaft beeinträchtigt dies insofern erheblich, da - was wohl nachvollziehbar sein dürfte - eine höhere Lärm- und Staubbelastung zu einer Minderbelegung des Betriebes meiner Mandantschaft führen wird.
3. Es ist nicht klar, wo der Aushub bei einem Neubau gelagert werden soll.
4. Es ist nicht geklärt, wo sich die Zufahrten bzw. die Hauptzufahrten während der Bauphase und danach befinden. Im Falle der Festlegung der Hauptzufahrt über die Adrian-Stoop-Straße ist mit einer erheblichen Belastung für meine Mandantschaft zu rechnen.
5. Die Parkplatzsituation ist vollkommen ungeklärt. Es sind keine Parkplätze ausgewiesen. Dies führt im schlimmsten Fall für meine Mandantschaft dazu, dass vor dem Objekt geparkt wird, was dann wiederum zu einer Belastung im Hinblick auf Lärm und sonstige Immissionen führen wird.
6. Die Oberflächenentwässerung und die Entwässerung des Grundwassers, sind nicht ausreichend geklärt. Da das Objekt meiner Mandantschaft auf Pfählen gebaut ist,

ist zu befürchten, dass z.B. bei der Änderung des Grundwasserspiegels oder einer falschen Oberflächenentwässerung Schäden entstehen.

7. Die Adrian-Stoop-Straße hat sich seit dem Bau des Objekts meiner Mandantschaft bereits um ca. 40 cm gesetzt. Es ist nicht ausreichend dargelegt, was hier unternommen werden soll, um weitere Setzungen bzw. Senkungen zu vermeiden.

Beschluss: 12 / 1

Zu Punkt 1:

Der südliche Flügel des neuen Hotels wurde aus städtebaulichen Gründen nah an die Adrian-Stoop-Straße herangerückt, da hierdurch eine bauliche Fassung der Grünachse von der Wandelhalle zum Tegernsee erreicht wird. Damit wird auch von der Ferne, von der Ortmitte kommend auf die besondere Situation der öffentlichen Grünfläche mit Wandelhalle hingewiesen.

Das Gebäude wurde jedoch so platziert, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nicht weiter als bis zur Straßenmitte der Adrian-Stoop-Straße fallen. Nachdem auch das Gebäude des Terrassenhofes so errichtet wurde, dass die Abstandsflächen auf die öffentliche Verkehrsfläche fallen, entspricht dieses Planungskonzept bereits dem Bestand.

Zu Punkt 2:

Das Thema Lärm- und Staubbelastung ist nicht Gegenstand der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeinde und der Investor werden sich jedoch darum bemühen, die Beeinträchtigungen für die bestehenden Betriebe so gering wie möglich zu halten.

Zu Punkt 3:

Die Frage, wo der Aushub bei einem Neubau gelagert werden soll, ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auch hier wird vom Investor ein schlüssiges Konzept entwickelt, das rechtzeitig mit den Nachbarn abgestimmt wird.

Zu Punkt 4:

Das gleiche gilt für die Zufahrten zur Baustelle während der Bauphase. Die Gemeinde wird dem Investor empfehlen, die Hauptzufahrt über die Wilhelminastraße direkt zur Bundesstraße hin zu führen.

Zu Punkt 5:

Die Parkplatzsituation ist in der Form geklärt, dass im Zusammenhang mit der Neubebauung auch die Adrian-Stoop-Straße umgestaltet werden soll und hier ausreichend Stellplätze für die angrenzenden Nutzungen, wie. z.B. auch für das Hotel Terrassenhof nachgewiesen werden können. Die Stellplätze für das neue Hotel werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einer Tiefgarage untergebracht.

Zu Punkt 6:

Die Oberflächenentwässerung und die Situation des Grundwassers werden entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und dem Landratsamt Miesbach im Detail abgestimmt.

Zu Punkt 7:

Die Setzung der Adrian-Stoop-Straße ist bedingt durch den schlechten Untergrund in diesem Bereich. Nachdem im Zusammenhang mit der Neuordnung des Kurviertels auch der Straßenraum der Adrian-Stoop-Straße neu gestaltet werden soll, kann auch die Höhenlage der Straße korrigiert werden und ein entsprechender Unterbau eingebracht werden, um künftige Setzungen zu vermeiden.

3. Der Beirat der Wohnungseigentümergeinschaft der Anton-von-Riepl-Straße, Bad Wiessee

Schreiben vom 29.02.2016

Unserer Auffassung nach ist mit dem Bebauungsplan Nr. 49 hinsichtlich der gesamten Verkehrsanbindung ein durchgängiges, ausreichendes und nachhaltiges Konzept nicht ersichtlich. Wir begründen diese Auffassung wie folgt:

1. Die vorgesehenen 190 Tiefgaragenplätze, die der Investor bereit stellt, sind ausschließlich den Hotelgästen / Patienten und dem Hotel und hoffentlich auch dem Klinikpersonal vorbehalten. Der Öffentlichkeit sind sie selbstverständlich nicht zugänglich.
2. Durch die Übernahme des eigentlichen Jod-Schwefelbades in ein eigenes Neubauprojekt der Gemeinde Bad Wiessee auf dem Gelände des Badeparks sind hier gesondert eigenständige Parkplätze für das Personal, die Kurgäste, die Patienten sowie das Personal der Arztpraxen auszuweisen. Mit dieser nicht zu vermeidenden gesetzlichen Anforderung wird ein Großteil der Parkplätze an der Nordseite der Wilhelminastraße hierfür reserviert.
3. Die demzufolge verbleibenden ca. 230 Stellplätze müssen sich die Restaurant- und Veranstaltungsbesucher der Wandelhalle, die Besucher der Patienten im Hotel, die Gäste der Bade- und der Spielarena, die Anwohner und deren Gäste sowie alle weiteren Besucher, auch die Schwerbehinderten, teilen. Die Anzahl an Parkplätzen halten wir für absolut unzureichend. Die Entscheidung der in diesem Zusammenhang diskutierten Schließung der Spielarena im Jahr 2021 zur eventuellen Einrichtung neuer Stellflächen ist offen und wurde dem Gemeinderat der nächsten Legislaturperiode zur weiteren Befassung überlassen.
4. Der Investor SME geht von einer vollen Auslastung seines medizinischen Bereichs aus und sieht sehr optimistisch in die Zukunft. Für eine diesbezügliche Expansionsmöglichkeit - wir möchten hier auf das Beispiel der Entwicklung des Medicalparks in Abwinkl in der vergangenen Dekade hinweisen - ist im Verkehrskonzept keinerlei Vorkehrung getroffen.
5. Wie Ihnen aus den Eingaben einiger Mitbürger Bad Wiesees in der Vergangenheit, namentlich die des Herrn Dr. Ing. Schwarz, sicherlich bekannt ist, sind die Anwohner im Kurviertel bereits seit Jahren über das gesamte Kalenderjahr hinweg einer sich stetig verschärfenden Parkplatzsituation und dem damit verbundenen Verkehr ausgesetzt. Mit den Gästen, Mitgliedern und Besuchern der drei Hotels, des Yachtclubs Bad Wiessee und dem Strandbad Grieblinger, der Spielarena und des Badeparks ist dieser Zustand nicht nur während der Spitzenzeiten an Sommertagen, schon lange inakzeptabel.

Wir möchten Sie mit unseren Bedenken zu einer Prüfung des Konzepts der Verkehrsanbindung im Zusammenhang mit den beiden Neubauprojekten Jod-Schwefelbadareal anregen und Sie herzlich mit Nachdruck bitten, der Lösung dieser Problematik zeitnah eine deutlich höhere Priorität einzuräumen.

Beschluss: 9 / 4

Für die neuen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Nachweis von Stellplätzen auf den Grundstücken im Bebauungsplan in Tiefgaragen festge-

setzt.

Die anderen aufgeführten Punkte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, trotzdem ist hierzu folgendes festzustellen:

Im Rahmen einer ersten Studie für ein Neuordnungskonzept der Straßenräume der Willhelmina- und Adrian-Stoop-Straße wurde nachgewiesen, dass hier für die Nutzungen Badepark, Jod-Schwefelbad und derzeit auch noch die Spielhalle eine Vielzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden können. Die Gemeinde hat auch dargelegt, dass auf derzeit nicht bebauten Grundstücken, die sich im Besitz der Jod-Schwefelbad GmbH befinden, ggf. übergangsweise Stellplätze errichtet werden können, falls nach der Fertigstellung der Neubebauung Probleme beim Nachweis der Stellplätze entstehen sollten.

Die Problematik der knappen Stellplatzzahlen ergibt sich auch daraus, dass bei den Nutzungen, vor allem in der Anton-von-Riepl-Straße, die notwendigen Stellplätze nicht auf den Privatgrundstücken nachgewiesen wurden, sondern im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Vor diesem Hintergrund ist zu differenzieren: Der durch den Bebauungsplan ausgelöste Stellplatzbedarf wird vollständig in den geplanten Tiefgaragen nachgewiesen. Unabhängig von dem gegenständlichen Bebauungsplan ist der Gemeinde das Stellplatzthema im Kurviertel bewusst und durch ein entsprechendes Konzept sollen langfristig ausreichend Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum nachgewiesen werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Stellplatzthematik auch nach Errichtung der Neubaumaßnahmen so gelöst werden kann, dass es zu keinen erheblichen Unannehmlichkeiten kommen wird.

Verfahrensbeschluss:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 für das "Gebiet Jod-Schwefelbad und Wandelhalle" mit Begründung in der Fassung vom 21.01.2016 wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt und soll gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut verkürzt auf die Dauer von 14 Tagen ausgelegt werden. Im Zusammenhang mit der Auslegung können Einwände nur zu den folgenden geänderten Punkten vorgebracht werden:

1. Ausschluss von Zweitwohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Zusätzliche Hinweise zur Wasserwirtschaft
3. Zusätzliche Hinweise zu den Altlasten
4. Herausnahme der Festsetzung B.1.11 „Abzubrechende Gebäude“
5. Änderung der Wand- und Firsthöhen und Festlegung der Dachneigung auf 18 Grad beim Gebäude der Mitarbeiterwohnungen

Die Verwaltung wird beauftragt, den nächsten Verfahrensschritt durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	11
Gegenstimmen:	2
Persönlich beteiligt:	

Top 4 Neugestaltung Lindenplatz mit Querungshilfe, Vorstellung der Ausführungsplanung, Durchführungsbeschluss der Baumaßnahme

Sachverhalt:

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2015 ist die Ausführungsplanung zur Errichtung einer Querungshilfe und Neugestaltung des Lindenplatzes vor Durchführung der Maßnahme dem Gemeinderat zur Verabschiedung vorzulegen.

In die nun vorliegende Planung wurden alle Forderungen die sich aus den Stellungnahmen und Gesprächen mit den Fachbehörden wie Landratsamt und Straßenbauamt sowie dem Behindertenbeauftragten des Landkreises ergaben eingearbeitet und mit diesen abgestimmt

Dies betrifft insbesondere die Beschaffenheit der Pflaster- u. Straßenbeläge, die Ausführung der Ampelanlage und Bushaltestellen sowie die behindertengerechte Ausführung der gesamten Querungshilfe.

Da für die Städtebauförderung die Forderungen der entsprechenden Fachstellen eingehalten werden müssen, besteht für die Gestaltung durch die Gemeinde nun hauptsächlich noch im Bereich der Brunnenanlage und des westlichen Vorplatzes Spielraum.

Die ausgearbeiteten Pläne werden von den beauftragten Architekten Herrn von Angerer und Herr Strohschneider vorgestellt.

Die Zustimmung zum Maßnahmenbeginn vor Bewilligung über das bayerische Städtebauförderungsprogramm liegt inzwischen vor.

Die förderfähigen Kosten werden voraussichtlich 1.100.000,- € betragen.

Als Förderhöhe wurde telefonisch von Baudirektorin Frau Mitlacher an Herrn Bürgermeister Höß eine Förderhöhe von 60 % genannt.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Vorstellung des Ausführungsplanes zur Umgestaltung Lindenplatz und Errichtung einer Querungshilfe mit Stand vom 31.03.2016 beschließt der Gemeinderat die Durchführung der Maßnahme gemäß Variante 04.

Beschluss:

Nach Vorstellung des Ausführungsplanes zur Umgestaltung Lindenplatz und Errichtung einer Querungshilfe mit Stand vom 31.03.2016 beschließt der Gemeinderat die Durchführung der Maßnahme.

Folgende Ergänzungen/Änderungen werden in den Beschluss mit aufgenommen:

- Die genaue Ausführung des Brunnens wird noch festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:

Für den Beschluss: 11

Gegenstimmen: 2

Persönlich beteiligt:

Top 5 Information des Bürgermeisters
--

Sachverhalt:

Frau Martini verliert einen Antrag der SPD-Fraktion im Gemeinderat zum Thema Erarbeitung eines Konzeptes zur landschaftsverträglichen und naturnahen Bepflanzung der gemeindlichen Grundstücke und Grünflächen.

Dieser Antrag wird in einer der nächsten Sitzungen vom Gemeinderat behandelt.

Die geplante Klausur zum Bade Park soll aufgrund der schwierigen Terminfindung doch abends in Form einer Sondersitzung stattfinden.

Die Verwaltung wird hierzu umgehend einen Termin finden und festsetzen.

Für die Richtigkeit:

Robert Huber
Sitzungsleiter
2. Bürgermeister

Michael Herrmann
Schriftführer