



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 16.01.2020
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	21:15 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

2. Bürgermeister:

Herr Robert Huber	Verlässt die Sitzung entschuldigt um 22:30 h
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Thomas Erler	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Frau Klaudia Martini	
Herr Rolf Neresheimer	
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	Verlässt die Sitzung entschuldigt um 22:30 h
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Frau Birgit Trinkl	
Herr Markus Trinkl	
Frau Ingrid Versen	

Von der Verwaltung:

Herr Anton Bammer	
-------------------	--

Herr Hilmar Danzinger	
Herr Thomas Holzapfel	
Herr Thomas Lange	
Frau Sissi Mereis	
Herr Franz Ströbel	

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

Herr Josef Brenner	fehlt entschuldigt
Herr Georg Erlacher	fehlt entschuldigt
Herr Rainer Kathan	fehlt entschuldigt
Frau Beate Meister	fehlt entschuldigt

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.12.2019
Vorlage: 01445/2014-2020
2. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Hotel Lederer, ehemalige Spielbank, Hotel Wittelsbach, Hotel Held und ehemalige Tourist Information (jetzt Areal Strüngmann);
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 01460/2014-2020
3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 für das Gebiet des ehemaligen Hotel Lederer, ehemalige Spielbank, Hotel Wittelsbach, Hotel Held und ehemalige Tourist Information (jetzt Areal Strüngmann);
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 01461/2014-2020
4. Neugestaltung Wilhelminastraße 2. Bauabschnitt
Vorlage: 01459/2014-2020
5. Vorstellung der Bilanzen von Unternehmen mit gemeindlicher Beteiligung
Vorlage: 01389/2014-2020
6. Entscheidung über Abbruch Gebäude Münchner Straße 5 „Haus Rheinland“
Vorlage: 01457/2014-2020

Der Vorsitzende eröffnet um 18:00 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	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.12.2019
--------------	--

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.12.2019.

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 12.12.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2	1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Hotel Lederer, ehemalige Spielbank, Hotel Wittelsbach, Hotel Held und ehemalige Tourist Information (jetzt Areal Strüngmann); Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 14.11.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen, den Vorentwurf gebilligt und die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 26.11. bis 30.12.2019 beschlossen.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB behandelt der Gemeinderat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.11.2019. Der Gemeinderat würdigt die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wie folgt:

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

- Landratsamt Miesbach, Abteilung Gesundheit
- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Deutsche Telekom AG
- Elektrizitätswerk Tegernsee
- Stadt Tegernsee
- Gemeinde Kreuth
- Kreisheimatpfleger Benno Bauer
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayerische Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen

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

- Staatliches Bauamt Rosenheim
Schreiben vom 06.12.2019
- Landratsamt Miesbach, Abteilung Architektur und Städtebau
Schreiben vom 09.12.2019
- Gemeinde Gmund am Tegernsee
Schreiben vom 06.12.2019
- Gemeinde Lenggries
Schreiben vom 27.17.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

1. Landesbund für Vogelschutz Miesbach
Schreiben vom 18.12.2019

*Ausgleichsmaßnahmen – Artenschutz Fledermaus „FEHLT“!!!
Das Gebäude Nr. 22 im ufernahen Überflutungsbereich, sehen wir aus ökologischen Gründen nicht vertretbar und bitten um Herausnahme!*

Beschlussempfehlung:

Im zwischenzeitlich fertig gestellten Umweltbericht, der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 noch ausgelegt wird, sind ausführliche Aussagen zum Artenschutz enthalten. Auf Grund der Bedenken auch anderer Fachstellen wird das Gebäude Nr. 22 aus der Planung herausgenommen.

2. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Schreiben vom 17.12.2019

Mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Wiessee besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die Lage einzelner Baukörper im Überschwemmungsgebiet wurde bereits im Bauleitplanverfahren thematisiert und wird durch entsprechende Anpassungsmaßnahmen wie auch einen Retentionsraumausgleich berücksichtigt.

Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassungsmaßnahmen für den Retentionsraumaussgleich wegen der Bebauung im Überschwemmungsbereich werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim detailliert abgestimmt.

3. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
Schreiben vom 27.11.2019

Gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus bergrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die nächste Bohrung liegt ca. 95 m nördlich (Wiessee 4; RW: 3704784,8802; HW: 5290245,2461). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis zur nächsten Bohrung im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Schreiben vom 27.11.2019

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis zur Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt; in den Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise mit aufgenommen.

5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
Schreiben vom 03.12.2019

Geogefahren

Im Projektgebiet liegen uns keine konkreten Hinweise zu Geogefahren vor. Aus früheren Bauvorhaben in der Umgebung ist allerdings ein inhomogener und teils stark setzungs-empfindlicher Baugrund bekannt. Wir weisen den Planer/Bauherrn darauf hin, dass er diesem Problem mit angepasster Bauweise Rechnung tragen muss, basierend auf einem detaillierten Baugrundgutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Andreas von Poschinger (Referat 102, Tel. 0821 9071-1366).

Rohstoffgeologie

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahrensverlauf) ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Markus Kügler (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zu den Geogefahren und zur Rohstoffgeologie werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

6. Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 13.12.2019

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 02.12.2019 an.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die Stellungnahme des Regionsbeauftragten bei der Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

7. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 06.12.2019

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 für das Gebiet des ehemaligen Hotels Lederer / Spielbank in der Gemeinde Bad Wiessee.

Die vorliegende Planung resultiert aus einem langjährigen und partizipativen Entwicklungsprozess für das brachliegende Gelände am Kurpark entlang der Seepromenade. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft begrüßen wir ausdrücklich die qualitativ an-

spruchsvolle und architektonisch aufgelockerte und dem Ortsbild angepasste Planung im neu aufgestellten Sondergebiet Fremdenverkehr.

Es ist davon auszugehen, dass der Standort Bad Wiessee als Ganzer durch das neue Hotel entlang des Tegernsees aufgewertet wird. Hierzu wird auch die Errichtung eines Restaurants mit öffentlichem Biergarten maßgeblich beitragen.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass die Entwicklung des heute brachliegenden Geländes am Kurpark entlang der Seepromenade begrüßt wird und dies zu einer Aufwertung des Standortes Bad Wiessee führen wird, wird zur Kenntnis genommen.

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 23.12.2019

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde Bad Wiessee möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet und ein Sondergebiet "Fremdenverkehr" schaffen und im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 den Flächennutzungsplan ändern.

Grundsätzlich möchten wir aber darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Das gleiche gilt für den Hinweis, dass Einschränkungen und Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planung auszuschließen sind. Insbesondere wird auch im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan durch entsprechende fachgutachtliche Stellungnahmen den entsprechenden Anforderungen Rechnung getragen; siehe hierzu auch die Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde vom 16.12.2019.

9. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 16.12.2019

Gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Die im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsaufstellung vorgelegte schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Bericht 216150/2 vom 31.10.2019 belegt prinzipiell die schalltechnische Verträglichkeit des in dem ausgewiesenen Sondergebiet Fremdenverkehr geplanten Projektes, soweit sinnvolle und übliche Maßnahmen zur Lärminderung beachtet werden. Übermäßige Einschränkungen, die eine sinnvolle Ausübung der gewerblichen Nutzung zur Folge hätten, sind nicht geboten. Der Gutachter hat alle wesentlichen Schallquellen, wie den Betrieb der Hotel-Gastronomie (innen und außen) einschließlich Veranstaltungsbetrieb, die Nutzung des Parkdecks, der Wellnessanlagen und der haustechnischen Anlagen in

sachgerechter Weise berücksichtigt. Im Ergebnis kann das Sondergebiet Fremdenverkehr in verträglicher Weise, angrenzend an die bestehenden und geplanten Wohnbauflächen, situiert werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung und der weiteren Detailplanung sollen die Ergebnisse des Schallgutachtens und die daraus resultierenden Lärminderungsmaßnahmen (siehe Ziffer 6 des Gutachtens) berücksichtigt werden.

(Rechtsgrundlage: § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz)

Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung zu den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Ergebnisse des Schallgutachtens im Bebauungsplan berücksichtigt werden sollen, wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Anforderungen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

10. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 32, Wasserrecht, Bodenschutzrecht
Schreiben 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.

Beschlussempfehlung:

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.

11. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 23, Mobilität
Schreiben vom 28.11.2019

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

Auf die ggf. bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen, außer es handelt sich um Privatstraßen i.S.d. BayStrWG oder deren Anpassung, wird hingewiesen.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die gegebenenfalls bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen.

12. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 18.12.2019

Den ausliegenden Unterlagen fehlt der gesamte Umweltbericht inkl. Artenschutz, welche für die Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde von zentraler Bedeutung sind. Eine Beurteilung kann damit auf wichtigen Themengebieten noch nicht erfolgen. Die un-

tere Naturschutzbehörde behält sich bis zur Vorlage des Umweltberichts mit Artenschutz weitere Anmerkungen vor.

Ein konkreter Einwand gegen die vorliegende Planung besteht bezüglich des Baukörpers Nr. 22, der aus Sicht des Naturschutzes nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnimmt und völlig losgelöst davon in direkter Nähe zum Seeufer platziert werden soll. Der Baukörper betrifft dort nicht nur das Überschwemmungsgebiet des Tegernsees, sondern auch einen bisher von Bebauung freigehaltenen, durchaus naturnahen Bereich. Der Baukörper ist auch vor dem Hintergrund des bestehenden Landschaftsschutzgebietes "Schutz des Tegernsees und Umgebung" an dieser Stelle nicht vertretbar, da besonders die noch unverbauten Seeufer von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild im Tegernseer Tal sind und deshalb von weiterer Bebauung freigehalten werden sollten. Die notwendige Befreiung vom Bauverbot der LSG-Verordnung kann für den Baukörper Nr. 22 nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Ausweitung des Sondergebietes "Fremdenverkehr" sollte im Flächennutzungsplan daher nur bis zu den östlichen Baugrenzen der Baukörper 02, 03, 05, 07, 09a, 09b, 10b erfolgen und die östlich angrenzenden Freiflächen zum See hin außenvorlassen.

Rechtsgrundlagen

§ 2a BauGB

Landschaftsschutzverordnung "Schutz des Tegernsees und Umgebung"

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Einarbeitung des Umweltberichts inkl. Artenschutz in die Planunterlagen.

Herausnahme des Baukörpers Nr. 22 aus der Planung.

Erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen.

Beschlussempfehlung:

Der inzwischen fertig gestellte und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Umweltbericht wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Anregung, die Ausweisung des Sondergebiets Fremdenverkehr in Seenähe zu reduzieren, wird aufgenommen. Auf Grund der Bedenken auch anderer Fachstellen wird das Gebäude Nr. 22 komplett aus der Planung herausgenommen. Entsprechend wird die Fläche des Sondergebietes weiter vom Seeufer abgerückt und verkleinert.

13. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Tegernsee Schreiben vom 22.12.2019

Im Bereich der Bodenschneidstraße befindet sich im geplanten Bereich der Tiefgarage des Hotels der öffentl. Regenwasserkanal, der für die Errichtung des Hotels aufgelassen wird. Dadurch ist eine öffentl. Niederschlagwasserbeseitigung in größerem Umfang nicht mehr möglich.

Möglichkeiten der Überwindung:

Der betroffene öffentl. Regenwasserkanal kann künftig von der Bodenschneidstraße in den Riedersteinweg bis zum Tegernsee verlegt werden und das Niederschlagswasser von dort aus dem Tegernsee zugeführt werden. Dazu ist zwischen der Gemeinde Bad Wiessee als Eigentümer der Bodenschneidstraße und dem Zweckverband vor einem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem die Kostenbeteiligung der Gemeinde Bad Wiessee an der

RW-Kanalumlegung festgelegt wird. Im Zuge der Umlegung sollen auch die Anwesen Riedersteinweg 1, 2 und 3 an den neu zu erstellenden RW-Kanal in freiem Gefälle umgeschlossen werden. Bisher entwässern diese Anwesen über einen privaten Kanal durch das überplante Gebiet, was künftig nicht mehr notwendig ist.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag auch der vom Zweckverband geforderte Vertrag bezüglich der Kostenbeteiligung abgeschlossen.

Von der beteiligten Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit berücksichtigten Änderungen werden in den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Weitere Bedenken und Anregungen sind während der Dauer des Anhörungsverfahrens und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und bis zum Sitzungstermin 16.01.2020 nicht eingegangen.

Beschluss:

- 1. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung in der die heute gefassten Beschlussergebnisse eingearbeitet sind, werden gebilligt.**
- 2. Der vorgenannte Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.**

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 für das Gebiet des ehemaligen Hotel Lederer, ehemalige Spielbank, Hotel Wittelsbach, Hotel Held und ehemalige Tourist Information (jetzt Areal Strüngmann); Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 14.11.2019 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank" gebilligt und die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 26.11. bis 30.12.2019 beschlossen.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB behandelt der Gemeinderat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.11.2019. Der Gemeinderat würdigt die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wie folgt:

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

- Landratsamt Miesbach, Abteilung Gesundheit
- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach
- Deutsche Telekom AG
- Stadt Tegernsee
- Gemeinde Kreuth
- Kreisheimatpfleger Benno Bauer
- Planungsverband Regierung Oberland
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayerische Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen

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

- Gemeinde Lenggries, Schreiben vom 27.11.2019
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 06.12.2019
- Gemeinde Gmund am Tegernsee, Schreiben vom 06.12.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

1. Landesbund für Vogelschutz, Miesbach
Schreiben vom 18.12.2019

*Ausgleichsmaßnahmen – Artenschutz Fledermaus „FEHLT“!!!
Das Gebäude Nr. 22 im ufernahen Überflutungsbereich, sehen wir aus ökologischen Gründen nicht vertretbar und bitten um Herausnahme!*

Beschlussempfehlung:

Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen und hier speziell zum Artenschutz der Fledermaus sind in dem erst zum Ende des Beteiligungsverfahrens nachgereichten Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Vogl & Kloyer enthalten. Hier ist das Kapitel ausführlich abgehandelt.

Auf Grund der Bedenken auch anderer Fachstellen wird das Gebäude Nr.22 aus der Planung herausgenommen.

2. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
Schreiben vom 27.11.2019

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer/Spielbank“ bestehen aus bergrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen. Die nächste Bohrung liegt ca. 95 m nördlich (Wiessee 4; RW: 3704784,8802; HW: 5290245,2461). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass die nächste Bohrung zum Plangebiet ca. 95 m nördlich liegt und dass dies keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung hat, wird zur Kenntnis genommen.

3. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 02.12.2019

Vorhaben

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Bad Wiessee, zwischen Seeufer und der Adrian-Stoop-Straße und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Kur“, im südlichen Teilabschnitt als öffentliche Grünfläche und im nördlichen Teilabschnitt als sonstige Grünfläche dargestellt. Die Gemeinde Bad Wiessee beabsichtigt den Umgriff des Sondergebiets nach Norden und Osten auf ca. 3,01 ha zu erweitern und als „Sondergebiet Fremdenverkehr“ festzusetzen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets soll eine ca. 0,51 ha große Wohnbaufläche festgesetzt werden. Der Umgriff der öffentlichen Grünfläche soll entsprechend der Erweiterung des Sondergebiets auf ca. 0,81 ha Größe reduziert werden, als sonstige Grünfläche soll eine Fläche von 0,36 ha verbleiben. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Hotelkomplexes, sowie im südwestlichen Teil des Plangebiets einer Wohnanlage geschaffen werden.

Im Sondergebiet „Fremdenverkehr“ sollen ein Hotel mit maximal 90 Zimmern, gastronomische Einrichtungen, Wellness-, Fitness- und Badeeinrichtungen, Ferienwohnungen, Appartements und Personalwohnungen errichtet werden. Im neuen Wohngebiet sind drei Wohngebäude mit jeweils drei Vollgeschossen vorgesehen. Im nordwestlichen Teil des Plangebiet überschneidet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr.14. Der neue Bebauungsplans Nr. 42 soll in diesem Bereich den Bebauungsplans Nr. 14 ersetzen.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Um die Innenentwicklung zu stärken sind vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) und Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 (G)). Die Planung soll die Nachnutzung einer seit geraumer Zeit weitgehend brachliegenden Fläche ermöglichen und entspricht damit dem LEP-Ziel 3.2.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern teilweise in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 (G) und RP 17 B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

Natur und Landschaft

Auf Grund der exponierten Lage am Seeufer im Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“ bitten wir um intensive Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde (vgl. LEP 7.1.1 (G), Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)).

Bewertung

Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass die Planung im Hinblick auf die Nachnutzung weitgehend brachliegender Flächen dem LEP Ziel 3.2 entspricht, wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der Problematik des Hochwassers wurde die Planung bereits frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt. Aus diesem Grund ist diese Fachstelle auch bei der Berücksichtigung entsprechender Vorgaben mit der Planung einverstanden.

Bezüglich der Einbindung in Natur und Landschaft wurde am Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan auch die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Die Anregungen dieser Behörde werden in der Planung berücksichtigt und übernommen.

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

4. Elektrizitätswerk Tegernsee, Carl-Miller-KG
Schreiben vom 27.11.2019

Zur Stromversorgung im geplanten Baugebiet benötigt das E-Werk Tegernsee eine neue begehbare Trafostation. Der geeignete Standort ist auf dem beigefügten Plan eingezeichnet.

Wir bitten Sie, die Kosten für den Rückbau der Bestands-Trafostation und der Kabeltrasse auf Fl.Nr. 800/12 und 800/15 in der Bodenschneidstraße zur Belastung für den Bauherrn im Erschließungsvertrag mit aufzunehmen.

Unsere umfangreichen Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans werden wir zeitnah mit der Bauleitung und den Firmen absprechen.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zur Stromversorgung im geplanten Baugebiet werden zur Kenntnis genommen. Die Kostenübernahme für den Rückbau der Bestandstrafostation und der Kabeltrassen in der Bodenschneidstraße werden als Belastung für den Bauherrn im Durchführungsvertrag mit aufgenommen. Die neue Trafostation soll weiter westlich in Verbindung mit der neuen Parkierungsanlage nördlich der Bodenschneidstraße errichtet werden. Der exakte Standort wird noch mit dem E-Werk abgestimmt.

5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
Schreiben vom 03.12.2019

Geogefahren

Im Projektgebiet liegen uns keine konkreten Hinweise zu Geogefahren vor. Aus früheren Bauvorhaben in der Umgebung ist allerdings ein inhomogener und teils stark setzungsempfindlicher Baugrund bekannt. Wir weisen den Planer/Bauherrn darauf hin, dass er diesem Problem mit angepasster Bauweise Rechnung tragen muss, basierend auf ei-

nem detaillierten Baugrundgutachten. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Andreas von Poschinger (Referat 102, Tel. 0821 9071-1366).

Rohstoffgeologie

Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahrensverlauf) ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Markus Kügler (Referat 105, Tel. 09281 1800-4751).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zu den Geogefahren werden zur Kenntnis genommen. Vom Bauherrn wurde bereits ein detailliertes Baugrundgutachten ausgearbeitet. Auch bei der Planung wird die Problematik des inhomogenen und teils stark setzungsempfindlichen Baugrundes berücksichtigt.

Die Hinweise zur Rohstoffgeologie und zu den Belangen anderer fachlich Beteiligter werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern Schreiben vom 06.12.2019

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 für das Gebiet des ehemaligen Hotels Lederer / Spielbank in der Gemeinde Bad Wiessee.

Die vorliegende Planung resultiert aus einem langjährigen und partizipativen Entwicklungsprozess für das brachliegende Gelände am Kurpark entlang der Seepromenade. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft begrüßen wir ausdrücklich die qualitativ anspruchsvolle und architektonisch aufgelockerte und dem Ortsbild angepasste Planung im neu aufgestellten Sondergebiet Fremdenverkehr.

Es ist davon auszugehen, dass der Standort Bad Wiessee als Ganzer durch das neue Hotel entlang des Tegernsees aufgewertet wird. Hierzu wird auch die Errichtung eines Restaurants mit öffentlichem Biergarten maßgeblich beitragen.

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft die qualitativ anspruchsvolle und architektonisch aufgelockerte und dem Ortsbild angepasste Planung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Auch der Hinweis, dass davon auszugehen ist, dass der Standort Bad Wiessee als ganzer durch das neue Hotel entlang des Tegernsees aufgewertet wird und auch die Errichtung eines Restaurants mit öffentlichem Biergarten maßgeblich dazu beitragen wird, wird zur Kenntnis genommen.

7. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Schreiben vom 09.12.2019

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gebiet ehemaliges Hotel Lederer/Spielhalle" besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Wir empfehlen den Nachweis zum Retentionsraumausgleich wie auch die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge zum Nachweis zum Retentionsausgleich und zur Niederschlagswasserbeseitigung werden rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt.

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 23.12.2019

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde Bad Wiessee möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet und ein Sondergebiet "Fremdenverkehr" schaffen. Grundsätzlich möchten wir aber darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Ebenfalls sind Einschränkungen oder Gefährdungen der gewerblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten durch die Planungen auszuschließen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass sich angrenzend an das Planungsgebiet Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht beeinträchtigt werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Nachdem sich die geplanten Nutzungen in die Struktur der umgebenden Bebauung, die aus Wohnungen, Kleingewerbe und Hotellerie besteht, einfügen, wird es aus der Sicht der Gemeinde zu keinen Konflikten mit bestehenden Betrieben kommen. Überdies wird durch entsprechende fachgutachtliche Stellungnahmen den entsprechenden Anforderungen Rechnung getragen; siehe hierzu auch die Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde vom 16.12.2019.

9. Landratsamt Miesbach, Abteilung Architektur und Städtebau
Schreiben vom 09.12.2019

Grundsätzlich wird der städtebauliche Entwurf begrüßt. Nicht nachvollziehbar ist aber der beliebig wirkende Wechsel von II auf III im nördlichen Teil des Baugebietes (hier Häuser 01, 04, 08b und 09b). Haus 22 wird keine Nutz-Schablone zugeordnet; Haus 21 existiert als Baufenster nicht - hierfür liegt aber Nutz-Schablone vor.

Sollte Haus 22 III-geschossig (gemäß Schablone 21) werden, wäre dies m.E. städtebaulich falsch.

Beschlussempfehlung:

Die grundsätzliche Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf wird zur Kenntnis genommen. Die Gliederung der Baukörper mit überwiegend zwei und z.T. drei Vollgeschossen basiert auf dem Ergebnis eines konkurrierenden Wettbewerbsverfahrens. Mit der teilwei-

se dreigeschossigen Bebauung soll eine Gliederung der vielen Giebel, die sich zum See hin orientieren, erreicht werden. Aus den vorgenannten Gründen hält die Gemeinde an dem bisherigen Planungskonzept fest.

Durch teilweise Änderungen bei der späteren Fertigstellung des Bebauungsplanes konnten im Vorfeld nicht alle Nutzungsschablonen direkt den Gebäuden zugeordnet werden. Im Bebauungsplan ist jedoch bereits in der ausgelegenen Planzeichnung für jedes Gebäude eine eigene Nutzungsschablone zugeordnet. Das Haus 22 war als zweigeschossiges Gebäude festgesetzt. Auf Grund von Bedenken verschiedener Fachstellen wird das Gebäude aus der Planung herausgenommen.

10. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 23, Mobilität
(Untere Straßenverkehrsbehörde)
Schreiben vom 04.12.2019

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

Auf die ggf. bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen i.S.d. BayStrWG oder deren Anpassung - insbesondere der "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" - wird hingewiesen.

Etwas unklar erscheinen uns jedoch noch die geplante Verkehrsführung und somit auch die notwendige straßenverkehrsrechtliche Ausgestaltung. Dies sollte - ggf. auch erst im Nachgang - weiter ausgearbeitet werden, ggf. ergänzt um eine verkehrstechnische Untersuchung.

*Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der **Zufahrten** ist jedoch im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen zu sorgen.*

*Diesbezüglich wird eine Anwendung der **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der Rast 06 zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3 m vom Fahrbahnrand bzw. 5 m hinter bevorrechtigten Radfahrern.*

Die RAST 06 haben die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85/95) und die "Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen" (EAHV 93) ersetzt.

*Bei Ausweisung von **Stellplätzen** sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die "**Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** sowie vor allem auf die **Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).*

Beschlussempfehlung:

Nachdem die detaillierte Straßenraumgestaltung im Bereich der Kreuzung Bodenschneid- und Adrian-Stoop-Straße noch nicht festgelegt ist, wurde auf eine detaillierte Darstellung im Bebauungsplan verzichtet. Bei der noch zu erstellenden konkreten Ausführungsplanung werden die Anregungen bezüglich der notwendigen Sichtfelder und den Maßen für die Anordnung von Stellplätzen berücksichtigt. Die zwischenzeitlich fertiggestellte Ermittlung der künftigen Verkehrsmengen wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt.

11. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 16.12.2019

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Einwände. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Bericht 216150/2 vom 31.10.2019 belegt prinzipiell die schalltechnische Verträglichkeit des Projektes, soweit sinnvolle und übliche Maßnahmen zur Lärminderung beachtet werden. Übermäßige Einschränkungen, die eine sinnvolle Ausübung der gewerblichen Nutzung zur Folge hätten, sind nicht geboten. Der Gutachter hat alle wesentlichen Schallquellen, wie den Betrieb der Hotel-Gastronomie (innen und außen) einschließlich Veranstaltungsbetrieb, die Nutzung des Parkdecks, der Wellnesseinrichtungen und der haustechnischen Anlagen in sachgerechter Weise berücksichtigt.

Die - ausgehend vom derzeitigen Planungsstand - zur Immissionsrichtwertehaltung an den maßgeblichen Immissionsorten in den angrenzenden Wohngebieten erforderlichen Maßnahmen sind unter Ziffer 6 des Gutachtens detailliert aufgeführt. Wir empfehlen die schon sehr konkret ausgearbeiteten Maßnahmen auch in dieser Form in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als konkrete Vorgaben für die Detailplanung in den Festsetzungen und Hinweisen aufzunehmen. Dem Planungs- bzw. Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen vorschreibt, wäre damit in angemessener Weise Rechnung getragen.

Beschlussempfehlung:

Die Anregung, in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner bereits sehr konkret ausgearbeiteten Maßnahmen in den Festsetzungen und Hinweisen aufzunehmen, wird aufgenommen. Die Hinweise und Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

12. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 18.12.2019

Den ausliegenden Unterlagen fehlt der gesamte Umweltbericht inkl. Artenschutz, welche für die Beurteilung durch die untere Naturschutzbehörde von zentraler Bedeutung sind. Eine Beurteilung kann damit auf wichtigen Themengebieten noch nicht erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde behält sich bis zur Vorlage des Umweltberichts mit Artenschutz weitere Anmerkungen und Einwände vor.

Ein konkreter Einwand gegen die vorliegende Planung besteht bezüglich des Baukörpers Nr. 22, der aus Sicht des Naturschutzes nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnimmt und völlig losgelöst davon in direkter Nähe zum Seeufer platziert werden soll. Der Baukörper betrifft dort nicht nur das Überschwemmungsgebiet des Tegernsees, sondern auch einen bisher von Bebauung freigehaltenen, durchaus naturnahen Bereich. Der Baukörper ist auch vor dem Hintergrund des bestehenden Landschaftsschutzgebietes

tes "Schutz des Tegernsees und Umgebung" an dieser Stelle nicht vertretbar, da besonders die noch unverbauten Seeufer von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild im Tegernseer Tal sind und deshalb von weiterer Bebauung freigehalten werden sollten. Die notwendige Befreiung vom Bauverbot der LSG-Verordnung kann für den Baukörper Nr. 22 nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Festsetzung zum Retentionsausgleich Nr. 7.0 ist in dieser Form nicht möglich, da die eigentliche Problematik vollständig ungelöst bleibt. Der notwendige Nachweis des Retentionsausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs kann die Gestaltungsspielräume auf den verbleibenden Grünflächen extrem einschränken bzw. mit den Festsetzungen zum Baumerhalt kollidieren. Insofern muss das Thema "Retentionsausgleich" schon auf Ebene des Bebauungsplans auch inhaltlich abgearbeitet werden, indem zumindest grob gewisse Volumina ermittelt und die hierfür vorgesehenen Abgrabungsbereiche auf dem Gelände verortet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die von Bebauung freibleibenden Flächen Teil des Landschaftsschutzgebiets "Schutz des Tegernsees und Umgebung" sind und sämtliche Abgrabungen einer Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde bedürfen. Eine einfache Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu einem späteren Zeitpunkt greift damit zu kurz. Die untere Naturschutzbehörde bittet darum, die Thematik "Retentionsausgleich" bereits jetzt in die Planung einzuarbeiten.

Die Festsetzung Nr. 8 lässt innerhalb des gesamten Geltungsbereichs pauschal Geländeveränderungen von +2,5 m bis -1,5 m zu. Dieser Festsetzung würde auch auf den für Bebauung gar nicht vorgesehenen Freiflächen in der Nähe zum Seeufer eine massive Umgestaltung zulassen, was in dieser Form aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht akzeptabel ist. Auch in diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets einer Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde bedürfen, die nicht pauschal für alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in Aussicht gestellt werden kann.

Rechtsgrundlagen

§ 2a BauGB

*Landschaftsschutzverordnung "Schutz des Tegernsees und Umgebung"
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)*

*Einarbeitung des Umweltberichts inkl. Artenschutz in die Planunterlagen.
Herausnahme des Baukörpers Nr. 22 aus der Planung.
Einarbeitung der Thematik "Retentionsausgleich".
Erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen.*

*Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.
Rechtsgrundlage*

Die Festsetzung zur Grünordnung unter Punkt 9.3 führt bei genauer Interpretation dazu, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereichs kein einziger Baum 1. Wuchsordnung gepflanzt werden muss, was gemessen an der Lage und Größe des Projekts nicht zu rechtfertigen ist, zumal wegen des Projektes auch Bäume erster Wuchsordnung beseitigt werden müssen. Wir bitten hier auch Bäume 1. Wuchsordnung verpflichtend festzusetzen. Stattdessen könnte aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde die mit Stammumfang 20-25 sehr groß gewählte Pflanzqualität durchaus auf ein übliches Maß mit Stammumfang 18-20 reduziert werden (siehe Festsetzung Punkt Nr. 9.5).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis zum fehlenden Umweltbericht inklusive Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich liegt der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Umweltbericht vor und wird im nächsten Verfahrensschritt auch öffentlich ausgelegt.

Auf Grund der Bedenken auch anderer Fachstellen wird das Gebäude Nr. 22 aus der Planung herausgenommen.

Auch die Anregung zum Retentionsausgleich wird aufgenommen. Die Flächen, auf denen der Retentionsausgleich stattfinden soll, werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet und festgesetzt. Dies gilt auch für die maximal notwendigen Geländeänderungen. Die Anregung, die Festsetzung Nr. 8 konkreter zu fassen und mögliche Aufschüttungen und Abgrabungen nur innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Bereichs zu begrenzen, wird übernommen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt und angepasst.

Die Festsetzung zur Grünordnung unter Punkt 9.3 wird dahingehend geändert, dass auch Bäume erster Wuchsordnung an geeigneten Stellen gepflanzt werden müssen. Die Anregung, den Stammumfang für zu pflanzende Bäume von 20 - 25 auf 18 - 20 zu reduzieren, wird überprüft.

13. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Tegernsee
Schreiben vom 22.12.2019

Im Bereich der Bodenschneidstraße befindet sich im geplanten Bereich der Tiefgarage des Hotels der öffentl. Regenwasserkanal, der für die Errichtung des Hotels aufgelassen wird. Dadurch ist öffentl. Niederschlagswasserbeseitigung in größerem Umfang nicht mehr möglich.

Möglichkeiten der Überwindung:

Der betroffene öffentl. Regenwasserkanal kann künftig von der Bodenschneidstraße in den Riedersteinweg bis zum Tegernsee verlegt werden und das Niederschlagswasser von dort aus dem Tegernsee zugeführt werden. Dazu ist zwischen der Gemeinde Bad Wiessee als Eigentümer der Bodenschneidstraße und dem Zweckverband vor einem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem die Kostenbeteiligung der Gemeinde Bad Wiessee an der RW-Kanalumlegung festgelegt wird. Im Zuge der Umlegung sollen auch die Anwesen Riedersteinweg 1, 2 und 3 an den neu zu erstellenden RW-Kanal in freiem Gefälle umgeschlossen werden. Bisher entwässern diese Anwesen über einen privaten Kanal durch das überplante Gebiet, was künftig nicht mehr notwendig ist.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor dem Satzungsbeschluss wird im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag auch der vom Zweckverband geforderte Vertrag bezüglich der Kostenbeteiligung abgeschlossen.

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Schreiben vom 13.01.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis zur Meldepflicht von zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

15. Landratsamt Miesbach, Abt. Wasserrecht und Bodenschutzrecht
Schreiben vom 13.01.2020

Überschwemmungsgebiet:

Teilweise sind durch die geplante 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

Hinweis Niederschlagswasserbeseitigung:

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine

Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFriV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFriV vorliegen.

Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222 zu erfolgen).

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Detailplanung berücksichtigt. Die Planungen werden rechtzeitig mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Von der beteiligten Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Dr. Ernst Stark, Schreiben vom 15.12.2019

Hinsichtlich der Bebauungsplanung für das o.g. Bauprojekt mache ich folgende Bedenken geltend:

1. Dichte der vorgesehenen Bebauung

Die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden sind außergewöhnlich gering. Zwischen den einzelnen Gebäuden des Chalet-Dorfes sind überwiegend nur 5 Meter Abstand vorgesehen. Damit wird eine einerseits erfreulich niedrige, andererseits aber durch die geringen Bauabstände sehr dichte Bebauung vorgesehen. Das Bauvorhaben wird unter Ziffer 4.3 der Begründung des Bebauungsplans von den Anforderungen der gemeindlichen und gesetzlichen Abstandsflächenregelungen ausdrücklich befreit. Dieser Umstand verwundert, nachdem der Gemeinderat über die dichte Bebauung im damals noch so genannten Brenner Park in Abwinkl (Tegernsee Villen) beraten hat. Nach der Berichterstattung unter merkur.de vom 20.12.2017 hat Herr Sareiter damals erklärt, dass so etwas wie der Brenner Park nie wieder passieren dürfe, nicht in dieser Gemeinderats-Generation und nicht in einer folgenden. Der Bürgermeister habe ausgeführt: "Wir wissen, dass wir künftig besser aufpassen müssen."

Die Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden der Tegernsee Villen sind nach dem Bebauungsplan größer als die für das neue Chalet-Dorf vorgesehenen Abstände.

2. Auswirkungen der Tiefgarage auf die Grundwasserverhältnisse

Die Tiefgarage für das Projekt soll von der Bodenschneidstraße etwa auf Höhe des bisherigen Hotels Wittelsbach durchgehend bis zum Südende des bisherigen Parkplatzes bei der früheren Tourist-Information reichen. Eine unterirdische und unsichtbare Aufbewahrung der Autos ist sicher wünschenswert. Unklar sind aber die Auswirkungen des

außerordentlich großen, wasserdichten unterirdischen Gebäudes auf die Grundwasserströme und damit auf die umliegende Bebauung.

Der Gemeinderat sollte die Verantwortung insoweit nicht allein der notwendigen Prüfung durch das Wasserwirtschaftsamt zuweisen. Große Tiefgaragen entlang des Seeufers sind im ganzen Tegernseer Tal zurecht ein Grund zur Sorge. In Rottach-Egern hat Herr Bürgermeister Köck diese

Sorge klar zum Ausdruck gebracht: Alles sei technisch machbar, doch die anderen können dann schauen, wo sie bleiben. Und die würden dann in größter Sorge ins Rathaus kommen und die Verwaltung vor die Frage stellen, "habt ihr euch überlegt, was ihr da genehmigt habt" (zitiert nach tegernseerstimme.de vom 21.11.2019).

3. Ausweisung eines Teilgebietes als allgemeines Wohngebiet

Die vorgesehene Bebauung wird mehrjährige, ausgedehnte Bautätigkeiten erfordern. Es dürfte außer Zweifel stehen, dass die im früheren Kurviertel ansässigen Fremdenverkehrsbetriebe hierdurch wirtschaftlich schwer belastet werden.

Im Rahmen der Abwägung wird zu berücksichtigen sein, dass eine Anzahl von Fremdenverkehrsbetrieben in den nächsten Jahren mit einiger Wahrscheinlichkeit nicht zuletzt wegen dieser Belastung aufgeben werden. Daran wird sich das Anliegen anschließen, die bisher als Sondergebiete für Fremdenverkehrsnutzung ausgewiesenen Grundstücke in allgemeine Wohngebiete umzuplanen, damit die großen Häuser abgerissen oder entkernt und zukünftig zu Wohnzwecken (Eigentums- oder Mietwohnungen) genutzt werden können.

Der Gemeinderat wird sich diesem Anliegen nicht allein mit dem Hinweis verschließen können, dass kein Anspruch auf Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen besteht. Schließlich ergibt sich aus der Ausweisung eines Teilgebiets im Gebiet der aktuellen Bauleitplanung ein Bezugsfall, der deutlich macht, dass Wohnbebauung im Kernbereich des bisherigen Kurviertels die öffentlichen Belange offenbar doch nicht stört. Zudem ist bekannt, dass immer wieder Gebäude so lang leer stehen, bis ein politischer Wille zu entsprechenden Planungsänderungen entsteht.

4. Abwägung der Bürgerinteressen im Rahmen der Planung für Großprojekte

Über die konkrete Abwägung im Rahmen der derzeit aktuellen Bebauungsplanung hinaus rege ich an, eine allgemein wichtige Abwägung für die Bürger transparent zu machen. Jedenfalls konnte ich der Presse und der Veröffentlichung "Bad Wiessee im Blick" keine entsprechende Abwägung entnehmen. Großprojekte stellen für die Bürger des Ortes eine erhebliche Belastung dar. Diese Belastung ergibt sich vor allem aus dem jahrelangen Lärm durch die Baustelle selbst und den Zu- und Abfahrtsverkehr der Baufahrzeuge. Zudem müssen letztlich alle Bürger auch finanziell einen erheblichen Beitrag leisten, der sich aus dem Verkauf der ehemals gemeindlichen Grundstücke am See zu einem Bruchteil der im Tegernseer Tal üblichen Preise bei gleichzeitiger hoher Verschuldung des Gemeinwesens ergibt. Belastungen der Bürger sind hinzunehmen, wenn ein öffentliches Interesse an der Verwirklichung der Projekte die Belastungen überwiegt. In diesem Zusammenhang erscheint es mir nicht zulässig, jegliches Großprojekt für touristische Zwecke automatisch als überwiegend wichtig für das Gemeinwohl zu betrachten. Vielmehr müssten doch die Interessen der Wiesseer Bürger - um deren Interessen es allein gehen kann - geklärt werden: Welcher Anteil der Bürger hat mit dem Tourismusgeschäft nichts zu tun? Profitieren diese Bürger trotzdem erheblich von Nebeneffekten eines Großprojektes? Welche Vorteile haben diejenigen Wiesseer Bürger, die vom Tourismusgeschäft leben, von einem Projekt zu erwarten? Kompensieren diese Vorteile die Nachteile, die sich aus der jahrelangen Schädigung des Tourismus durch die Bautätigkeit ergeben?

Beschlussempfehlung:

Zu 1. Dichte der vorgesehenen Bebauung:

Die geringen Gebäudeabstände beziehen sich ausschließlich auf die eigentliche Hotelanlage. Vom Maßnahmeträger wurden über einen langen Zeitraum unterschiedliche städtebauliche und architektonische Konzepte für das Grundstück entwickelt. Nachdem die ursprünglich geplante Konzeption eines großen Hotels im starken Widerspruch zur kleinteiligen Baustruktur der Nachbarbebauung stand, hat man sich letztendlich auf den vorliegenden Entwurf, der eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit geringen Gebäudeabständen, wie sie in dörflichen Siedlungen durchaus üblich sind, vorsieht, entschieden. Bei den geplanten drei Wohnhäusern wurden ausreichend große Gebäudeabstände, wie sie auch im gesamten Verlauf der Adrian-Stoop-Straße vorkommen, übernommen. Diese Baustruktur kann daher nicht mit dem Bebauungskonzept am Brennerpark verglichen werden. Aus den vorgenannten Gründen hält die Gemeinde an der bisherigen Planung fest.

Zu 2. Auswirkungen der Tiefgarage auf die Grundwasserverhältnisse:

Wegen des problematischen Baugrundes und zur Überprüfung der Grundwasserverhältnisse hat der Maßnahmeträger bereits in einem frühen Stadium ein Team von Fachplanern zusammengestellt. Die Planung basiert auf detaillierten Gutachten zum Baugrund und zu konkreten Vorplanungen für den Umgang mit dem sehr weichen Baugrund und den Grundwasserständen. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden 15 Bohrungen erstellt, drei Bohrungen wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut. Die Grundwasserstände werden kontinuierlich aufgezeichnet und ausgewertet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bau der Tiefgarage keine grundlegende Beeinträchtigung der Grundwasserströmung zu erwarten ist, da der Baukörper im Wesentlichen innerhalb der sehr gering durchlässigen Seetonschicht zu liegen kommt und keine ergiebigen Grundwasserleiter mit Rückstaupotential ausgebildet sind. Die gering ergiebigen Stau-Schichtwässer innerhalb der Kies-/Sandlinsen werden im Bereich von Verbaumaßnahmen durch oberflächennahe Ringdrainagen bauzeitlich gefasst. Ein Aufstau von Grundwasser ist auch während der Bauzeit nicht zu befürchten. Ein Abschneiden der gering ergiebigen, tiefen Schichtwässer im Übergangsbereich zwischen Seeton und Fels ist nicht zu befürchten, da gegebenenfalls erforderliche Verbau-/ Gründungsmaßnahmen nur punktuell eingreifen (Pfähle) und zu keiner linienhaften Beeinträchtigung führen. Lokal und temporär auftretende Schichtwässer nach der Schneeschmelze und Starkregenereignissen werden durch oberflächennah ausgebildete Drainagesysteme abgeführt. Entsprechende Planungen sind in Erstellung.

Zu 3. Ausweisung eines Teiles als Allgemeines Wohngebiet:

Mit der Überplanung des Gebietes verfolgt die Gemeinde seit langem das Ziel einer Stärkung der touristischen Entwicklung nicht nur in Bad Wiessee, sondern im gesamten Tegernseer Tal. Dies entspricht auch den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes. Wie auch in anderen Gemeinden am Tegernsee ist es üblich, dass zur Finanzierung großer Hotelprojekte auch in gewissem Umfang Wohnbauflächen angeboten werden müssen. Nachdem im Bereich der Adrian-Stoop-Straße ohnehin eine Mischung aus Fremdenverkehrsnutzung und Wohnen existiert, fügen sich die drei neuen Wohngebäude in Verbindung mit der großen Hotelanlage sehr gut in das städtebauliche Umfeld ein.

Die Gemeinde erwartet sich mit dem Bau einer attraktiven Hotelanlage in diesem Bereich auch eine Stärkung der touristischen Entwicklung bei bestehenden Fremdenverkehrsbetrieben.

Zu 4. Abwägung der Bürgerinteressen im Rahmen der Planung für Großprojekte:

Wie bereits dargestellt, besteht ein großes öffentliches Interesse an der Stärkung des Fremdenverkehrsortes Bad Wiessee. Die Gemeinde unternimmt seit vielen Jahren enorme Anstrengungen, den Tourismus in der Gemeinde und im Tegernseer Tal zu fördern. Sowohl das Hotelprojekt bei der Wandelhalle als auch das neue Hotel als Ersatz für das frühere Hotel Lederer ist ein vorrangiges Ziel zur touristischen Entwicklung von Bad Wiessee. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit dem Bau größerer Fremdenverkehrseinrichtungen Baulärm einhergeht. Durch eine logistisch gut organisierte Planung sollen diese Einschränkungen jedoch auf ein Minimum reduziert werden. Die Gemeinde ist davon überzeugt, dass mit dem Neubau einer attraktiven Hotelanlage und einer Neuordnung des gesamten Bereiches entlang der Adrian-Stoop-Straße die Vorteile für den Tourismus deutlich über möglichen Nachteilen während der Bauzeit stehen.

2. Ernst und Herma Ottl, Schreiben vom 15.12.2019

Wie bereits in unserem Schreiben vom 12.04.2019 dargelegt, verläuft der Oberflächenwasser- Kanal, der die drei am Riedersteinweg gelegenen Wohngrundstücke

das Haus Bergsee, Riedersteinweg 1

das Haus der Familie Kaiser, Riedersteinweg 3

das Haus Familie Ottl, Riedersteinweg 2

entwässert, über unser Grundstück (Ottl) zum Areal Strüngmann (ehemals Hotel Lederer) in Richtung See. In der Mitte des Grundstücks Strüngmann endet dieser Kanal in der Wiese (nahe dem ehemaligen Tennisplatz).

Im Riedersteinweg ist kein gemeindlicher Oberflächenwasser-Kanal verlegt. Wir drei betroffenen Grundstückseigentümer haben bereits frühzeitig mit unserem obengenannten Schreiben auf die seit mindestens der Mitte des vorigen Jahrhunderts bestehende Entwässerung präzise hingewiesen.

Den Inhalt dieses Schreibens vom 12.04.2019 erklären wir hiermit vollinhaltlich zum Bestandteil dieser Eingabe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42. Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee hat in den letzten Monaten diesen vorhandenen Abwasserkanal besichtigt und dokumentiert. In den Planungsgrundlagen der Gemeinde für die Neubebauung des Hotelkomplexes Strüngmann bitten wir sicherzustellen, dass dieser Kanal die Entwässerung unserer drei Grundstücke auch in Zukunft gewährleistet. Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.5 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 wird verwiesen. Danach wird ein bestehender Regenwasserkanal, der sich im Bereich der Bodenschneidstraße befindet, für die Errichtung des Hotels "aufgelassen". Diese Leitung soll künftig von der Bodenschneidstraße in den Riedersteinweg verlegt werden und von dort aus dem Tegernsee zugeführt werden.

Wir haben bereits in unserem Schreiben vom 12.04.2019 darauf hingewiesen und beantragt, dass bei der Planung und Ausführung eines derart neuen Regenwasserkanals im Riedersteinweg die Höhenlage unserer vorhandenen Entwässerungsleitungen berücksichtigt wird, damit das erforderliche, notwendige Gefälle zum neuen Kanal sichergestellt ist. Den neuen Kanal im Riedersteinweg bitten wir daher so zu planen und zu verlegen, dass der Sammelshacht auf unserem Grundstück (Ottl) mit einem natürlichen Gefälle an diesen angeschlossen werden kann. Außerdem ist zu beachten, dass das Oberflächenwasser unseres Grundstückes (Ottl), das bisher oberflächlich in Richtung See versickerte, durch die geplanten Aufschüttungen im Bereich des Hotelkomplexes, nicht mehr wie bisher, abfließen kann. Das nördlich gelegene Areal (der ehemalige Reitplatz), auf dem eine umfangreiche Bebauung geplant ist, war bisher unbebaut und hat dieses Sickerwasser aufgenommen.

Unter Ziffer 1.62 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 wird ausgeführt, durch "einen neu zu bauenden Oberflächenkanal im Bereich des Bebauungsplanes eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser in den Tegernsee zu planen". Diese Problematik stellt sich auch für das Grundstück Ottl dar. Nach Ziffer 5.8 der Begründungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 Aufschüttungen von bis zu 2,50 m zulässig. Weiter wird ausgeführt, "es ist dabei sicherzustellen, dass an den Grundstücksgrenzen das ursprüngliche Gelände in der Höhenlage beibehalten bleibt". Sollte auf den Flächen des Bebauungsplanes dadurch Abböschungen zu unserem Grundstück geplant sein, wird sich die Oberflächenwasser-Problematik zusätzlich erhöhen.

Es ist unumgänglich und öffentlich-rechtlich in den textlichen Festsetzungen bzw. Begründungen des Bebauungsplanes Nr. 42 festzulegen, dass der ungehinderte Abfluss auch bei Starkregen und Hochwasser von unserem Grundstück - wie bisher - jederzeit gewährleistet ist. In den über 90 Jahren, die das Haus Ottl besteht, gab es diesbezüglich keinerlei Probleme, auch nicht bei heftigstem Starkregen und höchstem Wasserstand.

Mit den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und deren Begründungen bitten wir die Gemeinde daher eindringlich, insbesondere den oberflächigen Abfluss der Oberflächenwasser von unserem Grundstück zu gewährleisten. Sollen diesbezüglich Probleme oder sogar Schäden auftreten, können diese nur auf die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 realisierte Bebauung und geschaffenen Gelände- bzw. Höhenprofile zurückgeführt werden.

Wir möchten ALLE am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 Verantwortlichen nochmals darauf hinweisen, dass unser Haus ein Altbau aus dem Jahr 1928 ist, der keine Pfählung des Fundamentes hat. Bereits beim Abriss der umliegenden Gebäude (ehem. Hotel etc.) sind durch die aufgetretenen Erschütterungen schon Schäden an unserem Haus aufgetreten, die durch den Investor dokumentiert wurden. Unser Haus wird darüber hinaus sowohl auf einen Anstieg wie eine Absenkung des Grundwassers empfindlich reagieren. Daher ist vor Baubeginn die Grundwasser- und Oberflächenwasser-Situation unbedingt zu klären und sicherzustellen, zu dokumentieren.

Die besondere Lage und Entwässerungsproblematik unseres Grundbesitzes zwingt uns, bereits in dieser frühen Phase der Entwicklung des neuen Projektes eindringlich auf die zuvor beschriebenen, nachstehend zusammengefassten Problemfelder, hinzuweisen:

- den vorhandenen Abwasserkanal für Oberflächenwasser in seiner Funktion zu sichern oder

einen neuen Regenwasserkanal im Riedersteinweg so zu planen und zu verlegen, dass unser Sammel schacht mit natürlichem Gefälle angeschlossen werden kann

- oberflächige Entwässerung Grundstück Ottl

den natürlichen, oberflächigen Ablauf Richtung See gewährleisten, Aufschüttungen und/oder Abböschungen entsprechend planen und festschreiben

- Grundwasser-Problematik Grundstück Ottl

vor und insbesondere während der Bauphase verfolgen, da das Haus keine Pfahlgründung hat

Damit wir auch künftig ohne Probleme in guter Nachbarschaft zum neuen Projekt auf unserem Grundstück - wie bisher - wohnen und wirtschaften können und keine Beeinträchtigungen gegenüber der heutigen Situation erfahren, beantragen wir, die notwendigen Regelungen zur Rechtswahrheit und -klarheit in die Planungsinstrumente wie Be-

bauungsplan Nr. 42 sowie dessen Textteil und Begründungen verbindlich aufzunehmen und in dem zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zu vereinbaren.

Beschlussempfehlung:

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Grundstücke im Bereich des Anwesens Lederer und der angrenzenden Flächen soll auch die heute unbefriedigende Entwässerungssituation in diesem Bereich geregelt werden. Durch die Überbauung der Bodenschneidstraße ist es erforderlich, einen neuen Regenwasserkanal von der Bodenschneidstraße über den Riedersteinweg zu verlegen. In diesen Kanal sollen dann auch die Anwesen, die heute noch nicht an einen Regenwasserkanal angeschlossen sind, angebunden werden. Die Detailplanung für den neuen Kanal wird selbstverständlich mit den betroffenen Grundeigentümern abgestimmt.

Zur Problematik des Grundwassers wird vom Bodengutachter folgendes mitgeteilt: Im Zuge der Baumaßnahme ist eine geschlossene Bau-/Restwasserhaltung innerhalb eines Spundwandkastens / überschnittene Bohrpfahlwand geplant. 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 des sehr gering durchlässigen Seetone) eine weitreichende Ausbildung eines Absenktrichters unwahrscheinlich. Im Endzustand ist eine maßgebliche Beeinträchtigung der Grundwasserströmungssituation, basierend auf den derzeit vorliegenden Daten-/Planungsgrundlagen nicht zu erwarten.

Bei der Ausbildung der bauzeitlichen Ringdrainage an der Baugrubenschließung (zur Ableitung von temporärem Stau-/Schichtwasser nach Starkregen / Schneeschmelze), werden eingriffsminimierende Maßnahmen, insbesondere im Nahbereich der Nachbarbebauung ohne Tiefgründung, eingeplant (gegebenenfalls Aussetzen / Reduzieren der Drainage), um einer flächenhaften Drainierung entgegenzuwirken. Die Ringdrainage soll das anfallende oberflächennahe Stau-/Schichtwasser nach temporären Ereignissen aufnehmen; sie hat nicht die Funktion eine tiefenwirksame, flächenhafte Entwässerung des Baugrundes zu bewirken. Sobald die detaillierten Planungen vorliegen, werden diese mit den unmittelbar betroffenen Nachbarn abgestimmt.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechende Formulierungen zur Regelung des Abflusses des Oberflächenwassers aufgenommen.

Weitere Änderungen:

1. Änderung des Geltungsbereichs im Nordwesten

Wegen der Insellage des Anwesen Ottl und des bereits im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 14 Riedersteinweges soll der Geltungsbereich im Nordwesten verkleinert werden.

2. Änderung der Parkieranlage auf dem Grundstück „Am Kureck“

Nach Überprüfung des Stellplatznachweises hat sich herausgestellt, dass die bereits kritisch gesehene zweigeschossige Parkieranlage auf dem Grundstück „Am Kureck“ nur als eingeschossige ebenerdige Gemeinschaftsgarage, die mit einem flachgeneigten Satteldach überdeckt werden soll, geplant wird.

3. Vergrößerung des Bauraumes 15 und Erhöhung der dort festgesetzten Grundflächen GR_1 und GR_2

Die Nutzungen für Kinder, die ursprünglich in dem nun aus der Planung herausgenommen Tiny Club (Baufeld 22) vorgesehen waren, sollen nun im Bauraum 15 gemeinsam mit den Büroräumen des Hotelpersonals untergebracht werden. Dazu wird die überbaubare Fläche des Baufeld 15 auf 30,0 m Länge und 15,0 m Breite vergrößert und die Grundfläche GR_1 von 230 m² auf 280 m² sowie die GR_2 von 390m² auf 430m² vergrößert.

Beschlussempfehlung:

Die drei Änderungsvorschläge werden gebilligt. Die Planzeichnung und der Textteil sind entsprechend zu korrigieren.

Beschluss:

3. **Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank" gemäß § 12 BauGB mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung in der die heute gefassten Beschlussergebnisse eingearbeitet sind, werden gebilligt.**
4. **Der vorgenannte Entwurf mit Begründung und Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.**

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Neugestaltung Wilhelminastraße 2. Bauabschnitt
--

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 16. Mai 2019 hat der Gemeinderat den Entwurf zur Neugestaltung der Wilhelminastraße des Ingenieurbüros Fendt, Traunwalchen, gebilligt und beschlossen, zunächst den 1. Bauabschnitt, der sich auf den Gehweg vor dem neuen Badehaus bezieht, umzusetzen. Die Maßnahme ist zwischenzeitlich fertiggestellt.

Nachdem zum Zeitpunkt dieser Entscheidung die Baustelle für den Neubau des Hotels mit Funktionsgebäude der SME in vollem Gange war, sollte der 2. Bauabschnitt erst nach Fertigstellung dieser Baumaßnahme umgesetzt werden. Da zwischenzeitlich die Baumaßnahme wegen einer größeren Umplanung des Projektes SME eingestellt wurde und vermutlich nicht vor Ende 2020 wieder aufgenommen werden wird, wird vorgeschlagen, bis dahin die gesamte Baumaßnahme umzusetzen. Lediglich die Feinschicht für die Fahrbahn sollte noch zurückgestellt werden bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Hotels von SME.

Nachdem die Übergangslösung vor dem Badehaus, bedingt durch die neue Höhenlage des Gehweges, gestalterisch unbefriedigend ist und die Anzahl der Stellplätze bis zur Fertigstellung der Maßnahme deutlich geringer ist, wird empfohlen, die Maßnahme noch in diesem Jahr mit Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm umzusetzen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 16.05.2019 gebilligten Entwurfs umzusetzen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte für die Ausschreibung der Maßnahme zu treffen und einen Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern für die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln einzureichen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	3
Gegenstimmen:	10
Persönlich beteiligt:	0

Top 5 Vorstellung der Bilanzen von Unternehmen mit gemeindlicher Beteiligung
--

Sachverhalt:

Die Geschäftsführer der Unternehmen mit gemeindlicher Beteiligung

- Frau Zinser (Gesundheitszentrum JSB GmbH)
- Herr Dr. Bachmann (JSB GmbH)
- Herr Zeitler (Kommunalunternehmen Bad Wiessee)

stellen die letzten Jahresabschlüsse vor.

Beschluss:

Die Jahresabschlüsse der Unternehmen mit gemeindlicher Beteiligung werden zur Kenntnis genommen.

Top 6 Entscheidung über Abbruch Gebäude Münchner Straße 5 „Haus Rheinland“
--

Sachverhalt:

Zum Ende des Jahres 2019 wurde das Gebäude Münchner Straße 5 „Haus Rheinland“ geräumt und steht nun leer.

Auf Grund der Setzungen und der daraus hervorgehenden Schäden ist nach den vorliegenden Stellungnahmen von Sachverständigen eine weitere Wohnnutzung des Gebäudes nicht möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäude nun baldmöglichst rückzubauen und das Grundstück freizumachen, die hierfür erforderliche Ausschreibung sollte baldmöglichst durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass das Gebäude Münchner Straße 5 „Haus Rheinland“ abgerissen werden soll.

Nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse werden diese dem Gemeinderat zur Entscheidung über die Auftragsvergabe vorgelegt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	11
Gegenstimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0

Bad Wiessee, den 22.01.2020

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Hilmar Danzinger
Schriftführer