



GEMEINDE BAD WIESSEE

Auszug aus dem Beschlussbuch

aus der Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee
vom 17.02.2022
öffentlicher Teil

Top 2	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Gebiet ehem. Hotel Lederer / Spielbank"; Sachstandsinformation und weiteres Vorgehen sowie Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: 00525/2020-2026
--------------	--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 11.05.2021 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank" gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Textteil und Teil C – Begründung sowie den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom 11.05.2021. Der Gemeinderat würdigt die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wie folgt:

⇒ **Die Übersichtsliste wird präsentiert, verlesen und erläutert**

Beschluss:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 "Gebiet ehemaliges Hotel Lederer / Spielbank", bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Textteil und Teil C – Begründung sowie den Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung in der die heute gefassten Beschlussergebnisse eingearbeitet sind, werden gebilligt.
2. Der Entwurf wie unter Ziff. 1 bezeichnet ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 20 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 20 Persönlich beteiligt: 0

Anmerkung:

Es hat eine Vorabstimmung des Gremiums hinsichtlich der Form des Waldbades stattgefunden. Diese Abstimmung lag im Ergebnis wie folgt: 18 zu 2 Stimmen für die U-Form. Dies entspricht dem Wunsch des Architekten; zudem hat sich Herr Kreisbaumeister Boiger positiv dazu geäußert.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Wiessee, den 24.02.2022



Anton Bammer



Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
1.	Landratsamt Miesbach FB 52 Architektur, Denkmalschutz, Gutachterausschuss	02.07.2021 Kreisbaumeister Christian Boiger	Wir stellen fest, dass die Urfassung des Bebauungsplanes städtebauliche von exzellenter Qualität ist und dass die vorgeschlagene Änderung diese Qualität massiv stört . Wir würden daher dringendst empfehlen, die stringente städtebauliche Grundform als Struktur in weiten Zügen auf dem gesamten Areal durchzuhalten. Basierend auf den Anforderungen und Bedürfnissen des (möglichen) Betreibers wurde vom Landratsamt mit beiliegender Skizze	Im Rahmen der Fortschreibung des Hotelprojektes für die Gemeinde Bad Wiessee führten verschiedene Gründe zu einem „Überdenken“ der ursprünglichen Konzeption. Dazu zählten neben betriebsinternen Zielen, wie die allgemeine Verkleinerung der Anlage mit einer stärkeren Ausrichtung auf Wellness, vor allem städtebauliche Gründe, die für eine stärkere Einbindung der Anlage in die örtliche Struktur sprachen. Die Hotelanlage sollte sowohl funktional als auch baulich zu einem Bestandteil des Ortes werden und sich nicht wesentlich von den gewachsenen Strukturen und Proportionen absetzen. Diese Modifizierung des städtebaulichen Konzeptes wurde zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ausführlich abgestimmt und wurde im Gemeinderat durch Beschluss bekräftigt. Die Anregungen des Kreisbaumeisters sind seitens des Vorhabenträgers durchaus nachvollziehbar. Da sie jedoch eine nochmalige vollständige Umplanung erfordern, können sie nicht in diesem Umfang berücksichtigt werden. Es liegt im Interesse des Vorhabenträgers und vor allem auch im Interesse der Gemeinde, dass nach dem bereits lange andauernden Planungsprozess und dem erfolgten Abbruch der Gebäude zeitnah mit der Umsetzung begonnen werden kann. Alle Beteiligten sind der Auffassung, dass mit dem geplanten und inzwischen sehr konkret ausgearbeiteten Konzept eine gelungene Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Das angesprochene Ziel, qualitätvolle und spannende Zwischenräume zu schaffen wird durch die lebendige Abfolge unterschiedlich großer und hoher Baukörper erreicht und durch eine abwechslungsreiche sowie hochwertige, dem besonderen Ort am Tegernsee entsprechende Architektursprache unterstützt.

**Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB**

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
			eine städtebauliche Lösung aufgezeigt, die eine Gebäudedrehung nur in wenigen (2) begrenzten Fällen vorsieht. Dadurch können herausgehobene Funktionen einzelner Gebäude, wie die Rezeption und das sogenannte Pensionsgebäude, akzentuiert werden und es entstehen qualitativvolle und spannende Zwischenräume. Nachdem die Vertreter der Fa. Athos die von uns vorgeschlagene städtebauliche Idee ansprechend und durchaus nachvollziehbar findet, würden wir es sehr begrüßen, wenn dieser Lösungsansatz in dieser neuen Planung verwirklicht werden würde.	In mehreren Gesprächsrunden mit allen Planungsbeteiligten wurde das vorliegende Konzept ausführlich besprochen und letztendlich abgestimmt. Nachdem sich das Konzept in den letzten Monaten deutlich konkretisiert hat, sollten in der Begründung aussagekräftige Zeichnungen und Visualisierungen aufgenommen werden. Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist fortzuschreiben. Der BP-Entwurf wird auf den aktuellen in dieser Sitzung vorgestellten Planungsstand angepasst (Baugrenzen, Wandhöhen etc.) Die Abb. „Städtebauliches Konzept“ wird in der Begründung aktualisiert und eine Ansicht vom See ergänzt.
2.	Landratsamt Miesbach FB 24 Öffentliche Sicherheit und Gewerbe	27.05.2021	Die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14090 erfolgen. Der Löschwasserbedarf sollte durch das Amtsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Oberflurhydranten verwendet werden. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.	Die Hinweise betreffen den Vollzug. Sie werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht zwingend erforderlich. Es wird jedoch vorgeschlagen die Hinweise zu den Feuerwehraufstellflächen und zur Ermittlung des Löschwasserbedarfs in Teil B (Textteil) unter B.2 aufzunehmen. Die vorgebrachten Hinweise zur öffentlichen Sicherheit werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
3.	Landratsamt Miesbach Untere Immissionsschutzbeh.	28.06.2021	Keine Bedenken	
4.	Landratsamt Miesbach FB 32.1 Wasserrecht FB 32.2 Bodenschutzrecht	23.06.2021	Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme 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 repräsentatives Bauver-	Das Überschwemmungsgebiet ist im Bebauungsplan zeichnerisch nachrichtlich übernommen. Mit Festsetzung B.1 7.0 werden die erforderlichen Retentionsmaßnahmen geregelt und die Erfordernis zur Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt Miesbach im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
			bot mit Ausnahmevorbehalt (§ 78 Abs.4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG). Die zuständige Behörde (LRA 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.	Die Belange wurden somit gewürdigt. Keine Änderungen erforderlich.
5.	Landratsamt Miesbach FB 12 Finanz- und Liegenschaftsverwaltung	25.05.2021	Keine Einwände	
6.	Landratsamt Miesbach Untere Naturschutzbehörde	24.06.2021	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen An der grundlegenden naturschutzfachlichen Beurteilung hat sich im Vergleich zur naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 20.04.2020 nichts geändert. Folgende Punkte sind nach Durchsicht der Unterlagen im Vergleich mit der o.a. naturschutzfachlichen Stellungnahme bisher noch nicht ausreichend bearbeitet:	Die Vorkommen wurden inzwischen kartiert. Sie befinden sich im Wesentlichen im Bereich des Kurparks. Ergänzend wird aktuell ein hydrogeologisches Gutachten durch das Büro IGWU erstellt. Auf Grundlage der Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen festgelegt, die auch mit dem neuen Hotelprojekt das Vorkommen des Kriechenden Sellerie sichern. In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen aufgenommen: - Das Vorkommen des Kriechenden Sellerie (Helleborus viridis) ist hinsichtlich Qualität und Ausdehnung zu erhalten und dauerhaft zu sichern. - Während der Bauarbeiten sind die Pflanzenvorkommen durch Schutz-zäune vor oberirdischen Beeinträchtigungen wie Befahren, Lagern, Stoffeinträge etc. zu schützen. - Der bestehende und für die Art zwingend notwendige Wasserhaushalt darf sowohl während der Bauarbeiten als auch dauerhaft nicht erheblich
			„Bezüglich des ebenfalls streng geschützten Kriechenden Sellerie bleibt das Gutachten hingegen sehr unkonkret, weil die Grenze zum bekannten Vorkommen an der Seeuferpromenade nicht auskartiert wurde. Hier ist ein gewisses Problem mit der sonstigen Festsetzung Nr. 7.15 zur Schaffung des Retentionsausgleichs zu sehen. Der hierfür im Bebauungsplan festgesetzte Bereich reicht weit bis zur Seeuferpromenade hinab und könnte dort durchaus mit dem Wuchsgebiet des Kriechenden Sellerie überlappen. Die Abgrabung könnte dann aus artenschutzrechtlichen Gründen trotz Festsetzung im Bebauungsplan nicht vollzogen werden. Wir empfehlen dringend, den Sommer 2020 für eine präzise Kartierung des Sellerievorkommens im Umfang des Bebauungsplans zu nutzen und die Planung des Retentionsausgleichs darauf abzustimmen.“ Sind diese Kartierungen durchgeführt worden? Was ist das Ergebnis?	

Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
				lich gestört werden. Sofern natürliche Wasserströme zu den Wuchsstandorten unterbrochen werden, ist eine künstliche Zufuhr von Wasser während der Bauzeit sicher zu stellen und auch dauerhaft ein Zutrom zu gewährleisten. - Nicht vermeidbare Eingriffe in Randbereiche oder kleine Einzelvorkommen sind durch Maßnahmen zur Förderung des Kriechenden Sellerie im Bereich der Retentionsmulde auszugleichen. Hierfür ist bei der Modellierung ein Anschnitt der Seeton-schichten oder im Fall tiefergehender Auffüllungen der Einbau einer überdeckenden stauenden Seetonschicht vorzunehmen. Die Oberbodenan-deckung ist in 10 cm Stärke mit örtlich anstehen-dem Oberboden vorzunehmen. Entnommenes Pflanzmaterial aus Eingriffs-bereichen ist als Initi-alpflanzung auf der Fläche einzubringen. Für die Rasenansaat ist eine Landschaftsrasenmischung aus regionaler Herkunft für wechselfeuchte Stand-orte zu verwenden. - Zur dauerhaften Sicherung ist eine intensive Pflege der Vorkommen und der Retentionsmulde (Entwicklungsbereich) als Parkrasen durch regel-mäßige Mahd sicher zu stellen. - Die Bestandsentwicklung ist durch ein Monitoring in den Jahren 1, 3, 5 und 10 nach Beginn der Baumaßnahmen zu kontrollieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentie-ren. Bei Veränderungen der Bestandsgröße und/oder des Wasserhaushaltes sind ggf. Maßnah-men zu ergreifen. Durch das Büro ENEA wurde das Retentionsvolumen überschlägig neu ermittelt. Die festgesetzte Fläche, in der Abgrabungen zulässig sind wurde so festgelegt, dass die Vorkommen des Kriechenden Sellerie nicht betroffen sind. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.
			„Siehe Problematik des gesetzlichen Artenschutzes unter Punkt 3. Die untere Natur-schutzbehörde empfiehlt. Den unter 7.14 festgesetzten Abgrabungsbereich auf die ei-gentliche Geländeauffüllung im Bereich der ehemaligen Spielbank zu beschränken und im Süden etwas zurück zu nehmen. In dem Fall bedarf die Planung bereits im Vorfeld auch eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.“ Im beiliegenden Plan ist keine Änderung der flächenhaften Abgrenzung für den Retenti-onsraumausgleich im Süden erkennbar.	

**Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB**

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
7.	Regierung von Oberbayern SG 24.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	17.06.2021	Fazit: Aus Sicht des Fachlichen und Rechtlichen Naturschutzes muss auf diese beiden Punkte noch eingegangen werden, bevor die 1. Änderung Rechtskraft erlangen kann. Berührte Belange 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 ... RP ...). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Immissionsschutz Wir bitten die mit Besucherverkehr und Hotelbetrieb verbundenen Aspekte des Lärmschutzes sowie die ggf. daraus abzuleitenden Festsetzungen mit der unteren Immissions-schutzbehörde abzustimmen.	Das Wasserwirtschaftsamt wurde am Verfahren beteiligt. Das Einverständnis mit der Planung wurde erteilt. Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Es wurden keine Bedenken geäußert. Eine erneute Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgt. Zwischenzeitlich ist auch die Überarbeitung der Lärmschutzgutachtens durch das Ingenieurbüro Greiner erfolgt. Die Ergebnisse werden in die Planung aufgenommen. Der Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt: - In der Planzeichnung werden Fassaden festgelegt, in denen besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. - Das Parkdeck ist allseits geschlossen und mit Dach zu errichten. - Zu den Verkehrsgäruschen wird folgende Festsetzung aufgenommen: <i>Aufgrund der Verkehrsgäruschembelastung sind bei Neu-, Aus- und Erweiterungsbauten sowie bei der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Es sind geeignete, bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels die erforderlichen, gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1, Teil 1 und 2,</i>

Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
				Stand: Januar 2018, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sicherzustellen. Die dazu benötigten Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel können dem schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 216150 / 7 vom 10.02.2022) zum Bebauungsplan entnommen werden. Der rechnerische Nachweis der Erfüllung der Anforderung gemäß DIN 4109 Teil 2 (Januar 2018) ist den Bauantragsunterlagen beizulegen oder spätestens zur Fertigstellung des Gebäudes vorzulegen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Sh. gesonderte Behandlung unter Ziff.6
8.	Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern	11.06.2021 Björn Dührsen	<u>Natur und Landschaft</u> Aufgrund der exponierten Lage am Seeufer im Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“ bitten wir um intensive Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. <u>Bewertung</u> Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes. Bergbauliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Nachtrag: Das Bergamt weist darauf hin, dass in dem Gebiet um den Tegernsee in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten oberflächennahe Gasaustritte bekannt geworden sind. Auch ist dem Bergamt die Gewinnung des sog. Quirinus-Öls bekannt, das um 1800 versucht wurde zu gewinnen. Die genaue Lage der Gasaustritte sowie der Gewinnungsstätten von Erdöl sind dem Bergamt nicht bekannt. Es wird daher empfohlen, diesbezügliche Vorkehrungen zu treffen (Gasmessungen, Schürfe etc.)	Es wird empfohlen dazu einen Hinweis in der Begründung aufzunehmen. In den Teil B des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: „In dem Gebiet um den Tegernsee sind in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten oberflächennahe Gasaustritte bekannt geworden. Auch wurde in diesem Gebiet versucht das sog. Quirinus-Öl zu gewinnen. Da die genaue Lage der Gasaustritte sowie der Gewinnungsstätten nicht bekannt sind, sollten vor Baubeginn seitens des Vorhabenträgers Gasmessungen und/oder Schürfe veranlasst werden, um Gefährdungen durch Gasaustritte zu vermeiden. Auf eine fachgerechte Ausführung und Überwachung ist dabei zu achten.“

**Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB**

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
9.	Planungsverband Region Oberland	02.07.2021	Schließen sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde an.	Keine Änderungen
10.	Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen	09.06.2021 Christoph Straßer	Wir dürfen auf die bereits abgegebene, im Wesentlichen positive Stellungnahme verweisen (e-mail von Frau BD Röthle vom 11.03.2020), mit der der Planung grundsätzlich zugestimmt worden war. Sinngemäß wurden aber auch Festsetzungen bzgl. der anscheinend geplanten, sicherlich zu beforwortenden Materialwahl der Fassaden (Holz) und einer ausreichenden Differenzierung sehr großer Fensterflächen, z.B. durch Sonnenschutz aus Holzlamellen, erbeten. Diese sind, so weit erkennbar, bisher noch nicht in die textlichen Festsetzungen integriert. Es gibt hier nur einen Verweis auf die örtliche Gestaltungssatzung . Dies wäre zu pauschal .	Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und werden bei der Planung berücksichtigt. Zwischenzeitlich läuft eine intensive Entwurfsarbeit für die unterschiedlichen Hotelbereiche durch verschiedene Architekten. Die gestalterisch hohen Ansprüche sind dabei wesentlicher Bestandteil. Auf die Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung wurde wegen der bislang noch nicht abgeschlossenen Planungen bisher bewusst verzichtet. Nachdem jetzt Ergebnisse aus den unterschiedlichen Konzepten vorliegen, werden diese in allgemein gültige Festsetzungen für den Bebauungsplan umgesetzt und in diesem aufgenommen. Der BP-Entwurf wird auf Grundlage des vorgestellten aktuellen Entwurfs angepasst. Dabei werden auch Festsetzungen zur Gestaltung für die Bereiche SO1 und SO2 aufgenommen: - Gliederung der Baukörper - Dachgestaltung - Materialien und Farbgebung - Balkone, Fenster, Türen, Sonnenschutz
11.	Staatliches Bauamt Rosenheim	02.07.2021 S22-4622-044/15	Das betroffene Gebiet befindet sich an der B 318 im Abschnitt 100 bei Station 4,775. Grundsätzlich bestehen gegenüber der Erweiterung des Gebietes keine Einwände. Es sollte sichergestellt sein, dass das Gebiet sicher und leistungsfähig an die Bundesstraße angeschlossen werden kann. Die B 318 hat hier eine Verkehrsbelastung von 14.847 Kfz/24 Std., dies liegt deutlich über dem bundes- und bayerweiten Durchschnitt. Ob die aktuelle Erschließung über die B 318 ausreichend ist, können wir derzeit nicht beurteilen. Sind zu einem späteren Zeitpunkt Umbauten, oder Ergänzungen zu der Errichtung von leistungsfähigen Kreuzungen auf Grund der Erweiterung des Gebietes notwendig, sind die Kosten vollumfänglich von der Gemeinde zu tragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bereits das Gutachten zur ursprünglichen Hotelplanung hat ergeben, dass die bestehenden Erschließungsstraßen geeignet sind, den Verkehr des Hotels und der Wohnbebauung aufzunehmen und über die Hirschbergstraße direkt zur B 318 im Westen zu führen. Die Aktualisierung der Verkehrszahlen zu der vorliegenden Planung hat ergeben, dass diese zu keiner wesentlichen Veränderung der Zahlen führt, so dass nach wie vor die Erschließung sichergestellt ist.

Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
			Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbe- reich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VlärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.	Vom Büro Obermeyer liegt ein Fazit vor, das eine kurze Aussage als Gegenüberstellung zur alten Pla- nung gibt und in die Bebauungsplanung übernommen werden kann. In die Begründung wird aufgenommen: „In der Planung mit Stand 2019 wurde ein Verkehrs- aufkommen für die geplante Nutzung von ca. 930 Kfz-Fahrten/24h (Hin- und Rückrichtung) abge- schätzt. Durch die Überarbeitung der Planung erhöht sich das generierte Neuverkehrsaufkommen der Nut- zung um ca. 170 Kfz-Fahrten/24h auf ca. 1.100 Kfz- Fahrten/24h (Hin- und Rückfahrten). Die minimale Er- höhung der Fahrten ist den öffentlichen Nutzungen zuzuschreiben, wie z.B. die Nutzung des Wellnessbe- reiches, des Restaurants, der Veranstaltungsräume sowie der Einkaufsmöglichkeiten. In der maßgebenden Spitzenstunde (Leistungsfähig- keiten an Knotenpunkten) ist durch die Planänderung im Vergleich zur Planung 2019 eine Erhöhung von ca. 10 Kfz-Fahrten/h zu verzeichnen. Insgesamt ist die Erhöhung von der Planung 2019 zur Planung 2021 für das angrenzende Straßennetz und deren Belastung als marginal anzusehen und es ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit am untersuchten Knotenpunkt weiterhin gegeben ist.“
12.	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	19.05.2021 3-4622-MB 1-1 1992/2021	Aus Wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis .	
13.	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	18.06.2021	Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben und der 1. Änderung.	
14.	Handwerkskammer für München und Oberbayern	22.06.2021	Die sich im Verfahrensverlauf ergebenden Änderungen sind aus Sicht der Handwerkskam- mer nicht weiter von Belang. Nördlich des Planbereichs befinden sich bestandskräftig genehmigte Handwerksbe- triebe , die durch heranrückende Wohnbebauung bzw. ein Hotelbetrieb in ihrem ord- nungsgemäßen Betrieb nicht eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen. Dies	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wurde im aktuellen Gutachten des Bü- ros Greiner mit bewertet. Es kommt zu dem Ergebnis, das weiter entfernte gewerbliche Nutzungen bedingt

**Übersichtsliste
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB**

TÖB	Name	Dat./Az.	Kurzfassung der Stellungnahme	Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag in blau
			gilt insbesondere für die vom Betrieb ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.	durch die örtliche Situation nicht zusätzlich eingeschränkt werden, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft jeweils schutzbedürftige Bebauung befindet. In der Begründung wird unter Punkt 4.12 „Nachbarschutz“ dazu folgender Satz aufgenommen. „Bestandskräftig genehmigte Handwerksbetriebe im Umfeld des Planbereichs werden durch das Hotelprojekt in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb nicht eingeschränkt. Von den Betrieben ausgehende betriebsübliche Emissionen sind zu dulden.“ Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 216150 / 7 vom 10.02.2022, Büro Greiner) wird dem Bebauungsplan beigelegt.
15.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern	30.06.2021	Keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände	
16.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach	07.06.2021	Keine Äußerung Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen Aufgrund von Koordinatenverbesserungen im letzten Winter, die aktuelle Flurkarte für Planungen verwenden.	Da der rechtskräftige Bebauungsplan im Gauß-Krüger-Koordinatensystem angelegt ist und die laufende Entwurfsplanung ebenfalls auf dieser Grundlage basiert erfolgte bislang keine Umstellung auf UTM. Da der Bebauungsplan ohnehin nur bedingt zur Maßnahme geeignet ist, erscheint eine Umrechnung auf UTM nicht erforderlich. Keine Änderungen erforderlich.
17.	Gemeinde Gmund a. Tegernsee	20.05.2021	Keine Äußerung	
18.	Gemeinde Kreuth	07.06.2021	Keine Äußerung	
19.	Gemeinde Lenggries	14.06.2021	Keine Äußerung	
Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen				