



Gemeinde Bad Wiessee

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Gebiet ehem. Hotel Lederer / Spielbank“

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 wurden dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.02.2022 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der beteiligten Öffentlichkeit zur Behandlung vorgelegt.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus den Teilen A) Planzeichnung, B) Textteil, C) Begründung, D) Umweltbericht mit Anlagenteil, E) Fachgutachten und des Weiteren der entsprechende Beschlussbuchauszug der Gemeinderatssitzung vom 17.02.2022 lag in der Zeit vom 21.03.2022 bis einschließlich 22.04.2022 im Rathaus der Gemeinde Bad Wiessee, Bauverwaltung, Erdgeschoss, Zimmer Nr. E.11, während der allgemeinen Dienststunden für jedermann zur Einsicht öffentlich aus. Auf Wunsch wurde die Planung erläutert. Zur Einsichtnahme stand ebenfalls ein Modell der Planungen im Wartebereich der Bauverwaltung.

In der Gemeinderatssitzung am 20.10.2022 erfolgte die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange sowie der Öffentlichkeit zur öffentl. Auslegung vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 und der Trägerbenachrichtigung sowie die Beratung über die Billigung der dort vorgestellten geänderten und erweiterten Planungskonzeption.

Nachdem durch den Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2022 weitere Änderungen und Anpassungen erforderlich wurden, erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 22.11.2022 die Vorstellung und Billigung der nochmals geänderten und erweiterten Planungskonzeption. Vom Gemeinderat wurde beschlossen, die erneute Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus den Teilen A) Planzeichnung, B) Textteil, C) Begründung, D) Umweltbericht mit Anlagenteil, E) Fachgutachten, Vorhaben- und Erschließungsplan (3 Pläne) und des Weiteren die entsprechenden Beschlussbuchauszüge der Gemeinderatssitzung vom 20.10.2022 sowie 22.11.2022 liegen in der Zeit vom

02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023

im Rathaus der Gemeinde Bad Wiessee, Bauverwaltung, Erdgeschoss, Zimmer Nr. E.11, während der allgemeinen Dienststunden für jedermann zur Einsicht öffentlich aus. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Bestandteil der Auslegung sind auch die vorliegenden **umweltbezogenen Informationen**, ergänzt durch die oben aufgeführten Beschlussbuchauszüge:

Schutzgüter	Art der vorhandenen Information
Boden	Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach, FB 32.1 Wasserrecht, FB 32.2 Bodenschutzrecht sowie Untere Naturschutzbehörde, insb. wg. Überschwemmungsgebiet, geschützter Art „Kriechender Sellerie“, Retentionsausgleich Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern wg. etwaigen oberflächennahen Gasaustritten und Erdöl-Gewinnungsstätten Darlegungen in der Begründung und im Umweltbericht: Feststellungen zum Versiegelungsgrad, Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes;
Wasser	Darlegungen in der Begründung und im Umweltbericht: Geltungsbereich im Wasserschutzgebiet, hoher Grundwasserstand und Teil des Geltungsbereiches innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereichs HQ 100 des Tegernsees Überschlägige Berechnung des Retentionsvolumens
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Darlegungen in der Begründung und im Umweltbericht; Bestandsaufnahme und Kartierung (Karten: Bestand Vegetation und Nutzungen, Bewertung des Ausgangszustands, Eingriffsschwere der Planung,

	Ermittlung des Kompensationsbedarfs; Kartierung eines „erhaltenswerten Baumbestands“; Ermittlung Auswirkungen auf Tiere und biologische Vielfalt; Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Feldsperrlinge; Vermeidung von artenschutzrechtlich erheblichen Störungen durch Vorgaben bei der Außenbeleuchtung; Vermeidung von Vogelschlag bei größeren Glasflächen; Kartierung und Bestandsbewertung der geschützten Art „Kriechender Sellerie“ sowie Beurteilung der Wasserverhältnisse im Untergrund hierzu; Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Detailuntersuchung Versorgungssituation kriechender Sellerie
Mensch, Erholung, Lärm, Gesundheit	Darlegungen in der Begründung und im Umweltbericht Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Abschätzung Verkehrsaufkommen; Datengrundlagen für Schallgutachter Stellungnahme des LRA Miesbach, Kreisbaumeister hinsichtlich städtebaulicher Qualitätsstörung Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, SG 24.1, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung wg. erforderlicher Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Stellungnahme des Staatl. Bauamtes Rosenheim hinsichtlich Sicherstellung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs im Hinblick auf die Anbindung zur Bundesstraße sowie Straßenemissionen Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern im Hinblick auf bestandskräftige Handwerksbetriebe im Umfeld, welche im Betrieb nicht eingeschränkt werden dürfen
Landschaft und Ortsbild	Darlegungen in der Begründung und im Umweltbericht Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, SG 24.1, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung wg. erforderlicher Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde aufgrund der exponierten Lage am Seeufer Stellungnahme der Bayer. Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen zur Materialwahl der Fassaden, Fensterflächen und Sonnenschutz
Kultur- und Sachgüter	Darlegungen in der Begründung und im Umweltbericht
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	Ermittlungen von Eingriff und Ausgleich auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; (Karten: Bestand Vegetation und Nutzungen, Bewertung des Ausgangszustands, Eingriffsschwere der Planung, Angabe eines Konzeptes für Ausgleichsmaßnahmen; Festsetzung zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen



Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie alle oben bezeichneten Unterlagen zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 sind während der Auslegungszeit zudem in das Internet eingestellt und können auf der Internetseite der Gemeinde Bad Wiessee eingesehen werden:

<https://www.gemeinde.bad-wiessee.de/Rathaus-und-Verwaltung/Service/Amtliche-Bekanntmachungen/Bauleitplanung/>

Ebenso besteht die Möglichkeit, die o.g. Internetseite der Gemeinde über das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern aufzurufen:

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html>

Bad Wiessee, 15.12.2022

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Angeheftet am: 16.12.2022

Abgenommen am:

