



GEMEINDE BAD WIESSEE

Auszug aus dem Beschlussbuch

aus der Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee
vom 16.01.2024
öffentlicher Teil

Top 2	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 - Hospiz Löblweg für das Grundstück Fl.Nr. 114/3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Öffentliche Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: 01260/2020-2026
--------------	--

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 20.07.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 – Hospiz Löblweg für das Grundstück Fl.Nr. 114/3, Gemarkung Bad Wiessee mit Begründung sowie allen hierzu vor- und bereitgestellten Unterlagen, Fachgutachten und bereits vorliegenden Stellungnahmen vorgestellt, erörtert und gebilligt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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 vorgenannten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hierzu sowie allen hierzu vorliegenden Unterlagen, Fachgutachten sowie bereits vorliegenden Stellungnahmen. Der Gemeinderat würdigt die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise wie folgt:

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

Der Gemeinderat macht sich die in der vorgenannten Übersichtsliste genannte Abwägung zu eigen. Von den übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der beteiligten Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 - Hospiz Löblweg, bestehend aus der Planzeichnung, der Satzung und der Begründung sowie der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, jeweils in der Fassung vom 16.01.2024 werden gebilligt.
2. Vorgenannter Entwurf mit allen unter 1. aufgeführten Bestandteilen sind 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: 15 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 15 Persönlich beteiligt: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Bad Wiessee, den 25.01.2024


Anton Bammer



Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Rosenheim, Schreiben vom 24.08.2023 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergeben sich zum Bebauungsplan folgende Anmerkungen und Hinweise, die bei der weiteren Planung zu beachten sind: Bodeneingriffe, Grundwasser, Heilquellenschutzgebiet: Nach unserer Kenntnis und den Ergebnissen des Bodengutachtens ist im Bereich des Bauvorhabens mit sehr inhomogenen Untergrundverhältnissen zu rechnen. Dabei können sehr kleinräumig durchlässige, grundwasserführende Schichten mit nicht/schwer wasserdurchlässigen Bereichen wechseln. Greifen große Baukörper, wie z.B. die geplante Tiefgarage in den Untergrund ein und sperren solche wasserführenden Schichten ab, ist eine Veränderung der Grundwasserhältnisse möglich. Durch den Aufstau bzw. die Absenkung von Grundwasser kann es in den angrenzenden Bereichen zu Schäden an baulichen Anlagen kommen. Grundsätzlich ist es Sache des Bauherrn, sich mit den Baugrund- und Grundwasserhältnissen auseinander zu setzen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der eigenen bzw. fremder Bebauung zu ergreifen. Ggf. sind Maßnahmen zur Grundwasserumleitung, Aufstaubegrenzung etc. erforderlich. Wir empfehlen eine Beweissicherung. Für das Einbringen von Bauteilen ins Grundwasser und für eine ggf. erforderliche Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Vorhaben liegt zudem im Bereich des Heilquellenschutzgebietes. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen. Niederschlagswasserbeseitigung: Angaben zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung sind in den Unterlagen nicht enthalten. Vom Vorhabensträger ist zu prüfen, ob für die Niederschlagswasserbeseitigung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.	Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde zur Klärung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse durch den Planungsbegünstigten ein Gutachten zur Baugrunderkundung erarbeitet (Projekt-Nr. 37196G-1 durch Frank + Bumiller + Kraft mit Datum vom 17.12.2021), das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass auf dem gegenständlichen Grundstück der höchste Grundwasserspiegel im Hochwasserfall bei 728,4 m ü NN angenommen werden muss. Die aktuelle Planung sieht die Sohle der Bodenplatte unter der Tiefgarage auf - 3,78 m bzw. 729,22 m ü NN und somit gut 80 cm über dem höchsten Grundwasserstand vor. Somit ist kein Eingriff in das Grundwasser zu befürchten. Durch den geplanten Neubau kann es zu einem Aufstau im Hangschichtwasser kommen. Da dies aber aus geotechnischer (und verwaltungstechnischer) Sicht nicht zulässig ist, wird über die Herstellung einer Ringdränage der Aufstau verhindert werden. Mithilfe der vorgesehenen Dränage wird es keinen Aufstau im oder Hangschicht- oder gar Grundwasser geben. Eine wasserrechtliche Genehmigung für bauzeitliche Maßnahmen ist Bestandteil des Bauantrags. Der Vorhabenträger kennt die vorliegende Problematik und wird diese beachten. Für die Baumaßnahme liegt mit Stand vom 27.11.2023 ein Sickertest vor. Dieser weist nach, dass auf der West- wie insbesondere der tiefer liegenden Ostseite sehr gute Sickerseigenschaften und Versickerungsfähigkeit des Bodens vorliegen und eine Versickerung des Niederschlagswassers unproblematisch möglich ist. Aufgrund der Größe des Vorhabens sind die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht erfüllt, das heißt, dass im Zuge des Bauantrags eine wasserrechtliche Genehmigung für die Versickerung eingeholt werden muss. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

Schutz vor Starkniederschlagsereignissen: Unabhängig von Überflutungen durch Oberflächengewässer können überall Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auftreten. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Das geplante neue Gebäude sollte deshalb hochwasserangepasst errichtet werden. Wir regen die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise an (z.B. Rohfußbodenoberkante 25 cm über dem vorhandenen umliegenden Gelände, Gebäude bis zu dieser Höhe wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.	Aufgrund der leichten Hanglage des Geländes mit ca. 5 bis 8 % Gefälle nach Ostnordost liegt die im Süden angrenzende Steinbrecherstraße ca. 2 m über dem Niveau des im Norden angrenzenden Löblwegs. Aus diesem Grund kann der Fertigfußboden nicht über dem Niveau der Steinbrecherstraße festgesetzt werden, da dann die Zufahrt vom Löblweg aus nicht mehr möglich wäre und das Gebäude von dort aus zu hoch aufragen würde. Es erfolgt ein Hinweis auf die Gefahr wild abfließenden Wassers und die Empfehlung, insbesondere im Süden einen Notwasserweg zwischen Steinbrecherstraße und Gebäude auszubilden und frei zu halten. Ebenfalls wird auf die Abdichtung des Gebäudes und die Sicherung der Tiefgaragenzufahrt gegen wild abfließendes Wasser hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt oder festgesetzt werden. Die Empfehlung wird aber an den Vorhabenträger weitergeleitet.
Beschlussvorschlag: Durch die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen zum Umgang mit dem Grundwasser und dem Niederschlagswasser wird in ausreichendem Maße Vorsorge getroffen, sodass keine Schäden für die Umgebung zu erwarten sind. Weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.	
2. ADBV Miesbach - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Miesbach, Schreiben vom 14.08.2023	
Keine Äußerung	Zur Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Zur Kenntnisnahme	
3. Gemeinde Kreuth, Schreiben vom 24.08.2023	
Keine Äußerung	Zur Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Zur Kenntnisnahme	
4. Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, München, Schreiben vom 30.08.2023	

Der Bebauungsplan Nr. 69 steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.		Zur Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme		
5. Planungsverband Region Oberland, Schreiben vom 05.09.2023		
Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 30.08.2023 an.		Zur Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme		
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.09.2023		

Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. 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 sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Art. 8 (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 (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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). 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).	Zur Kenntnisnahme; es handelt sich um gesetzliche Vorgaben, die zu beachten sind. Die Planungsbegünstigte wird diesbezüglich informiert.
Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme, Weitergabe der Informationen an die Planungsbegünstigte	
7. VIVO Kommunalunternehmen für Abfall-Vermeidung, Information und Verwertung im Oberland, Wangau, Schreiben vom 26.09.2023	
Den vorliegenden Unterlagen sind keine Angaben zur Müllentsorgung zu entnehmen. Am Löblweg ist ein Bereitstellungsplatz für die Mülltonnen in Rücksprache mit dem Entsorger festzulegen.	Die Abfallbehälter werden in der Tiefgarage situiert. Im Bereich neben der Zufahrt zur Tiefgarage vom Löblweg aus ist genügend Platz, die Abfallbehälter am Abholtag bereitzustellen. Die Planungsbegünstigte wird auf die erforderliche Abklärung mit dem Entsorger hingewiesen.
Beschlussvorschlag: Zur Kenntnisnahme, Weitergabe der Information an die Planungsbegünstigte	

8. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (LBV), Kreisgruppe Miesbach, Miesbach-Bergham, Schreiben vom 19.09.2023	
Nach Einhaltung aller Maßgaben in den uns am 11.08.2023 per E-Mail zugesandten Unterlagen, haben wir keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände.	Zur Kenntnisnahme
Wir bitten jedoch um Berücksichtigung zusätzlicher freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des "Naturschutzes an Gebäuden" z.B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler & Fledermäuse) und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen, lt. neuesten aktuellen Erkenntnissen. Info: (www.vonkuester.de)	An den Gebäudefenstern ist bislang kein zusätzlicher Schutz gegen Vogelschlag vorgesehen. Allerdings sind die größeren Glasflächen im Erdgeschoß auf der Südseite um ca. 1,5 bis 2 Meter unter dem 1. OG zurück versetzt, so dass hier die Anfluggefahr deutlich verringert wird. Es werden folgende Hinweise in die Planung aufgenommen: D.2.3 "Große Glasflächen sollen gegen Vogelschlag markiert werden. Markierungen sollen insbesondere in folgenden Bereichen vorgesehen werden: <i>erdgeschoßig auf der die Westseite im geplanten Raum der Sille, nordseitig am Treppenhaus und ostseitig am Foyer, im 1. OG im Südosten am Gruppenraum und ostseitig am Flur /Treppenhaus 2."</i> D.2.4: "Am Gebäude sollen Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel wie Mauersegler in die Architektur integriert werden."
Beschlussvorschlag: Keine naturschutzfachlichen Einwände: Zur Kenntnisnahme Es erfolgt ein Hinweis auf Sicherung großer Glasflächen gegen Vogelschlag sowie die Einplanung von Nistmöglichkeiten.	
9. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München, Schreiben vom 25.09.2023	
Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 - Hospiz Löblweg.	Zur Kenntnisnahme
Auf das mögliche Antreffen oberflächennah im Untergrund gebundener Gase (gesamter Raum Tegernsee), z.B. bei der Errichtung einer Tiefgarage, wird hingewiesen. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.	Zur Kenntnisnahme. Weiterleitung der Stellungnahme an die Planungsbeauftragte zur Berücksichtigung im Bauvollzug.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird an die Planungsbeauftragte zur Berücksichtigung im Bauvollzug weitergeleitet.	
10. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, Schreiben vom 28.09.2023	
keine Einwände	Zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag: Zur Kenntnisnahme	
11. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52, Architektur / Denkmalschutz / Gutachterausschuss, Miesbach, Schreiben vom 28.09.2023	
keine Äußerung / Unter der Maßgabe der vorgelegten Planung des Architekturbüros Wegmann vom 19.06.2023 wird dem B-Plan-Entwurf zugestimmt.	Zur Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Zur Kenntnisnahme	
12. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 33, Untere Naturschutzbehörde, Miesbach, Schreiben vom 28.08.2023	
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Fällung der vorhandenen Bäume nicht ausgeschlossen werden. Durch die Fällung der Bäume außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar, kann das Auflösen von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Der Gebäudeabriss darf erst nach nochmaliger Kontrolle von potentiellen Fledermausvorkommen im und am Gebäude durch eine Fachperson erfolgen. Ein entsprechender Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde vor Abriss durch den Vorhabenträger vorzulegen.	In diesem Zusammenhang ist auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 30.06.2023 zu verweisen, gemäß der bei Einhaltung der ohnehin gesetzlich vorgegebenen Fällzeiträume artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die Vermeidungsmaßnahme 2 der Relevanzprüfung wird folgendermaßen formuliert und als Festsetzung C.5.5 in den Bebauungsplan aufgenommen: "Vor Gebäudeabbruch sind Fensterläden und sonstige Strukturen des Bestandsgebäudes durch eine fachkundige Person zu untersuchen und nach Fledermäusen oder deren Spuren abzusuchen. Anschließend, wenn keine Spuren von Fledermäusen vorgefunden wurden, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hinweisen können, ist das Bestandsgebäude abzubauen, ohne ggf. brütende Vögel zu gefährden. Hierüber ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert innerhalb von 4 Wochen nach Besichtigung Bericht zu erstatten."
Wir empfehlen die Festsetzung 5.1 folgendermaßen zu ergänzen und anzupassen: „Für Strauchpflanzungen sind die Mindest-Pflanzqualitäten von 60-100 cm zu pflanzen. Innerhalb der gesamten Pflanzfläche ist eine Mischung von mind. 10 unterschiedlichen Straucharten zu verwenden. Die Heckenpflanzung ist in 2-reihiger Form mit 1,5 m Abstand zwischen den Sträuchern zu pflanzen. • Da die Pflanzungsfläche sehr nahe an dem vorgesehenen Gebäudeumgriff liegt, wird von der Pflanzung von Bäumen abgeraten.	Satz 2 der Festsetzung C.5.1 wird folgendermaßen gefasst: "Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichen A.19 ist in der auf die Bezugserfertigung folgenden Pflanzperiode als zweireihige Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt einen Strauch je 5 m², die Pflanzqualität mind. 7 Triebe, mind. 60-100 cm Höhe. Es sind mind. 10 unterschiedliche Laubstraucharten, mind. 50 % davon heimisch, zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet."

Beschlussvorschlag: Vermeidungsmaßnahme 2 der Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.	
13. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 12, Finanz- und Liegenschaftsverwaltung, Miesbach, Schreiben vom 21.08.2023	
Es werden keine Einwände bzgl. der Aufstellung des vorhabenbezogenen BP Nr. 71 "Hospiz Löblweg" der Gemeinde Bad Wiessee erhoben.	Zur Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Zur Kenntnisnahme	
14. Staatliches Bauamt Rosenheim Straßenverkehr, Schreiben vom 29.09.2023	
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71- Hospiz Löblweg besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, Fachbereich Straßenbau, werden von der Bauleitplanung nicht berührt. Der Geltungsbereich auf dem Grundstück Fl. Nr. 114/3, Gemarkung Bad Wiessee ist über 40 m vom Fahrbahnrand entfernt.	Zur Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Zur Kenntnisnahme.	
15. Landratsamt Miesbach, Fachbereich Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 20.09.2023	
keine Äußerung	Zur Kenntnisnahme
Beschlussvorschlag: Zur Kenntnisnahme	

16. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee, Gmund, Schreiben vom 18.03.2022	
Der vorliegende Bebauungsplan wurde leider ohne Beteiligung des Zweckverbandes erstellt, es bestehen im westlichen Teil des geplanten Gebäudes erhebliche Defizite hinsichtlich der Sicherung der abwassermaßstäbigen Erschließung: Der im Grundstück verlaufende öffentliche Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes ist, entgegen einer sorgfältigen Planung in den Planunterlagen nicht dargestellt. Die Kanaltrasse liegt im westlichen Bereich innerhalb der geplanten Bau-grenze (siehe beiliegender Auszug aus dem Kanalkataster). Nachdem die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung gefährdet ist, ist die Baugrenze im westlichen Bereich so anzupassen, dass der öffentliche Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes nicht gefährdet wird.	Die Gebäudeplanung sieht keine Überbauung der Kanaltrasse selbst, jedoch innerhalb einer 2,5 m breiten Schutzzone vor. Aus diesem Grund erfolgte mit dem Zweckverband im November / Dezember 2023 eine intensive Abstimmung, die gemäß Stellungnahme des Zweckverbands vom 05.01. die im folgenden Absatz benannten Punkte berücksichtigt.
Ergänzende Stellungnahme vom 05.01.2024: Der im Grundstück verlaufende öffentliche Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes liegt im westlichen Bereich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baukörper. In beiliegenden vom Ingenieurbüro PFG Mayer GmbH auf Basis des Eingabepfandes erstellten Lageplanauszug ist die Lage des öff. Schmutzwasserkanals mit Höhenschnitt dargestellt. Unter der Voraussetzung, dass die im beiliegenden Plan dargestellten Maßnahmen und nachfolgend aufgeführten Auflagen zum Schutz des öff. Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes umgesetzt werden, können die Bedenken des Zweckverbandes hinsichtlich der Gefährdung der öffentlichen Abwasserbeseitigung überwunden werden: - Der im Bereich der Kanalschutzzone liegende Teil der Bodenplatte des Gebäudes ist statisch auskragend auszubilden, so dass ein späteres Aufgraben zur Reparatur des Kanals in offener Bauweise möglich ist, ohne die Standsicherheit des Gebäudes zu gefährden. - Auch die eventuell erforderliche Gründung von Stützen für das Dach ist so zu planen, dass ein Aufgraben ohne Gefährdung des Gebäudes möglich ist - Rechtzeitig vor Baubeginn ist dem Zweckverband eine Entwässerungsplanung zur Genehmigung vorzulegen, in der auch die Belange der öffentlichen Abwasserbeseitigung Berücksichtigung finden (beiliegenden Plan einarbeiten).	Der Schmutzwasserkanal der je 1,5 m breiten Schutzzone wird in der Planzeichnung als Ziff. A.22 festgesetzt. In die Planung wird folgende textliche Festsetzung Ziff. C.2.4 aufgenommen: "Eine Überbauung des Schmutzwasserkanals gem. Planzeichen A.22 darf im Bereich der Kanalschutzzone ausschließlich mit einer statisch auskragenden Bodenplatte erfolgen, so dass ein späteres Aufgraben zur Reparatur des Kanals in offener Bauweise möglich ist, ohne die Standsicherheit des Gebäudes zu gefährden. Dies betrifft auch eine eventuell erforderliche Gründung von Stützen für das Dach." Der Lageplan mit Schnittzeichnung des Ingenieurbüros PFG Mayer GmbH vom 20.12.2023 wird als Anlage der Begründung beigelegt. Folgender Hinweis wird als Ziff. D.3.3 der Planung angefügt: "Rechtzeitig vor Baubeginn ist dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee eine Entwässerungsplanung zur Genehmigung vorzulegen, in der auch die Belange der öffentlichen Abwasserbeseitigung gem. Ziff. C.2.4 Berücksichtigung finden."
Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern, ob der Untergrund eine ausreichende Sickerfähigkeit aufweist, ist mittels einer Baugrunduntersuchung oder Sickertests zu überprüfen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist dem Zweckverband eine Entwässerungsplanung zur Genehmigung vorzulegen. Die Planung von Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist in Abstimmung mit dem Zweckverband zu erstellen. Es sind sämtliche Erläuterungen, Berechnungen sowie zeichnerische Darstellungen in Lage und Schnitt beizufügen.	Für die Baumaßnahme liegt mit Stand vom 27.11.2023 ein Sickerstest vor. Dieser weist nach, dass auf der West- wie insbesondere der tiefer liegenden Ostseite sehr gute Sickerfähigkeiten und Versickerungsfähigkeit des Bodens vorliegen und eine Versickerung des Niederschlagswassers unproblematisch möglich ist. Aufgrund der Größe des Vorhabens sind die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht erfüllt, das heißt, dass im Zuge des Bauantrags eine wasserrechtliche Genehmigung für die Versickerung eingeholt werden muss. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planung aufgenommen.

Beschlussvorschlag: Die Ergänzungen und Änderungen werden gemäß Abwägungsvorschlag	
17. Änderungsanforderungen seitens des Planungsbegünstigten:	
Nicht zuletzt aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts soll das Niveau des Erdgeschoß-Fußbodens auf eine Höhe von 733,60 m ü NN angehoben werden. In Verbindung mit der geplanten Höhe der Attika (höchster Punkt am Flachdach) von ca. 3,76 m am eingeschößigen sowie ca. 7,32 m am zweigeschößigen Bauteil über dem Erdgeschoß-Fußboden ergeben sich somit größere Wandhöhen. Auf dem Flachdach des eingeschößigen Bauteils soll neben der Dachterrasse eine verbesserte Belichtungsmöglichkeit der Räume in diesem Bauteil ermöglicht werden. Es sind daher nunmehr drei Lichtbänder mit jeweils ca. 11,5 m² geplant. Es sollen noch zwei Bedarf-Stellplätze für Besucher im Bereich neben der Vorfahrt errichtet werden. Auf der Ostseite des zweigeschößigen Bauteils ist aufgrund der vorhandenen Höhendifferenz für die Fluchttreppe aus dem Erdgeschoß ein Podest mit einer Treppe zum natürlichen Gelände, das ca. 2 m unter dem Fußboden-Niveau liegt, erforderlich. Ebenfalls ist auf der Nordseite eine Kellertreppe geplant, die teilweise außerhalb der Bauraums liegt. Im Zuge des Baus ist die Fällung mindestens einer weiteren Fichte erforderlich. Nachdem die Fichten dann ggf. nicht mehr standsicher sind, wird gebeten, diese nur als Hinweis darzustellen.	Die Erhöhung des Erdgeschoß-Fußbodens wird angesichts der leichten Hanglage begrüßt, da das Gelände im Süden deutlich ansteigt. Vom Höhenbezugspunkt (733,0 m ü NN) aus gemessen errechnen sich somit Wandhöhen von 4,36 m bzw. 7,92 m ü NN. Aus diesem Grund sollten die Wandhöhen auf 4,5 m bzw. 8,5 m angehoben werden. Dies ist nach wie vor deutlich niedriger als die Wandhöhe des Bestandsgebäudes. Es wird angeregt, Festsetzung Ziff. C.3.1, Satz 1 folgendermaßen zu fassen: "Dächer sind nur als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Auf dem Flachdach mit Wandhöhe 4,5 m sind max. vier Lichtbänder mit je max. 15 m² mit einer Höhe von bis zu 1,0 m und einer Dachneigung von max. 30° zulässig." Die Errichtung von zwei zusätzlichen Besucher-Stellplätzen erscheint sinnvoll. Die Planung sollte entsprechend ergänzt werden. Der Bauraum enthält jeweils eine "Anbauzone" für ein Podest mit Treppe in entsprechender Größe. Die max. Höhe des Podest mit Treppe wird angesichts der geplanten Höhenlage des Erdgeschoßes (733,60 m ü NN) entsprechend auf eine Höhe von max. 733,70 m ü NN zzgl. 1 m Absturzsicherung festgesetzt. Die Fichten werden nur mehr als Planzeichen als Hinweis dargestellt. Mit der Ziff. C.5.1 ist bereits geregelt, dass im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (..) insgesamt 7 Bäume stehen müssen. Somit ist auch bei einer Fällung der Fichten sichergestellt, dass dieser Streifen ausreichend begrünt ist.
Beschlussvorschlag: Die Planung wird dem vorstehenden Behandlungsvorschlag entsprechend geändert.	