

Gemeinde Bad Bayersoien



Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bad Bayersoien vom 14. April 2022

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betreutes Wohnen" mit Teiländerung "Kurgebiet A"

Sachverhalt:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Stellen beteiligt. Von den eingegangenen Stellungnahmen enthalten die mit „X“ gekennzeichneten Stellungnahmen abwägungsrelevante Inhalte, die anschließend einzeln behandelt werden:

Behörde / Träger öffentlicher Belange		Eingangsdatum	Abwägung
Regierung von Oberbayern	Höhere Landesplanungsbehörde	27.01.2022	X
Regierung von Oberbayern	Bergamt Südbayern		
Planungsverband Region Oberland	Geschäftsstelle Region 17	01.02.2022	X
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Bodendenkmäler		
Amt für Digitalisierung, Breitband	und Vermessung	23.12.2021	X
Amt für Ernährung, Landwirtschaft	und Forsten	20.01.2022	X
Amt für Ländliche Entwicklung			
Wasserwirtschaftsamt Weilheim		31.01.2022	X
Staatliches Bauamt Weilheim	Hochbau, Straßenbau	11.01.2022	- - -
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Bauaufsichtsbehörde	03.03.2022	X
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Untere Naturschutzbehörde		
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Immissionsschutzbehörde		
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Gesundheitsamt		
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Kreisheimatpfleger		
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen	Herr Kreisbrandmeister Josef	29.12.2021	X
Handwerkskammer für München	und Oberbayern	28.01.2022	- - -
Kreishandwerkerschaft Oberland			
Industrie- und Handelskammer	für München und Oberbayern	18.01.2022	- - -
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband	24.01.2022	X
Bayerischer Landesverein für	Heimatspflege e. V.		
Bund Naturschutz Garmisch-Partenkirchen			
Freiwillige Feuerwehr Bad Bayersoien	Herrn Kommandant Franz Niggel	22.12.2021	- - -
Kath. Pfarramt	Bad Kohlgrub		
Vodafone Kabel Deutschland		26.01.2022	X
Deutsche Telekom Technik GmbH	T-COM	03.0.2022	X
Bayernwerk AG	Netzzentrum Penzberg	05.01.2022	X
Energie Südbayern GmbH			
Gemeinde Bad Kohlgrub			
Gemeinde Uffing		22.12.2021	- - -
Gemeinde Rottenbuch			
Gemeinde Wildsteig			
Gemeinde Saulgrub			

Anschließend werden die abgegebenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit behandelt. Die Vorsitzende begrüßt hierzu Frau Mildner vom Ingenieurbüro WipflerPlan, welches das Vorhaben betreut.

2.1	Behandlung der eingegangenen Anträge und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
------------	---

2.1.1	Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 27.01.2022)
--------------	--

Sachverhalt:
Stellungnahme:

Planung

Die Gemeinde Bad Bayersoien beabsichtigt, durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Gebäuden mit Betreuungs- und Wohnungsangeboten für Senioren zu schaffen. Vorgesehen sind Einrichtungen der offenen Altenhilfe mit Tagespflege, seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen, Wohnungen für Pflegepersonal sowie Räume für Pflege und Dienstleistungen, Verwaltung und Personal. Das geplante Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ mit einem Umgriff von 0,5 ha ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher nicht als Baufläche dargestellt und liegt nördlich des gemeindlichen Kurparks und westlich des Sondergebiets „Kurbetrieb“. Die Lage der geplanten Senioreneinrichtung im Bereich des bestehenden Kurbereichs der Gemeinde eröffnet laut Begründung verschiedene Kopplungs- und Synergieeffekte mit den bestehenden Kureinrichtungen.

Landesplanerische Bewertung

Demographischer Wandel

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

Angesichts der vom Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat) für die Gemeinde Bad Bayersoien und den Landkreis Garmisch-Partenkirchen vorausgesagten deutlichen Alterung der Bevölkerung ist die Anpassung an den demographischen Wandel von zentraler Bedeutung. So rechnet das LfStat für die Gemeinde Bad Bayersoien mit einer Zunahme der Altersgruppe „65 Jahre oder älter“ von 46% zwischen 2019 und 2033 und für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen von rd. 18% zwischen 2020 und 2040. Vor diesem Hintergrund trägt die vorliegende Planung mit der Schaffung von spezifischen Betreuungs- und Wohnungsangeboten für Senioren dem LEP 1.2.1 (Z) in besonderer Weise Rechnung.

Darüber hinaus bitten wir jedoch, auch die spezifischen Mobilitätsbedürfnisse der Zielgruppe der vorliegenden Planung in den Blick zu nehmen. Insbesondere die Verknüpfung des Plangebiets mit den Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern im Bereich der Nahmobilität (v.a. Fußverkehr) sollte berücksichtigt werden sowie der Anschluss an den ÖPNV.

Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet erstreckt sich in geringem Maße in das Biotop 8332-0033-001 Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 (G); RP 17 B I 2.4.1 (Z))

Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Gebäude bilden den nördlichen Ortsrand der Gemeinde im Übergang zu dem von freien Moos- und Filzflächen geprägten Landschaftsraum. Die Planung ist daher in Bezug auf die Belange des Orts- und Landschaftsbilds (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 6, Regionalplan Oberland (RP17) B II 1.4 (Z), B II 1.6 (Z)) mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Flächensparen

Gemäß LEP 3.1 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die vorliegende Planung erfüllt durch die flächeneffiziente Nutzung des Plangebiets in Folge einer mehrgeschossigen Bauweise und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage die Belange des Flächensparens in besonderer Weise. Wir bitten in der Begründung jedoch zu ergänzen, wie viele Wohneinheiten für Senioren realisiert werden sollen.

Energieversorgung

Die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien werden im Sinne des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels B X 3.4 der Region Oberland befürwortet, wonach erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden sollen.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung bei Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds und von Natur und Landschaft nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag:

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sollen in die Begründung ergänzend aufgenommen werden, ebenso die folgenden Informationen zur fußläufigen Anbindung an Einrichtungen der Nachversorgung und an die Bushaltestellen: Die Nahversorgungseinrichtungen in der Dorfstraße, wie z. B. Dorfladen (Lebensmittelversorgung), Bäckerei, Metzgerei sowie öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus, Bücherei) sind fußläufig über das vorhandene Straßen- und Wegenetz in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar. Einige Läden bieten zudem einen Lieferservice an. Die nächstgelegenen Apotheken in Rottenbuch und Bad Kohlgrub bieten ebenfalls Lieferdienste an.

In gleicher Art und Weise können die Bushaltestellen am Eisplatz und am Gasthaus „Zum weißen Roß“, beide ebenfalls in der Dorfstraße, erreicht werden.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde nicht auf das betroffene Biotop eingegangen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt soll daher auf direktem Weg mit der Fachstelle geklärt werden, wie damit umzugehen ist.

Die Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird im Rahmen der Abwägung behandelt; Bedenken zu Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden nicht vorgebracht.

Ferner soll eine Erläuterung zur geplanten Anzahl an Wohneinheiten in die Begründung aufgenommen werden. Im Gebäude Ost sind momentan 22 Wohneinheiten, im Gebäude West 12 Wohneinheiten vorgesehen. Je nach Flächenbedarf der Tagespflegeeinrichtung oder für weitere Gemeinschaftsräume kann sich die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude Ost reduzieren. Eine Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten wird von der Landesplanungsbehörde nicht gefordert und auch im Sinne der dargelegten notwendigen Flexibilität nicht aufgenommen.

Die in der Stellungnahme angeführten Ziele zur Energieversorgung werden in der Begründung ergänzt.

Beschluss:

Die Begründung ist um Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, um Informationen über die fußläufige Anbindung an Nahversorgungseinrichtungen und Bushaltestellen sowie um die Zahl der geplanten Wohneinheiten zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.2	Planungsverband Region Oberland (Stellungnahme vom 01.02.2022)
--------------	---

Sachverhalt:**Stellungnahme:**

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 27.01.2022 an.

Abwägungsvorschlag:

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sollen in die Begründung ergänzend aufgenommen werden, ebenso die folgenden Informationen zur fußläufigen Anbindung an Einrichtungen der Nachversorgung und an die Bushaltestellen. Die Nahversorgungseinrichtungen in der Dorfstraße, wie z. B. Dorfladen (Lebensmittelversorgung), Bäckerei, Metzgerei sowie öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus, Bücherei) sind fußläufig über das vorhandene Straßen- und Wegenetz in rund 10 bis 15 Minuten erreichbar. Einige Läden bieten zudem einen Lieferservice an. Die nächstgelegenen Apotheken in Rottenbuch und Bad Kohlgrub bieten ebenfalls Lieferdienste an.

In gleicher Art und Weise können die Bushaltestellen am Eisplatz und am Gasthaus „Zum weißen Roß“, beide ebenfalls in der Dorfstraße, erreicht werden. Die Informationen werden

Ferner soll eine Erläuterung zur geplanten Anzahl an Wohneinheiten in die Begründung aufgenommen werden. Im Gebäude Ost sind 22 Wohneinheiten, im Gebäude West 10 Wohneinheiten vorgesehen. Je nach Flächenbedarf der Tagespflegeeinrichtung oder für weitere Gemeinschaftsräume kann sich die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude Ost reduzieren. Eine Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten wird von der Landesplanungsbehörde nicht gefordert und auch im Sinne der dargelegten notwendigen Flexibilität nicht aufgenommen.

Beschluss:

Die Begründung ist um Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung, um Informationen über die fußläufige Anbindung an Nahversorgungseinrichtungen und Bushaltestellen sowie um die Zahl der geplanten Wohneinheiten zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.3	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stellungnahme vom 23.12.2021)
--------------	---

Sachverhalt:**Stellungnahme:**

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Beschluss:

Die Anregung betrifft nicht unmittelbar den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und ist unabhängig von der Fortführung des Verfahrens von der Gemeindeverwaltung zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stellungnahme vom 20.01.2022)
--------------	---

Sachverhalt:
Stellungnahme:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Aus dem Bereich Forsten:

Südlich der geplanten Bebauung liegt der Kurpark bei dem es sich um Wald nach dem Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) handelt.

Bei Errichtung von Gebäuden, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 15 Meter an den angrenzenden Wald / Kurpark einzuhalten, um Schäden von Personen und Eigentum vorzubeugen (vgl. Art. 3 und 4 BayBO). Sofern sich Fichten in einem Abstand von weniger als 35 m zur geplanten Bebauung befinden sind diese einzuschlagen und ggfs. durch weniger windwurfdisponierte Baumarten zu ersetzen. Sofern von der Ausgleichsmaßnahme die bislang nicht konkretisiert ist forstliche Belange betroffen sind, bitten wir um nochmalige Beteiligung.

Abwägungsvorschlag:

Zum Bereich Landwirtschaft:

Der Hinweis zur Duldung landwirtschaftlichen Immissionen ist im Bebauungsplan bereits enthalten, so dass aktuell kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu Forsten:

Ab dem Erdgeschoss kann der geforderte Sicherheitsabstand zur Grundstücksgrenze lediglich am Gebäude Ost für ein Teilstück der Südfassade nicht eingehalten werden. Zur Klärung, welche Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind und welche Fichten ggf. zu entfernen sind, soll im Rahmen der Gelände Vermessung ein ergänzendes Aufmaß der Bäume und Gehölze am Rand des Kurparks durchgeführt werden.

Die Bäume im Kurpark sollen in einem Abstand von 35 m zur geplanten Bebauung kontrolliert werden. Betroffene Fichten sind bestandschonend zu entnehmen und ggf. durch standortgerechte, weniger windwurfdisponierte Baumarten zu ersetzen.

Eine weitere Beteiligung, auch wegen der noch festzulegenden Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme, erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.

Beschluss:

Nach Klärung der Betroffenheit durch eine geeignete Vermessung sind aus sicherheitsrechtlichen Gründen bestandschonende Umbaumaßnahmen an den Gehölzen und Bäumen am nördlichen Rand des Kurparks rechtzeitig zum Baubeginn umzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.5	Wasserwirtschaftsamt Weilheim (Stellungnahme vom 31.01.2022)
--------------	---

Sachverhalt:
Stellungnahme:

das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde von Ihnen, als Träger öffentlicher Belange, im Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Bayersoien sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betreutes Wohnen mit Teiländerung Bebauungsplan „Kurpark A“ beteiligt. Die Verfahren werden parallel durchgeführt. Daher erhalten Sie von uns eine gemeinsame Stellungnahme für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)
- Bodengutachten, d.h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit
- Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie des gültigen Flächennutzungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Stellungnahme

Inhalt

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung
 - 1.1 Überflutungen infolge von Starkregen
 - 1.2 Grundwasser
 - 1.3 Altlasten und Bodenschutz
 - 1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
 - 1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz
 - 1.4 Niederschlagswasser
2. Zusammenfassung

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der

gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder

die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

1.4 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B oder durch Baugrundgutachten, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers.

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)
- Bodengutachten, d.h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit
- Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbereich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten

Abwägungsvorschlag:

Die genannten Gutachten, ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie eine Starkregenuntersuchung sind für die weitere Projektentwicklung erforderlich und seitens des Vorhabenträgers zu erstellen. Die Ergebnisse sind in geeigneter Art und Weise in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Wie bereits vorgesehen sind geeignete Aussagen zum Geländeverlauf in den Bebauungsplan einzuarbeiten (s. Hinweise durch Planzeichen).

Die Festsetzungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und abhängig von den erstellten Gutachten und Fachplanungen bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet. Von einer Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen, die lediglich auf ohnehin geltende und verbindliche gesetzliche oder sonstige Vorgaben verweisen, wird im Sinne eines „schlanken Bebauungsplans“ dagegen abgesehen.

Beschluss:

Die notwendigen Vermessungen, Gutachten und Planungen sind seitens des Vorhabenträgers vorzulegen und die Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.6 Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (Stellungnahme vom 21.12.2021)

Sachverhalt:

Stellungnahme:

A. Baurecht

1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Zur Realisierung eines Wohngebietes ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen.

Die Einhaltung der Vorgaben durch Landesentwicklung und Regionalplanung werden gesondert durch die jeweiligen Fachbehörden geprüft und sind zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass das Entwicklungsgebot erfüllt ist.

2 Städtebauliche Entwicklung

Da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, dessen Baurecht über den Bebauungsplan geregelt werden soll, sind auch Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung, an das Orts- und Landschaftsbild zu beachten. Im vorliegenden Fall ist das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich negativ beeinträchtigt, da durch die Lage nördlich des Kurparks eine landschaftliche Einbindung erfolgt. Die Bebauung des Grundstücks erscheint grundsätzlich möglich.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden leicht an. Der Einbindung der Gebäude einschließlich der Tiefgarage in das Gelände kommt eine große Bedeutung zu. Die Reduzierung von Geländeänderungen durch Abstufung von Stützmauern wird positiv gesehen.

Die neu geplante Bebauung ist über das bereits bestehende Wegesystem erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Es sollte jedoch geprüft bzw. dargelegt werden, ob die bisherige Zufahrt noch den künftigen verkehrlichen Anforderungen entspricht.

3 Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind

- Die grundsätzlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Wand- und Firsthöhen, überbaubaren Flächen, Gestaltung und Grünordnung sind nachvollziehbar und werden befürwortet.

3.1 Art der Nutzung

- Die Art der Nutzung als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ mit den entsprechenden differenzierten Einschränkungen wird befürwortet.

3.2 Maß der Nutzung

- Das Maß der Nutzung ist in Bezug auf die verdichtete Bauweise noch angemessen. Hinsichtlich der Festsetzung Nr.3 regen wir an, da es sich um ein konkretes Bauvorhaben handelt, die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO sowie auch nach § 19 Abs. 4 BauNVO in absoluten Zahlen

durch ein maximales Maß anzugeben. Wir weisen auch darauf hin, dass Terrassen und Balkone als Teil der Hauptablage nach BauNVO § 19 Abs. 2 mit zur Grundfläche zu rechnen sind. Die gesonderte Festsetzung für die Tiefgarage wird begrüßt.

3.3 Verkehrsflächen

Wenn der Bebauungsplan ein qualifizierter Bebauungsplan sein soll, regen wir an, eine Verkehrsfläche festzusetzen.

3.4 Sonstige Festsetzungen, Hinweise

- In Punkt 5.3 sollte auch eine Obergrenze für den Dachüberstand angegeben werden, z.B. 1,0 m.
- Wir geben zu bedenken, dass Dachgauben unter einer Dachneigung von 30° - im Bebauungsplan festgesetzt sind max. 24° - verunstaltend wirken, dasselbe gilt für Dacheinschnitte im Allgemeinen. Da jegliche Formen von Dachaufbauten weder orts- noch regionaltypische Elemente in Dachflächen sind, wird empfohlen, grundsätzlich Dachgauben und Dacheinschnitte auszuschließen und andere Dachaufbauten wie Quergiebel, Zwerchiegel, Wiederkehren an der Ortsgestaltungssatzung zu orientieren.
- Um störende Werbeanlagen oder große Hinweisschilder zu vermeiden, regen wir an, größere Werbeanlagen auszuschließen.
- Die Festsetzungen zu Geländeänderungen werden begrüßt. Wir würden anregen, im Hinblick auf den benachbarten, naturnahen Kurpark, die Stützmauern durch vorgesetzte Bruchsteine als Trockenmauer zu verkleiden.

3.5 Redaktionelle Anmerkungen

- Um Missverständnisse zu vermeiden sollte der in Punkt 3.3 dargestellte Schnitt auf mögliche drei Geschosse hinweisen.

4 Allgemeine Hinweise, Empfehlungen

- Wir empfehlen eine Klarstellung in der Präambel oder in der Begründung, dass die 1. Änderung den bisherigen Bebauungsplan vollständig ersetzt.
- Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Entwurfspläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Bestandteil des Bebauungsplanes und den Unterlagen beizufügen.

B. Naturschutz

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück FINr. 444/1, Gemarkung Bad Bayersoien. Die im Süden dieses Grundstücks befindlichen Bäume sollen nach Möglichkeit als Abschluss des Waldes und der Erholungslandschaft sowie zur Eingrünung des dort bestehenden Weges erhalten bleiben.

Zu den Bäumen nördlich des Grundstücks ist zu beachten, dass das Beseitigen oder auf den Stock zu setzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten ist.

Nach den Zielen des BNatSchG sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft zu bewahren und die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sowie die Zersiedelung von Naturlandschaften und gewachsenen Kulturlandschaften zu minimieren (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG). Es müssen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen werden. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Der Gebäudekomplex ist direkt vor dem Eingangsbereich des Kurparks geplant und erfordert möglicherweise die Fällung randlicher Bäume des Kurparks. Eine Anbindung an die bestehende Bebauung ist nicht unmittelbar gegeben. Die Hanglage ist als Teil der freien Landschaft und als für die Erholungsnutzung wesentlicher Zugang zum Kurpark nach oben genannten Vorgaben von Bebauung freizuhalten.

C. Immissionsschutz

Der Bebauungsplan „Kurgebiet A“ soll in einem Teilbereich geändert und ein Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Betreutes Wohnen“ aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Bad Bayersoien in der Nähe des Soierer Sees und der Kuranlagen. Es umfasst das Grundstück Flst. Nr. 444/1 in der Gemarkung Bad Bayersoien und ist rund 4.900 m² groß.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dies soll in einem Parallelverfahren geändert und die Fläche an das östlich angrenzende „Sondergebiet für den Kurbetrieb“ eingegliedert werden.

Südlich des Plangebiets liegt der Kurpark, der als öffentliche Grünfläche den Einwohnern und Gästen zur Verfügung steht. Östlich und südlich des Kurparks sind Einrichtungen, die der Kur und dem Tourismus dienen, also unterschiedliche Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten, vorhanden.

Die Gemeinde Bad Bayersoien möchte mit der Entwicklung am Kurpark ein offenes Betreuungs- und ein Wohnungsangebot speziell für Senioren schaffen. Das Vorhaben setzt sich baulich aus zwei Gebäuden, die über eine gemeinsame Terrasse miteinander verbunden sind, zusammen.

Im Gebäude West soll im Erdgeschoss eine offene Tagespflege mit Aufenthaltsraum und Speisesaal entstehen. Zudem sind Räume für körpernahe Pflege der Senioren sowie Räume für Verwaltung und Personal geplant.

Dagegen sind im Gebäude Ost seniorengerechte Wohnungen in der Größenordnung von rund 40 - 80 m² geplant, die in Abhängigkeit der Bewohner unterschiedliche Hilfs- und Betreuungsangebote enthalten sollen.

An der Südfassade ist eine durchgehend unterbaute Tiefgarage geplant, die aufgrund der Hanglage aus dem Gelände hervorstehen und dadurch für eine natürliche Belüftung sorgen wird. Die Erschließung wird über den Schleifmühlweg westlich entlang des benachbarten Kurparks erfolgen.

Der Nutzungsbeschreibung zu Folge sind weder Emissions- noch Immissionsbelastungen zu erwarten. Dennoch sollten bezüglich der Tiefgarage Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Ferner sollte aufgrund der im geplanten Sondergebiet zulässigen Veranstaltungsräume erwähnt werden, dass Veranstaltungen mit externen Publikumsverkehr nur in einem Rahmen stattfinden dürfen, der kein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach 22.00 Uhr zur Folge haben kann.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Zur Verhinderung vermeidbarer Emissionen bei der Nutzung der Tiefgarage sind jedoch folgende Festsetzungen zur Tiefgarage in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1. *„Das Tor der Tiefgarage (Öffnungs- und Schließmechanismus) muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Erforderliche Regenrinnen am Tor sind mit einer lärmarmen Abdeckung zu versehen (z. B. verschraubte Gussplatten).“*
2. *Die Abluft der Tiefgarage ist über Dach oder an anderer unbedenklicher Stelle (ausreichender Abstand des Abluftschachtes zu Fenstern von Aufenthaltsräumen) abzuleiten.*

D. Wasserrecht

Überschwemmungs- bzw. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind noch zu treffen.

E. Bodenschutzrecht

Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen.

Abwägungsvorschlag:

Zu A. Baurecht

Zu 2 Städtebauliche Entwicklung

Eine Sanierung, ggf. auch ein angemessener Ausbau des Schleifmühlwegs, ist für eine geordnete Entwicklung notwendig. Aus ortsplanerischer Sicht sollte vor allem der dörfliche Charakter des Straßen- und Wegenetzes erhalten und gerade der innerörtliche Fahrverkehr im Umfeld sensibler Nutzungen mit geringen Geschwindigkeiten abgewickelt werden.

Im südlichen Teil des Schleifmühlwegs bestehen Engstellen aufgrund der Parzellenbreite von 5,0 bis 5,5 m. Insgesamt bildet der Schleifmühlweg mit einem Abschnitt der Kirmesauer Straße um den Kurpark eine Art Ringstraße, so dass eine Umfahrung oder eine Notausfahrt im Rettungsfall zur Verfügung steht. Es besteht die Möglichkeit des Ausbaus zwischen dem Abzweig bei der Kirmesauer Straße 9 – 11 und dem Vorhaben, aufbauend auf die ohnehin notwendige Sanierung der bestehenden Fahrbahn auf 4,5 m Breite befestigte Fahrbahn mit beiderseitigem Bankett bzw. Schotterrasen (Begegnung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und PKWs - je nach Breite des landwirtschaftlichen Fahrzeugs in verminderter Geschwindigkeit - ist möglich).

Bei einem Ausbau sind die örtlichen Verhältnisse, besonders die verfügbare Parzellenbreite, die öffentlichen Parkplätze am Kurpark und der bauliche Bestand der Anlieger, zu beachten.

Zu 3.2 Maß der Nutzung

Die Anregung soll aufgegriffen und gemäß den Bauantragsunterlagen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Dabei sind Terrassen und Balkone zu beachten.

Zu 3.3 Verkehrsflächen

Die enthaltene Straßenbegrenzungslinie definiert den für die Erschließung maßgebenden Rand der Verkehrsfläche und wird als ausreichend angesehen. Zur Vermeidung von Unstimmigkeiten wird die Verkehrsfläche zusätzlich in den Bebauungsplanumgriff aufgenommen.

Zu 3.4 Sonstige Festsetzungen, Hinweise

- Das Vorhaben ist mit deutlichen Dachüberständen geplant, denen aber andererseits - wie in der Region üblich - konstruktiv bedingt Grenzen gesetzt sind. Eine Begrenzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher nicht als erforderlich angesehen.
- Aufgesetzte Dachgauben sind nicht vorgesehen und sollen daher ausgeschlossen werden (Ergänzung Festsetzung Nr. 5.4). Die bereits enthaltenen Regelungen zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln (Festsetzungen Nr. 5) werden als ausreichend erachtet.
- Die Gemeinde verfügt über eine Satzung zur äußeren Gestaltung von Werbeanlagen, die im gesamten Gemeindegebiet einzuhalten ist. Die Regelungsinhalte der Satzung sind auch für das Plangebiet dienlich, so dass keine davon abweichenden Regelungen im Bebauungsplan notwendig sind. Ein Hinweis auf die Beachtung der Satzung wird aufgenommen.
- Die Regelung, dass Stützmauern zu hinterpflanzen sind, wird als ausreichend angesehen. Eine Verkleidung ist möglich, wird aber nicht vorgeschrieben. Es ist mit einer regionaltypischen und zugleich modernen Gestaltung vereinbar, dass Sichtbeton zur Überwindung von Höhendifferenzen im Gelände zum Einsatz kommt.

Zu 3.5 Redaktionelle Anregung

Der Schemaschnitt wird wie vorgeschlagen angepasst.

Zu 4 Allgemeine Hinweise, Empfehlungen

Das Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan und seinen Änderungen wird in den Plan aufgenommen.

Die Unterlagen zum Vorhaben sind zu ergänzen und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beizufügen.

Zu B. Naturschutz

Die Bäume am nördlichen Rand des Plangebiet und die Gehölze am südlichen Rand sind mit einem Erhaltungsgebot belegt und dürfen daher nicht entfernt werden. Ein Hinweis auf die gesetzlich vorgegebenen Gehölbeseitigungszeiträume ist im Bebauungsplanentwurf bereits enthalten.

Die Fläche ist mit dem Ursprungsbebauungsplan bereits überplant und unterliegt daher nicht mehr den Bestimmungen des Außenbereichs. Eine Zersiedelung der Landschaft liegt nicht vor; die Zielvorgabe der Regionalplanung wurde beachtet und seitens der zuständigen Behörden auch nicht beanstandet. Die geäußerten Bedenken zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden aufgrund der Lage, der Topografie und der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen nicht geteilt. Auf dem Gelände findet derzeit keine Erholungsnutzung statt; die Nutzung des angrenzenden Kurparks wird durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Das Grundstück ist hinsichtlich der Lage in Bezug zu den übrigen Nutzungen rund um den Kurpark, zur Dorfmitte mit öffentlichen und versorgenden Einrichtungen und der Lage außerhalb jeglicher Art von Schutzgebieten, Biotopen etc. für eine Bebauung geeignet. Eine Standortverlagerung aus naturschutzrechtlicher Sicht wird daher als nicht notwendig angesehen.

Zu C. Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlich erforderlichen Regelungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Hinsichtlich der Veranstaltungsräume sind lediglich soziale, gesundheits- oder bewegungsorientierte Veranstaltungen für die zukünftigen Nutzer der Einrichtung, zu verstehen. Die Festsetzung des Bebauungsplans soll in diesem Sinne klargestellt werden. Eine Regelungsbedarf für Veranstaltungen nach 22 Uhr besteht nicht. Für größere Veranstaltungen stehen in der Gemeinde andere geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung.

Zu D. Wasserrecht

Die genannten Gutachten sowie ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie eine Starkregenuntersuchung sind für die weitere Projektentwicklung erforderlich und seitens des Vorhabenträgers zu erstellen. Die Ergebnisse sind in geeigneter Art und Weise in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Beschluss:

Zur Erschließung des Baugebiets soll eine Vorplanung mit Kostenschätzung auf der Basis der

- Alternative 1 und/oder
- Alternative 2 und/oder
- Alternative 3

erstellt werden.

Die übrigen Anregungen aus dem Bereich Baurecht sollen wie oben abgewogen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Die naturschutzrechtlichen Bedenken gegen den Standort und die Bebauung des Grundstücks werden zurückgestellt, da die Planung seitens der Regionalplanung befürwortet und keine anderen Belange gegen die Entwicklung der Fläche stehen. Zur Beachtung der Belange des Naturschutzes, v.a. im Hinblick auf die Eingriffsermittlung, sind weitere Abstimmungen mit der Behörde zu führen. Die Aussagen zu Veranstaltungen werden im Bebauungsplan, wie oben erläutert, klargestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

**2.1.7 Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner, Landkreis Garmisch-Partenkirchen
(Stellungnahme vom 27.12.2021)**

Sachverhalt:

Stellungnahme:

durch die Räumliche Ausdehnung mit der Tiefgarage, ist eine Löschwassermenge von 1600 l/Min. über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 2 bar als Grundschutz sicherzustellen.

Für die Löschwasserentnahme ist je ein Überflurhydrant als Erstentnahmestelle mit einer Entnahmelleistung von 800 l/Min. im Bereich der beiden Haupteingänge bzw. Tiefgarage vorzusehen. Die Standorte sind mit der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

Das Objekt ist durch die Sondernutzung mit einer Ringstraße zu erschließen. Ist dies nicht möglich, ist am Ende der Zufahrtsstraße ein Wendehammer mit einem Durchmesser von min. 18 anzulegen. Im Bereich der Haupteingänge, die zugleich als Rettungsweg und der Brandbekämpfung dienen sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.

Zufahrten für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Bayern einzurichten und bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t und einer Achslast von 10 t auszulegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Bereitstellung von Löschwasser als gemeindliche Erschließungsaufgabe ist im Rahmen der Planung der Wasserversorgung zu klären. Der Löschwasserbedarf wird in die Begründung aufgenommen.

Über den Schleifmühlweg und die Kirmesauer Straße ist eine Ringstraße gegeben. In jedem Gebäude ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorgesehen.

Ein Rettungskonzept einschließlich Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist auf Vorhabenebene zu erarbeiten und vom Vorhabenträger mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Ergebnisse sind in geeigneter Art und Weise in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Beschluss:

Die Planung der Wasserversorgung inkl. Löschwasser soll beauftragt und parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet werden. Ein Brandschutzkonzept ist vom Vorhabenträger aufzustellen und in den Vorhaben- und Erschließungsplan einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.8 Bayerischer Bauernverband (Stellungnahme vom 24.01.2022)

Sachverhalt:

Stellungnahme:

aus landwirtschaftlicher Sicht gibt es zu o.g. Vorhaben folgende Einwendungen/Bedenken:

Die Zufahrtsstraße (Schleifmühlweg Fl.Nr. 1281/6) zum geplanten Baugebiet Fl.Nr. 444/1 sollte dringend auf 6,50 m befahrbare Straßenbreite ausgebaut werden. Ebenso muss die Straße auf Flur-Nr. 439 auf Länge der Fl.Nr. 444/1 auf 6,50 m ausgebaut werden, da sich dort der Haupteingang des Gebäudes befindet.

Im Baugebiet Bruckler Filz sowie im Waidaweg beträgt die Straßenbreite 6,50, der Weiherbachweg ist sogar 8,00 m breit und der Soiermühlweg 6,20 m. Unseres Erachtens sind die geforderten 6,50 m für einen ungehinderten Verkehrsfluss - v.a. auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge - angemessen und auch dringend erforderlich.

Im Planentwurf ist nicht ersichtlich, wo sich die Anlieferzone befindet. Diese wäre auf dem Flurstück Nr. 444/1 sinnvoll, um den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu behindern. Da auf Fl.Nr. 444/1 kein ausgewiesener Besucherparkplatz ersichtlich ist, besteht die große Befürchtung, dass Autos auf der Straße parken und den Straßenverkehr behindern.

Wir bitten, dies entsprechend zu beachten und so zu planen, dass keine Behinderungen für den Autoverkehr und v.a. auch für den landwirtschaftlichen Verkehr bestehen.

Abwägungsvorschlag:

Die Gestaltung des Eingangsbereichs und der Zufahrtsituation für Bewohner, Angestellte, Besucher und für den Lieferverkehr sollen auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Sie sind so anzuordnen, dass es zu keinen nennenswerten Einschränkungen auf den öffentlichen Wegen kommt. Das Vorhaben und seine Erschließung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan umfassend darzulegen und dem Bebauungsplan beizufügen.

Es bleibt festzustellen, dass die Verkehrsmengen am Schleifmühlweg insgesamt sehr gering sind und auch mit dem Vorhaben aufgrund der seniorenorientierten Nutzungen und deren abnehmendem Mobilitätsverhalten nur geringe Auswirkungen einhergehen.

Eine Sanierung, ggf. auch ein angemessener Ausbau des Schleifmühlwegs, ist für eine geordnete Entwicklung sinnvoll, die geforderten Fahrbahnbreiten mit 6,5 m (das entspricht dem Begegnungsverkehr Bus / Bus bei unverminderter Geschwindigkeit) allerdings aus ortsplannerischer Sicht und im Sinne einer sparsamen Haushaltsführung nicht angemessen. Aus den in der Stellungnahme genannten Beispielen lässt sich keine Vorgabe ableiten, da das Straßen- und Wegenetz insgesamt, dessen Zustand und die Engstellen im alten Ortskern nicht berücksichtigt wurden. Aus ortsplannerischer Sicht sollte vor allem der dörfliche Charakter des Straßen- und Wegenetzes erhalten und gerade der innerörtliche Fahrverkehr im Umfeld sensibler Nutzungen mit geringen Geschwindigkeiten abgewickelt werden. Insgesamt bildet der Schleifmühlweg mit einem Abschnitt der Kirmesauer Straße um den Kurpark eine Art Ringstraße, so dass eine Umfahrung oder eine Notausfahrt im Rettungsfall zur Verfügung steht. Es besteht die Möglichkeit des Ausbaus zwischen dem Abzweig bei der Kirmesauer Straße 9 – 11 und dem Vorhaben, aufbauend auf die ohnehin notwendige Sanierung der bestehenden Fahrbahn auf 4,5 m Breite befestigte Fahrbahn mit beiderseitigem Bankett bzw. Schotterrasen (Begegnung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und PKWs - je nach Breite des landwirtschaftlichen Fahrzeugs in verminderter Geschwindigkeit - ist möglich).

Bei einem Ausbau sind die örtlichen Verhältnisse, besonders die verfügbare Parzellenbreite, die öffentlichen Parkplätze am Kurpark und der bauliche Bestand der Anlieger, zu beachten.

Beschluss:

Die Erschließung des Weges soll langfristig in Verbindung mit der anstehenden Kanalsanierung verbessert werden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.9 Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 26.01.2022)

Sachverhalt:

Stellungnahme:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.12.2021.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine

Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Beschluss:

Die Anbindung an das Versorgungsnetz obliegt dem Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird zur weiteren Kontaktaufnahme und Abstimmung weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.10 Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 03.02.2022)
--

Sachverhalt:

Stellungnahme:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.

Beschluss:

Die Anbindung an das Versorgungsnetz obliegt dem Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird zur weiteren Kontaktaufnahme und Abstimmung weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.1.11 Bayernwerk Netz GmbH (Stellungnahme vom 05.01.2022)

Sachverhalt:

Stellungnahme:

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Beschluss:

Die Anbindung an das Versorgungsnetz obliegt dem Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird zur weiteren Kontaktaufnahme und Abstimmung weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
------------	---

2.2.1	Bürger 1 – (Stellungnahme vom 22.01.2022)
--------------	--

Sachverhalt:

Stellungnahme:

ich lege hiermit Einspruch gegen die Änderung der Flächennutzung für das Projekt „Betreutes Wohnen“ Fl.Nr.444/I ein.

Begründung:

1.) Die Zufahrt über den Schleifmühlweg von Westen, Osten noch von Süden, ist bei einer Fahrbahnbreite von 2.50m nicht als gesichert zu bewerten. Zudem besteht ein LKW-Fahrverbot und die Straße ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben. Im Begegnungsverkehr ist nur ein Ausweichen in die angrenzenden Wiesen möglich. Wie sollten hier Bewohner (vielleicht mit Rollator) sicher ins Dorf gelangen, wenn jetzt schon der Fußgänger und Radfahrer bei jeglichen Kfz. Verkehr, die Straße verlassen muss?

Wie stellt sich die Gemeinde eine sichere Zufahrt für Rettungskräfte, Feuerwehr, Rotes Kreuz usw. vor? Und das noch im Winter? Sind hier nicht schon hohes Konfliktpotenzial und Unfallrisiko vorprogrammiert?

2.) Wer trägt die unumgänglichen Wasser, Kanal, Strom und Straßenausbaukosten? Gibt es dazu eine Kostenschätzung?

3.) Bleibt der Eingang Nord für den Kurgarten erhalten?

4.) Sind die Anlieger (Schleifmühlweg) über dieses Bauvorhaben aktiv von der Gemeinde informiert worden?

Der Einspruch erfolgt auf der Basis, einer nicht nachvollziehbaren Vorgehensweise der Gemeinde (nachzulesen in den Sitzungsprotokollen alter und neuer Gemeinderat) bei Ausschreibung und Bieterverfahren. Zudem ist bemerkenswert, dass bereits die Bürgermeisterin zur Bebauung von Flr.Nr. 444/1 eine Vorstellung des Investors in groben Zügen dargestellt hat, obwohl die

Erschließung nicht gesichert ist. Wird wieder der zweite Schritt vor dem ersten gemacht, was der Gemeinde wieder viel Geld kostet?

Zudem erschließt sich für mich nicht, warum der eingeforderte Kaufauftrag auch für das Grundstück Flr.Nr. 444 nicht mehr relevant ist. War nicht geplant, das Grundstück Flr.Nr. 444/1 über dieses zu erschließen? Wenn dieses nicht mehr zur Verfügung steht, weil es den Besitzer gewechselt hat, sollte die Gemeinde daraus die notwendigen Schlüsse ziehen und die veränderten Rahmenbedingungen neu bewerten.

Es geht hier nicht um für oder gegen „Betreutes Wohnen“, sondern über eine nicht nachvollziehbare Vorgehensweise der Gemeinde, bei der Umsetzung für eine „projektbezogene Bebauung“ von Flr.Nr. 444/1.

Abwägungsvorschlag:

Zu 1. Verkehrliche Anbindung

Die vorhandenen Verkehrszeichen dienen dazu, das Abstellen oder Parken von Lastkraftwagen auf dem öffentlichen Parkplatz am Schleifmühlweg und im weiteren Verlauf unnötigen Umfahrvverkehr von Besuchern auf vorrangig landwirtschaftlichen Wegen zu unterbinden. Die verkehrsordnenden Maßnahmen können seitens der Gemeinde an die neue Zufahrtssituation zum Betreuten Wohnen zu gegebener Zeit angepasst werden.

Die Möglichkeiten zum Ausbau des Schleifmühlwegs werden geprüft. Übliche Begegnungssituation werden dann der Planung zugrunde gelegt.

Für Rettungsfahrzeuge, wie z.B. die Feuerwehr, sind im Rahmen des Bauvorhabens geeignete Konzepte zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Zu 2. Kostenübertragung

Die Kosten für die Erschließung und das Vorhaben werden im Durchführungsvertrag dem Vorhabenträger übertragen. Da die Planungen für den Ausbau des Schleifmühlwegs noch nicht vorliegen, sind die damit verbundenen Kosten noch nicht bekannt.

Zu 3. Eingang Nord

Der Eingang zum Kurgarten liegt südlich des Plangebiets und bleibt erhalten.

Zu 4. Information der Anlieger / Vorgehensweise

Für Bauleitplanverfahren ist gesetzlich eine zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Die erste Beteiligung wurde nunmehr durchgeführt nach amtlicher Bekanntmachung auf der Basis der Gemeindeordnung.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan trifft sowohl Aussagen über das Vorhaben als auch über die Erschließung. Der erste Verfahrensschritt dient vorrangig dazu, die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit einzuholen, deren Anregungen dann im weiteren Verlauf je nach Abwägung durch den Gemeinderat in die Planung einfließen. Insofern können und sollen die Belange der Erschließung im weiteren Planungsprozess noch ausreichend beachtet werden.

Der Gemeinderat hat sich mit den veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit auseinandergesetzt und möchte das Vorhaben nunmehr in verkleinerter Form und mit geänderter Erschließung umsetzen.

Beschluss:

Ein Durchführungsvertrag, der üblicherweise Regelungen zur Kostenverteilung beinhaltet, soll parallel zum Bebauungsplan erstellt werden. Der Nordeingang zum Kurpark ist von den Planungen nicht betroffen und bleibt erhalten. Der nächste Beteiligungsschritt wird zu gegebener Zeit gemäß den gesetzlichen Grundlagen beschlossen und durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

Sachverhalt:**Stellungnahme:**

gegen den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes A Kurgebiet lege ich hiermit Widerspruch ein.

Begründung:

in der Öffentlichen Bekanntmachung über die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Kurgebiet A“ gibt die Gemeinde, vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Kieweg, an, das Grundstück Flurnummer 444/1 der Gemarkung Bad Bayersoien würde im Süden an den Kurpark der Gemeinde Bad Bayersoien angrenzen.

Diese Behauptung ist falsch. Das Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Kurgebiet A“ der Gemeinde Bad Bayersoien.

Beweis: Kopie des Bebauungsplanes „Kurgebiet A“ der Gemeinde Bad Bayersoien

In der der öffentlichen Bekanntmachung angefügten Plan-Kopie wird nicht der rechtsgültige Bebauungsplan A dargestellt, sondern einzelne, von der Gemeinde gewünschte Veränderungen so dargestellt, als würden sie bereits Rechtsgültigkeit besitzen.

So wurde der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes A überhaupt nicht dargestellt, sodass ein unbefangener Beobachter nicht erkennen kann, dass das Grundstück Flurnummer 444/1 in diesem Bebauungsplan enthalten ist.

Darüber hinaus wird zum Beispiel der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das von der Gemeinde unterstützte Projekt „Chakra-Bachblüten-Therapiezentrum“ bzw. „4-Sterne-Wellnesshotel“ als gegeben dargestellt, obwohl die für die entsprechende Bebauung notwendige Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet A“ bisher überhaupt nicht vollzogen wurde. Nach wie vor enthält der gültige Bebauungsplan die Vorgabe für das Grundstück Nummer 1281/1 „Gemeinbedarf“ also den Ausschluss einer privaten Nutzung.

Daneben wurden im Anhang der Bekanntmachung sowohl das Grundstück Parkhotel (1281/7), als auch das Grundstück Sankt Rochus am See so dargestellt, als wären sie nicht mehr Bestandteil des noch rechtsgültigen Bebauungsplanes „Kurgebiet A“

Wie bereits dargelegt, ist das Grundstück Flurnummer 444/1 der Gemarkung Bad Bayersoien vom Bebauungsplan „Kurgebiet A“ der Gemeinde Bad Bayersoien umfasst. Nach bisherigen Aussagen des Gemeinderates und der Bürgermeisterin war Bestandteil des Antrages zur Erlangung des Titels „Bad“ die Angabe über die Existenz und die Größe des dem ehemaligen Kurhaus angegliederten Klima- und Ruheparks. Ein Antrag der Familie Dr. Fehle-Friedel auf Erwerb eines nur wenige hundert m² großen Anteiles des Kurparks, um eine direkte Verbindung zwischen dem Sanatorium „Haus Anna“ und dem Parkhotel am Soier See herstellen zu können, wurde abgelehnt mit der Begründung, die im Antrag auf Erteilung des Titels „Bad“ angegebene Quadratmeter-Fläche des Klima- und Ruheparks dürfte nicht reduziert werden, um den Titel Bad nicht zu gefährden.

Eine Veräußerung und Umwidmung in Bauland des im Bebauungsplan A enthaltenen Flurstücks Nummer 444/1 der Gemarkung Bad Bayersoien würde nach den eigenen Aussagen der Gemeinde Bad Bayersoien den Erhalt der Titels Bad gefährden und ist alleine deshalb abzulehnen.

Weitere Begründungen werden in einem separaten Schriftsatz vorgetragen.

Abwägungsvorschlag:

Zum Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan:

Der Bebauungsplan „Kurgebiet A“ umfasst neben dem Kurpark weitere Flächen, u.a. das aktuelle Plangebiet. Die Überlagerung ist in der Begründung dargelegt. In die Planzeichnung wird ergänzend der Umgriff des Ursprungsbebauungsplans sowie ein Hinweis, dass der vorliegende Bebauungsplan den Ursprungsbebauungsplan vollständig ersetzt, aufgenommen.

Zur Bauplanungsrechtliche Bewertung anderer Flurstücke:

Die genannten Flurstücke Nr. 1281/1, 1281/7 etc. liegen nicht im Plangebiet und sind von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen. Hier gelten die Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplans und seiner Änderungen, so wie sie in der Vergangenheit aufgestellt wurden, unverändert weiterhin.

Zum Umgriff des Kurparks

Der Kurpark wird – unabhängig von der Namensgebung von Bebauungsplänen – durch das Vorhaben nicht verkleinert. Andere Planungen oder Veräußerungen betreffen nicht den vorliegenden Bebauungsplan und unterliegen damit nicht der Abwägung im Rahmen dieses Verfahrens.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf ist um Informationen über das Verhältnis der vorliegenden Planung zum Ursprungsbebauungsplan zu ergänzen. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Bad Bayersoien, den 4. Juli 2022



Michaela Harbauer

