

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Bayrischzell

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 27. März 2023

Zahl der geladenen Mitglieder: 13

Zahl der anwesenden Mitglieder: 12

Lfd. Nr.	für / gegen den Beschluss	Beratungsgegenstand / Beschlussfassung
----------	---------------------------	--

029 **Bebauungsplan Nr. 11 „Tannerhof“, 2. Änderung und 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren)**

1. ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.01.2023 bis 23.02.2023 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Äußerungen ein.

Folgende Träger öffentlicher Belange sind mit der Planung einverstanden bzw. haben keine Einwände:

ADBV Miesbach, Gesundheitsamt Miesbach, IHK München u. Oberbayern, Handwerkskammer für Oberbayern

Stellungnahmen, welche zu behandeln sind, haben abgegeben:

1.1 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim v. 26.01.2023

Die Stellungnahme wurde verlesen und ist dem Beschluss als Anlage beigefügt.

Derzeit sind am Hauptgebäude, welches im Überflutungsbereich des Tannergrabens liegt – keine Änderungen oder Erweiterungen geplant. Lediglich innerhalb des Gebäudes ist eine Umnutzung des bisherigen Schwimmbads vorgesehen.

11 : 1

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, folgende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Hochwasserschutz:

An-, Erweiterungs- oder Neubauten im Gefährdungsbereich des Tannergrabens sind hochwasserangepasst auszuführen. Es wird empfohlen, Bestandsgebäude entsprechend nachzurüsten und eine Elementarschadensversicherung abzuschließen.“

1.2 Regierung von Oberbayern vom 27.01.2023

Die Stellungnahme wurde verlesen und ist dem Beschluss als Anlage beigefügt.

12 : 0

Beschluss:

Das Landratsamt und die zuständigen Fachbehörden wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt. Vgl. Beschlüsse zu den Stellungnahmen.

1.3 Kreisbrandrat v. 01.02.2023

Die Stellungnahme wurde verlesen und ist dem Beschluss als Anlage beigefügt.

12 : 0

Beschluss:

1. Zu den Aufstellflächen s. Festsetzung Nr. 6.3 im Bebauungsplan.
2. Der Löschwasserbedarf ist durch Anschluss gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt. Im Einzugsbereich des Plangebiets sind ausreichend Oberflurhydranten vorhanden.

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Bayrischzell - Fortsetzung

Lfd. Nr.	für / gegen den Beschluss	Beratungsgegenstand / Beschlussfassung
----------	---------------------------	--

3. Der zweite Rettungsweg in hohen Gebäuden ist baulich sicherzustellen.

1.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten v. 07.02.2023

Die Stellungnahme wurde verlesen und ist dem Beschluss als Anlage beigelegt.

12 : 0

Beschluss:

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.“

1.5 Bayer. Landesamt für Umwelt, Georisiken v. 23.02.2023

Die Stellungnahme wurde verlesen und ist dem Beschluss als Anlage beigelegt.

12 : 0

Beschluss:

Zu diesem Thema wurde bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans ein Gutachten mit 2D-Sturzmodellierung vom Büro Geotest zur Risikobewertung erstellt. Darin wird festgestellt, dass im Bereich der damals geplanten Neubauten auf besondere Schutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Der jetzige Erweiterungsbereich, in dem der Bauraum für das neue Schwimmbad liegt, befindet sich außerhalb der Gefährdungzone. Weitere Gutachten sind nicht erforderlich.

1.6 Landratsamt Miesbach, Immissionsschutz v. 13.02.2023

Die Stellungnahme wurde verlesen und ist dem Beschluss als Anlage beigelegt.

12 : 0

Beschluss:

Es ist alternativ zu prüfen, ob die Stellplätze – oder zumindest ein Teil davon – nicht im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Parkplatz, östlich gegenüber dem Gewächshaus angelegt werden können. Hier ist das Gelände geeignet und die Entfernung zu den Nachbargrundstücken ausreichend. Der Planentwurf ist dann entsprechend zu ändern.

Sollte dies tatsächlich nicht machbar sein, sind die Parkplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in ihrer Nutzung zu beschränken. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.7 Landratsamt Miesbach, Naturschutz vom 22.02.2023

Die Stellungnahme wurde verlesen und ist dem Beschluss als Anlage beigelegt.

12 : 0

Beschluss:

Es wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

„Im Baugenehmigungsverfahren für das Schwimmbad ist ein Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung „Oberstes Leitzachtal“ zu stellen“.

1.8 Planungsverband Region Oberland vom 03.03.2023

Die Stellungnahme wurde verlesen und ist dem Beschluss als Anlage beigelegt.

12 : 0

Beschluss:

Es wird auf den Beschluss zu Nr. 1.2 verwiesen.

Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Bayrischzell - Fortsetzung

Lfd. Nr.	für / gegen den Beschluss	Beratungsgegenstand / Beschlussfassung
----------	---------------------------	--

2. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat billigt

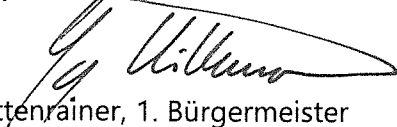
- 11 : 1
- a) den Entwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans v. 19.08.2022 mit Begründung v. 24.10.2022 und Umweltbericht v. 11.11.2022
 - b) den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Tannerhof“ v. 15.07.2022 mit Begründung v. 24.10.2022 und Umweltbericht v. 11.11.2022.

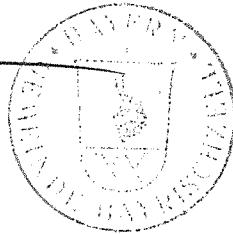
mit den vorstehend beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Vor Durchführung des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Tannerhof zu klären, ob bzw. inwieweit der tatsächliche Bedarf nach Ausweisung noch besteht.

Anlagen

Für die Richtigkeit des Auszugs.
Bayrischzell, 15.06.2023


Kittenrainer, 1. Bürgermeister





Wasserwirtschaftsamt
Rosenheim

WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim
Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

Ihre Nachricht Unser Zeichen 3-4622-MB 2-1907/2023 Bearbeitung +49 (8031) 305-122 Andreas Holdierer Datum 26.01.2023

Bebauungsplan Nr. 11 "Tannerhof", 2. Änd. u. FNP 14. Änd. - Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 11 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Folgende Aspekte bitten wir bei der weiteren Planung zu beachten:

Das Gelände des Bebauungsplans ist teilweise bei Hochwasserereignissen des Tannergrabens von Überflutungen betroffen. Insbesondere das über dem Graben errichtete Hauptgebäude wird dabei an der Ostseite eingestaut und nördlich und südlich umströmt. Geplante Anbauten in diesem Bereich kommen dann im Überschwemmungsgebiet zu liegen. Der Bereich des geplanten neuen Schwimmbadgebäudes liegt nach unserer Einschätzung nicht im Gefährdungsbereich des Gewässers. Allerdings können neben Überflutungen durch den ausufernden Tannergraben flächendeckend überall Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) auftreten. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die

Standort Königstr. 19 83022 Rosenheim
Telefon / Telefax +49 8031 305-01 +49 8031 305-179
E-Mail / Internet poststelle@wwa-ro.bayern.de www.wwa-ro.bayern.de



- 2 -

Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Insbesondere durch den Abfluss aus dem östlich angrenzenden stark geneigten Gelände können Überflutungen bei Sturmflutereignissen auf der gesamten Fläche nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und der damit verbundenen Reduktion von Risiken sollte dies bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Wir empfehlen das Bestandsgebäude, die Anbauten und die geplanten neuen Gebäude hochwasserangepasst nachzurüsten bzw. zu errichten. Wir regen die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise an. Hinweise dazu erhalten Sie in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren für Bau und Heimat (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>) und in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

Mit freundlichen Grüßen

Holderer
Baudirektor



Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern - 80534 München

Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

- per E-Mail josef.acher@bayrischzell.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Stephanie Scherer	+49 (89) 2176-2409 +49 (89) 2176-402499	4419	Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	18.01.2023	ROB-2-8314.24_01_MB-2-8-2	27.01.2023

**Gemeinde Bayrischzell, Landkreis Miesbach;
14. Flächennutzungsplanänderung und 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 11 "Tannerhof";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgenden Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Bayrischzell plant im Osten von Bayrischzell, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Naturhotels „Tannerhof“ nach Süden zu schaffen, um damit ein Schwimmbadgebäude mit drei Saunen und einem außenliegenden Schwimmbekken zu ermöglichen. Zudem sind im Norden des bestehenden Hauptgebäudes im Bereich des Badehauses sowie am Heizhaus noch zwei geringfügige Gebäudeerweiterungen geplant. Der gesamte bauliche Bestand des Hotels ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung und Gesundheit“ (ca. 4,2 ha) dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 11 sind aktuell drei Baufenster festgesetzt. Im Sondergebiet „Erholung und Gesundheit 1“ befinden sich die Hauptgebäude des Hotels. Im Sondergebiet „Erholung und Gesundheit 2“ befinden sich zehn Einzelhäuser, die dem Hotelbetrieb zuzuordnen sind, und im reinen Wohngebiet (Fl.Nr. 2/3, ca. 380 m²) liegt ein

Dienstgebäude	Telefon Vermittlung	E-Mail
Maximiliansstraße 39	+49 89 2176-0	poststelle@reg-ob.bayern.de
LiljOU5 Lehel	Telefax	Internet
Tram 18/19 Maxmonument	+49 89 2176-2914	www.regierung.oberbayern.bayern.de

Einzelhaus.
Die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 im Zuge der vorliegenden 2. Änderung umfasst ca. 1,1 ha und betrifft das Baufenster „Erholung und Gesundheit 1“. Im Zuge der verfahrensgegenständlichen 14. Flächennutzungsplanänderung soll der südliche Teil des geplanten Gebäudes für das Schwimmbadgebäude, die Saunen und das Schwimmbekken, die derzeit noch außerhalb der Grenzen der Sonderbaufläche und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 liegen, ebenfalls als Sonderbaufläche (ca. 0,2 ha) mit der Zweckbestimmung „Erholung und Gesundheit“ dargestellt werden. Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanerweiterung sollen im Flächennutzungsplan weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Bewertung

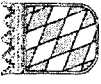
Zur vorliegenden Planung gab die höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 14.12.2021 im Rahmen einer Voranfrage eine Stellungnahme ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Die darin bewertete Planung deckt sich mit der vorliegenden Planung. Im Rahmen der Voranfrage war seitens der Gemeinde jedoch nur eine Bebauungsplanerweiterung geplant. Ergänzend hierzu soll nun auch der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Die 14. Flächennutzungsplanänderung sowie die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 stehen bei einer entsprechenden Abstimmung mit dem Landratsamt bzw. den zuständigen Fachbehörden bzgl. der Baugestaltung und der landschaftlichen Einbindung sowie der Vereinbarkeit der Planung mit dem einseitig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet „Oberstes Leitzachtal und seine Umgebung bei Bayrischzell“ den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer
Oberregierungsratin



Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Holzkirchen



LANDRATSAMT MIESBACH
FACHBEREICH 24 ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND GEWERBE

Landratsamt Miesbach | Postfach 303 | 83711 Miesbach

Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

Exhibitionsbereich 24
Öffentliche Sicherheit und Gewerbe
Kreisbrandrat, Brandschadensstelle



Ansprechpartner/in: Anton Riblinger
Telefon: +49 8025 704 - 7424
Telefax: +49 8025 1433
anton.riblinger@la-mb.bayern.de

Haus H = Wendelsteinstr. 1
83714 Miesbach
Zimmer H801

Aktuellereichen: 610-2, 610-3/11

Miesbach, 01.02.2023

Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayrischzell, 14. Änderung und Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Bayrischzell „Tannerhof“,

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z. B. eine Drehleiter verfügt.

Mit freundlichen Grüßen

Anton Riblinger
Kreisbrandrat



Postanschrift:
Bankverbindung:
Öffnungszeiten:
Rosenheimer Str. 1-3 | 83714 Miesbach | Telefon: +49 8025 704-0 | www.landkreis-miesbach.de
Kreissparkasse Miesbach-Tegetsee | IBAN: DE22 7115 2570 0000 0000 75 | BIC: BYLADEM3333
Raiffeisenbank im Oberland | IBAN: DE25 7015 9598 0000 0561 70 | BIC: GENODE3333
Mo bis Fr von 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr | Do zusätzlich 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

AELF-HK - Rudolf-Diesel-Ring 1 a - 83607 Holzkirchen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-HK.L2.2-4612-23-5-2

Herrn
Josef Acher
Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

Name
Wolfgang Holzinger
Telefon
08024 46039-1113
Holzkirchen, 07.02.2023

Bebauungsplan Nr. 11 "Tannerhof", 2. Änderung und FNP 14. Änderung -
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Acher,

zur o.g. 2. Änderung des Bebauungsplanes und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Das Erweiterungsgebiet umfasst ca. 1,12 ha und wurde bisher als Mähweide genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 46. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 40. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.“ Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Wir bitten, den entsprechenden Passus in Hinweisen zu ergänzen. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wolfgang Holzinger

Rudolf-Diesel-Ring 1 a
83607 Holzkirchen
Telefon 08024 46039-0
Telefax 08024 46039-1111

Seite 1 von 1
poststelle@aef-hk.bayern.de
www.aef-hk.bayern.de



Bayerisches Landesamt für Umwelt

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Gemeinde Bayrischzell
Kirchplatz 2
83735 Bayrischzell

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht 19.01.2023
Unser Zeichen 11-8681.1-237,26/2023
Bearbeitung Wolfgang Merkel
Wolfgang.Merkel@lfu.bayern.de
Tel. +49 (821) 9071-5504

Datum 23.02.2023

Gemeinde Bayrischzell - 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 11 "Tannerhof" sowie 14. Änderung Flächennutzungsplan; Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 19.01.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Der Nordteil des Planungsgebiets liegt in einem Gefahrenhinweisbereich für tiefgreifende Rutschungen im Extremfall. Dies ist auf teilweise anhaltende flachgründige Bewegungen des Hangs zurückzuführen (Georisk-Objekt 8338GR015006), die sich insbesondere im Zusammenhang mit starken oder langanhaltenden Niederschlägen

Hauptstz LfU Bürgermeisler-Ulich-Str. 160 86179 Augsburg
Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556
Dienststelle Hof Hans-Högn-Str. 12 95030 Hof
Telefon +49 9261/800-0
Telefax +49 9261/800-4519
www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

ausweiten oder beschleunigen können. Hiervon könnte beispielsweise auch der Nordrand des Hauptgebäudes betroffen sein. Die Wahrscheinlichkeit eines solchen Extremfalles kann als mäßig eingestuft werden. Die Gefährdung betrifft die bereits bestehende Bebauung ebenso wie einen eventuellen Neubau. Es wird darauf hingewiesen, dass der Baugrund möglicherweise eine alle Rutschmasse betrifft, bei der mit entsprechenden Inhomogenitäten und Unsicherheiten zu rechnen ist. Ein entsprechendes Baugrundgutachten wird für diesen Bereich deshalb dringend empfohlen.

Ein weiterer Gefahrenhinweisbereich für tiefgreifende Rutschungen im Extremfall (orange) liegt im Südostteil des Planungsgebietes vor (östlich von Flurstück 2/3). Auch dies ist auf teilweise anhaltende flachgründige Bewegungen des Oberhangs zurückzuführen (Georisk-Objekt 8338GR015005), die sich insbesondere im Zusammenhang mit starken oder langanhaltenden Niederschlägen ausweiten oder beschleunigen können. Ob in diesem Zusammenhang eine Gefährdung durch Muren vorliegen könnte, wäre ggf. mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzuklären.

Für einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Planungsgebietes liegt zudem ein Gefahrenhinweis für Steinschlag/Blockschlag vor. Von einer Neubebauung – wie sie dort laut Plan auch nicht vorgesehen ist – wird grundsätzlich abgeraten. Auch wird dringend empfohlen, in diesem Bereich keine Anlagen zu errichten, die zu einer erhöhten Aufenthaltswahrscheinlichkeit von Personen führen (z.B. Sitzbereich, Spielplatz usw.). Potenziell ist auch ein dort bereits bestehendes Gebäude betroffen (östlich von Flurstück 110/4). Es wird empfohlen, durch ein einschlägig erfahrenes Büro prüfen zu lassen, ob eine Gefährdung des Gebäudes besteht und ggf. Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Wolfgang Merkel
Dipl.-Geograph



2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

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

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

Die Erweiterung des ausgewiesenen Sondergebiets für Erholung und Gesundheit ist aus Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich unkritisch. Erhebliche Nutzungskonflikte durch den Sanatoriums-/Hotelbetrieb sind auf Grund des auf Ruhe und Erholung ausgelegten Nutzungskonzepts nicht zu erwarten.

Die zusätzlichen Parkplätze sind aus Sicht des Immissionsschutzes jedoch aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung problematisch.

Ein Teil der bestehenden Parkplätze wurde bereits in unserer Stellungnahme vom 23.08.2010 zum Umbau des Tannhofs als „kritisch“ bezeichnet, konnten aber als Bestand betrachtet werden. Der jetzt neu geplante Bereich für Stellplätze liegt in unmittelbarer Nähe zum Immissionsort Tannerhofstr.27 (<15m). Dieser und die westlichen Immissionsorte liegen im unbeplanten Innenbereich. Die nähere Umgebung kann als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden. Zumindest in der Nachtzeit kann aufgrund des Türenschlagent das Spitzenpegelkriterium der TA nicht eingehalten werden (siehe auch Parkplatzärmstudie).

Um Einschränkungen der Parkplatznutzung zu vermeiden, sollten hier alternative Standorte geprüft werden. Ein Mindestabstand von 28m zu den Immissionsorten ist einzuhalten.

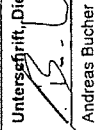
Wünschenswert wäre ein Gesamtkonzept zur Parkplatznutzung, das die zu erwartenden Immissionskonflikte in angemessener Weise berücksichtigt.

Hinweis zu abschätzbaren (organisatorischen) Schallschutzmaßnahmen im Bauvollzug, die jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können:

Die nächtliche Nutzung der neuen Stellplätze (zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) ist aus schalltechnischer Sicht organisatorisch (z.B. durch Beschilderungen, Beschränkung) auszuschließen.

Ort, Datum:

Miesbach, 13.02.2023

Unterschrift, Dienstbezeichnung:

 Andreas Bucher

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
 (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde	Bayrischzell
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	
	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan	
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	Nr. 11, 2. Änderung
	für das Gebiet	Tannerhof
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme	24.02.2023 (§ 4 BauGB)
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§2 Abs 4 BauGB-Maßnahmen)	
2.	Träger öffentlicher Belange	
2.1	Untere Immissionsschutzbehörde	
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange:	
	Landratsamt Miesbach	
	Anschrift: Rosenheimer Straße 1-3	
	83714 Miesbach	Teil: (08025) 704-3301

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde Bayrischzell

Flächennutzungsplan
 mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 11, 2. Änderung "Tannerhof"

mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ja nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
 Frist: 1 Monat (§2 Abs 4 BauGB-Maßnahmen)

2. Träger öffentlicher Belange

Untere Naturschutzbehörde

2.1 Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange :
Landratsamt Miesbach

Anschrift: Rosenheimer Straße 1-3
83714 Miesbach Tel.: (08025) 704-3321

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
 Einwendungen

Einstweilig sichergestelltes LSG „Oberstes Leitzachtal und seiner Umgebung bei Bayrischzell“

Rechtsgrundlagen

§4 (1) LSG-VO

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

Erlaubnis nach §5 (1) Nr.1 LSG-VO

Das geplante Schwimmbadgebäude liegt im einstweilig sichergestellten LSG „Oberstes Leitzachtal und seiner Umgebung bei Bayrischzell“. Ein Großteil des Erweiterungsbereiches ist weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche und kann somit im LSG verbleiben.

Die von der Gemeinde Bayrischzell zur Verfügung gestellten Ansichten des geplanten Baukörpers zeigen, dass durch eine landschaftsangepasste Ausführung des Baukörpers eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist. Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde kann die Erteilung einer Erlaubnis im Rahmen eines Bauantrages in Aussicht gestellt werden, da die von dem Baukörper in Anspruch genommene Fläche deutlich geringer als 5000 qm ist sowie bei Realisierung des Bauvorhabens weder der Charakter des Gebietes verändert noch der Schutzzweck beeinträchtigt wird.

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

Hinweis: Auf dem Plan steht als Bürgermeister Herr Limbrunner. Bei dem Übersichtsplan stimmt der Maßstab nicht.

Ort, Datum: Unterschrift, Dienstbezeichnung:

Miesbach, 22.02.2023

Faas (Baurat)



Geschäftsstelle Region 17 | Postfach 3360 | D-83633 Bad Tölz

Gemeinde Bayrischzell

ausschließlich per E-Mail:
josef.acher@bayrischzell.de

Aktenzeichen 21-R/BLP	Ihr Schreiben vom 18.01.2023	Telefon [08041] 505-157 Telefax [08041] 505-18157 E-Mail: region17@ira-toelz.de	Zimmer-Nr. 2.124	Bad Tölz, 03.03.2023
--------------------------	---------------------------------	--	---------------------	-------------------------

Gemeinde Bayrischzell, Landkreis Miesbach

**14. Flächennutzungsplanänderung und 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 11 "Tannerhof"**

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren
Landesplanungsbehörde vom **27.01.2023** an.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Sabine Holzinger
Geschäftsführerin

Hausanschrift: Prof.-Max-Lange-Platz 1 D-83616 Bad Tölz	Telefon [08041] 505-157 o. 633 www.region-oberland.de Region17@ira-toelz.de	Öffnungszeiten: Dienstag - Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
---	--	--