

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Kochel a.See
Kalmbachstr. 11
82431 Kochel a.See

- per E-Mail verwaltung@kochel.de ; Heufelder@kochel.de -

Bearbeitet von Carmen Sommer	Telefon/Fax +49 (89) 2176-3724 +49 (89) 2176-403724	Zimmer 4408	E-Mail Carmen.Sommer@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 11.05.2021	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_TÖL-13-3-3	München, 09.06.2021

Gemeinde Kochel am See, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Kochel Kreidenhansel" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt zur o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung.

Planung:

Die Gemeinde Kochel am See plant mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Kochel Kreidenhansel“ sowohl die Schaffung neuer Wohnflächen als auch die planungsrechtliche Sicherung bereits im Bestand vorhandener Wohnbebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 3,1 ha und liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes an der B11 nahe des Uferbereichs des Kochelsees. Im nördlichen sowie in geringerem Umfang auch im südlichen Teil des Geltungsbereiches besteht bereits Wohnbebauung. Die gegenüberliegende Straßenseite der B11 ist ebenfalls bebaut. Der Flächennutzungsplan stellt im Norden eine gemischte Baufläche dar. Der flächenmäßig kleinere südliche Abschnitt des Geltungsbereichs ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan bislang nicht dargestellt und somit als Fläche der Landwirtschaft zu definieren.

Laut Planentwurf soll der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt werden. Zu den bereits bebauten Grundstücken sind sechs zusätzliche Baufelder für Einzel- und Doppelhäuser geplant.

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Die vorliegende Planung kann grundsätzlich als eine **bandartige Siedlungsentwicklung** beschrieben werden. Da sich die Ausweisungen jedoch zumindest teilweise auf bereits vorhandenen Wohnbaubestand beziehen und darüber hinaus auf eine Nachverdichtung in dieser Struktur abzielt steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung in Bezug auf diese Belange nicht entgegen. Grundsätzlich soll jedoch, gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G, eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Vorsorglich soll darauf hingewiesen werden, dass von einer zusätzlichen Ausweitung des Siedlungsgebietes auf weitere Flächen im Süden des Geltungsbereichs in etwaigen zukünftigen Planungen abzusehen ist. Eine derartige Entwicklung hätte die Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur zur Folge, die gemäß den angeführten Festlegungen des LEP und RP 17 vermieden werden soll. Dies würde zu einer übergebührenden Belastung der Freiraumfunktion sowie nachteiligen Auswirkungen auf das vorhandene topografisch sensible Landschaftsbild führen, und somit dem Schutzzweck des Zersiedelungsziels, - die Erhaltung und der Schutz der freien Landschaft in ihrer jeweiligen Funktion -, zuwiderlaufen.

Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung befindet sich vollständig in einem im Regionalplan Südostoberbayern (RP 17) ausgewiesenen **landschaftlichen Vorbehaltsgebiet**, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (vgl. RP 17 B I 3.1 Z).

Deshalb bestehen besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung geplanter Neubauten sowie deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild (vgl. auch LEP 7.1.1 G, RP 17 B II 3.1 Z). Zusätzlich ist im Hinblick auf RP 17 B II 1.4 Z zum **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes** besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Teil in einem **wassersensiblen Bereich** (vgl. Umweltatlas Bayern). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen (vgl. LEP 7.2.5 G).

Der Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) weist in einem Bereich des Geltungsbereichs auf **Georisiken** (Ablagerungsbereich / Rutschablagerung) hin. Zur Beurteilung der Geogefahren ist die Situation mit der zuständigen Fachbehörde abzuklären (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 1.3.2 G).

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Carmen Sommer



Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See
Kalmbachstr. 11
82431 Kochel a. See

– nur per E – Mail –

Steffen Thiede
Untere Naturschutzbehörde
Zimmer: 2.064
Persönliche Erreichbarkeit:
Mo 7:30 – 18.00 und Di. 7:30 – 12:00
Telefon: 08041 505-309
Telefax: 08041 505-372
E-Mail: steffen.thiede@lra-toelz.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
, 11.05.2021

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
35.303-02.13

Datum
15.06.2021

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung;
Hier: Verfahren nach Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Kochel –
Kreidenhansel"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Verfahren geben wir folgende

naturschutzfachliche Stellungnahme

ab:

1. ☐ (Entgegenstehende) **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**, die eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) auslösen
2. ☐ Beabsichtigte **eigene Planungen und Maßnahmen**, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes (ggf. förmli. Widerspruch nach § 7 BauGB)
3. ☒ **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit** aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Kochel – Kreidenhansel“ besteht aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen im Wesentlichen Einverständnis. Folgende Anmerkungen sind jedoch zu beachten:

Hausanschrift
Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
Prof.-Max-Lange-Platz 1
D-83646 Bad Tölz

Telefon / Fax / Internet
08041 505-0
08041 505-303
www.lra-toelz.de
info@lra-toelz.de

Bankverbindungen
Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen
IBAN: DE07 7005 4306 0000 0001 66
BIC: BYLADEM1WOR

Raiffeisenbank im Oberland eG
IBAN: DE74 7016 9598 0001 1151 11
BIC: GENODEF1MIB

Seite 1 von 3

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Mittwoch kein Parteiverkehr

Sie erreichen uns mit: Stadtbus 2 Linie 9565, MVV Linie 379 - Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten

Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung

- In den Festsetzungen B Nr. 9.5 wird ein anderer Kompensationsbedarf als in der Begründung / dem Umweltbericht genannt. Wir bitten dies anzupassen.
- Über die Abbuchung von dem genannten Ökokonto fehlt der Nachweis in den Unterlagen.

Artenschutz

- Nach den Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 07.10.2020 sind Vermeidungsmaßnahmen (Nr. 5.1) und s.g. CEF – Maßnahmen (Nr. 5.2) notwendig, um bei den untersuchten Tierarten / Tiergruppen den Zugriffsverboten i.S. § 44 Abs. 1 BNatSchG gerecht zu werden. Auf diese Maßgaben wird in den Festsetzungen B Nr. 9.8 und den Hinweisen verwiesen. Unklar bleibt dabei, wie mit der Thematik Haselmaus umgegangen wird (siehe Nr. 6 3. Absatz). Wir bitten dies zu ergänzen.
- Die CEF – Maßnahmen müssen in Text und Karte detaillierter beschrieben bzw. dargestellt (insbesondere 5.2.3) werden.
- Gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG müssen die CEF – Maßnahmen zum Zeitpunkt der Durchführung des Vorhabens vorhanden sein und die definierte Wirkung entfalten (u.a. BVerwG, Urteil vom 18.03.2009 - 9 A 39/07). Dazu ist eine materielle Sicherung (Ökologische Baubegleitung, Sicherung von Erstellungs-, Entwicklungs- und Dauerpflege (Monitoring)) sowie eine formale Sicherung notwendig. Flächen, auf denen CEF – Maßnahmen durchgeführt werden, müssen auch im Bebauungsplan in einer Weise gesichert sein, dass auf ihnen der Zweck der Maßnahme umfassend und dauerhaft verwirklicht werden kann (z.B. dingliche Sicherung; VGH München, Urteil vom 30.03.2010 - 8 N 09.1861 u.a.). Ausführungen dazu fehlen momentan in der Planung.

Grünordnung

- Es wird empfohlen, den zu erhaltenden Baumbestand detaillierter zu erfassen (z.B. Nummerierung, Art, Größe) (siehe Nr. 5.2.4 im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag), um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

☐ Rechtsgrundlagen

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

4. ☐ **Einwendungen** aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die der Abwägung zugänglich sind

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Grenzen der Abwägung

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

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Thiede', with a horizontal line drawn above it.

Thiede



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See
Kalmbachstraße 11
82431 Kochel a. See

Ihre Nachricht
12.05.2021

Unser Zeichen
3-4622-TÖL133-
16598/2021

Bearbeitung
Dora Schulze
Tel.: +49 (881) 182-126

Datum
15.06.2021

**Gemeinde Kochel a. See, Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); - Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 33 "Kochel-Kreidenhansel" Verfahren nach § 4 Abs.
1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Schulze



Stellungnahme

Inhalt

1.	Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen.....	2
1.1	Oberirdische Gewässer	2
1.2	Überflutungen infolge von Starkregen	2
1.3	Grundwasser.....	3
1.4	Altlasten und Bodenschutz.....	3
1.4.1	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen.....	3
1.4.2	Vorsorgender Bodenschutz	3
1.5	Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser	4
2.	Zusammenfassung.....	4

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

Östlich des Geltungsbereiches verlaufen Gewässer Dritter Ordnung, die wildbachähnlichen Charakter haben können. Berechnungen oder Angaben über die hydraulische Leistungsfähigkeit liegen uns nicht vor. Auf Grund der Topografie und bei höheren Niederschlägen können diese Bäche über die Ufer treten. Bei Verklauung besteht zudem Rückstau- bzw. Überschwemmungsgefahr.

Weitere Untersuchungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit für den HQ100-Fall sind als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig.

1.2 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 35 cm über Gelände festgesetzt.“

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

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 35 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand sollte durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu kann ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

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).“

1.4.2 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.

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:

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

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

1.5 Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher nachzureichen.

Das von der Erschließungsstraße anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen wasserwirtschaftliche Bedenken, weil folgende Untersuchungen nicht vorliegen und damit unsere Stellungnahme keine fachlich qualifizierten Aussagen enthalten kann:

- die Erschließungskonzeption ist rechtzeitig vor Inkrafttreten des Planes dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.
- Untersuchungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Gewässer Dritter Ordnung für den HQ100-Fall und zur Gefährdung des Gebietes durch wild abfließendes Wasser als Nachweis einer geordneten Erschließung sind durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Alternativ muss durch die Höhenlage der Gebäude und Kennzeichnung der frei zu haltenden Geländemulden im Bebauungsplan sicher zu stellen, dass das wild abfließende bzw. das aus den Bächen austretende Wasser gefahrlos an den Gebäuden vorbei abfließen kann. Die hydrologischen Daten können bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt angefordert werden.

Wir empfehlen die Georisiken durch das Landesamt für Umwelt bewerten zu lassen.

Das LRA Bad Tölz-Wolfratshausen erhält eine Kopie der Stellungnahme.

WWA Weilheim
Schulze



Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Verwaltungsgemeinschaft Kochel a. See
Herr Heufelder
Kalmbachstr. 11
82431 Kochel a. See

Jörn Sellmann
SG 35
Persönliche Erreichbarkeit:
Mo bis Do 7:30 – 16:00 Uhr, Fr 7:30 – 12:00
E-Mail: joern.sellmann@lra-toelz.de

Ihre Nachricht vom, Ihr Zeichen
11.05.2021,

Unsere Nachricht vom, Unser Zeichen,
35.100-02 Ko js

Bad Tölz, den
19.05.2021

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 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 eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit 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. Verwaltungsgemeinschaft Kochel am See

- | | |
|---|---|
| ☐ Flächennutzungsplan | ☐ mit Landschaftsplan |
| ☒ Bebauungsplan Nr. 33 „Kreidenhansl“ | |
| ☐ mit Grünordnungsplan | ☒ mit Umweltbericht |
| ☐ Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan | |
| ☐ Sonstige Satzung | |
| ☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) | 15.06.2021 |

Hausanschrift
Landratsamt
Bad Tölz-Wolfratshausen
Prof.-Max-Lange-Platz 1
D-83646 Bad Tölz

Telefon / Fax / Internet
08041 505-0
08041 505-303
www.lra-toelz.de
info@lra-toelz.de

Bankverbindungen
Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen
IBAN: DE07 7005 4306 0000 0001 66
BIC: BYLADEM1WOR

Raiffeisenbank im Oberland eG
IBAN: DE74 7016 9598 0001 1151 11
BIC: GENODEF1MIB

Seite 1 von 3

Allgemeine Öffnungszeiten:

Montag 7:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr
Mittwoch kein Parteiverkehr

Sie erreichen uns mit: Stadtbus 2 Linie 9565, MVV Linie 379 - Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten

2. Träger öffentlicher Belange

(Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.)

Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz
Untere Immissionsschutzbehörde

2.1. ☐ Keine Einwände gegen die Planung

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

2.3. ☐ Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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)

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

Lärmschutz:

Auf den Planbereich wirken Lärmimmissionen vom Verkehr der Mittenwalder Straße ein. Zu der liegen Verkehrsdaten aus dem Jahr 2019 vor. Auf Grundlage dieser Daten wurde der zu erwartende Beurteilungspegel des Straßenlärms nach RLS 19 überschlägig berechnet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden demnach an allen Baufenstern um bis zu 7 dB(A) überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden daher teilweise überschritten. Die Verkehrszählung zeigt zudem starke Schwankungen im Verkehrsaufkommen. In den Sommermonaten ist aufgrund der zahlreichen motorisierten Tagestouristen - insbesondere durch Motorradfahrer - bei schönem Wetter mit einem erhöhten Lärmaufkommen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Das zusätzliche Lärmaufkommen durch die Motorräder kann aufgrund fehlender Daten nicht genau quantifiziert werden. Dafür wären genauere Verkehrszählungen notwendig. Motorräder verursachen einen Pegel vergleichbar mit einem schweren Lkw. Die Überschreitungen sind immer noch der Abwägung zugänglich, es sind aber Schallschutzmaßnahmen als Ausgleich festzusetzen.

Folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz werden vorgeschlagen:

- 1) Bei Neu- und Umbauten sind die Außenbauteile schützenswerter Räume (z.B. Schlaf und Wohnräume, etc.) an der Nord-, Süd-, und Westfassade mindestens für den Lärmpegelbereich III der DIN4109 auszulegen.
- 2) Neu errichtete Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens über ein Fenster an der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen. Wo dies nicht der Fall ist, ist eine Möglichkeit zum schallgedämmten Lüften (z.B. über eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungsanlage) bereit zu stellen.

Hinweis: In den Sommermonaten ist aufgrund der zahlreichen motorisierten Tagestouristen - insbesondere durch Motorradfahrer - bei schönem Wetter mit einem erhöhten Lärmaufkommen durch den Straßenverkehr zu rechnen. Es wird empfohlen den Schallschutz großzügig

zu bemessen.

Der Lärm vom Parkplatz und Biergarten des Seehotels „Grauer Bär“ geht tagsüber im Straßenverkehr unter. Um keinen Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Hotel zu erzeugen, ist darauf zu achten, dass alle Baufenster mindestens 28 m vom nächstgelegenen gewerblich genutzten Stellplatz entfernt liegen. Augenscheinlich dürfte dies bereits der Fall sein.

Elektromagnetische Felder:

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke nahe an der im Osten verlaufenden 110 kV Stromleitung. Die Planung ermöglicht Bauwerke in Abständen von 20 m oder weniger zu dieser Leitung. Hier ist die Bayernwerk Netz GmbH im Verfahren zu beteiligen.

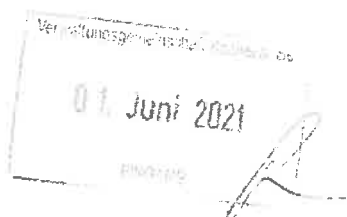
Freundliche Grüße



Sellmann
Umweltschutzingenieur



Staatliches Bauamt Weilheim
Postfach 16 62 • 82355 Weilheim



**Verwaltungsgemeinschaft
Kochel am See**
Kalmbachstr. 11
82431 Kochel am See

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Matthias Haufeider
e-mail vom 11.05.2021

Unser Zeichen
S42-4822-T271.21

Bearbeiter
Neubert
TAM

Weilheim, 25.05.2021
☎ 0881-990 1142
☎ 0881-990 1100
Simon.Neubert@stbawm.bayern.de

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Kochel-Kreidenhansel" Verfahren nach
§ 4 Abs. 1 BauGB der Gemeinde Kochel am See**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim

Anlagen

- ☐ Auszug aus dem Streckenkataster der
☐ Bauleitplanausschnitt mit Angabe der OD-Grenzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o.g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange
wie folgt Stellung.

1.

☐	Flächennutzungsplan	☐	mit Landschaftsplan
☒	Bebauungsplan Nr. 33 "Kochel-Kreidenhansel"		
☐	für das Gebiet		
☐	mit Grünordnungsplan		
☐	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein		
☐	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
☐	Sonstige Satzung		
☒	Frist für die Stellungnahme 15.06.2021 (§ 4 BauGB)		
☐	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

Amtssitz
Staatliches Bauamt Weilheim
Münchener Str. 39
82362 Weilheim
☎ +49 (881) 990-0
☎ +49 (881) 990-1000

Dienstgebäude
Weilheim
Pollinger Str. 8
82362 Weilheim
☎ +49 (881) 990-0
☎ +49 (881) 990-2170

Servicestelle
Landsberg
Geschwister-Scholl-Str. 1
86899 Landsberg am Lech
☎ +49 (8181) 934-0
☎ +49 (8181) 934-100

E-Mail und Internet
poststelle@stbawm.bayern.de
www.stbawm.bayern.de

2. Träger öffentlicher Belange

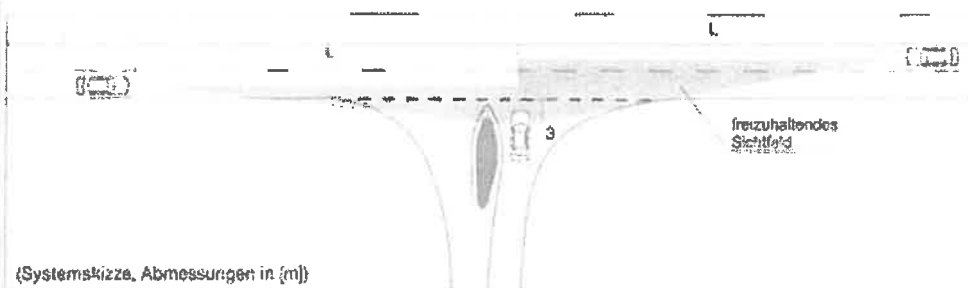
- Straßenbauverwaltung -	
Staatliches Bauamt Weilheim (Straßenbau), Münchener Str. 39, Tel.: 0881 / 990-0	
2.1	☐ keine Äußerung
	☒ Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.
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 Sachstandes
2.4	☒ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) mit Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Neuanbindung

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die im Betreff genannten Straße über die im Plan dargestellte neue Erschließungsstraße, besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (§ 12 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an den Einmündungen und Zufahrten in die Bundesstraße 11 ist gemäß RAS/RAL mit der Seitenlänge $l = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.



Die Sichtfelder sind in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL / RAST).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

"Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller

Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen."

Entwässerung

Gegenwärtig ist eine ausreichende und funktionsfähige Straßenentwässerung vorhanden, Änderung auf den anliegenden Grundstücken, welche diese beeinflussen sind mit dem StBa Weilheim abzustimmen. Die bestehende Straßenentwässerung darf den Bauplan nicht beeinträchtigt werden. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

Falls erforderlich, so sind zwischen den Ein- und Ausfahrten und der o.g. Straße Entwässerungsrinnen mit entsprechenden Versickerungsanlagen innerhalb des Grundstückes vorzusehen.

Lärmschutz

Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Straßenbaulastträger gemäß Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV und wegen der Veranlassung durch das Gewerbegebiet - nicht übernommen.

Je nach Größe und Höhe der Lärmschutzanlage ist gemäß Art. 68, 69 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich. Das Staatliche Bauamt ist am Verfahren zu beteiligen.

Die Lärmschutzanlage darf auf der freien Strecke der Straße innerhalb der Anbauverbotszone und auf öffentlichem Straßengrund errichtet werden.

Durch die Errichtung der Lärmschutzanlage darf die Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Evtl. notwendige Änderungen sind auf Kosten der Kommune durchzuführen und mit der Straßenmeisterei Wolfratshausen abzustimmen (§ 1004 BGB, Besitzstörung).

Für die Errichtung der Lärmschutzanlage ist neben der Baugenehmigung, die nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erreicht werden kann, auch eine Sondernutzungserlaubnis bzw. ein Nutzungsvertrag mit dem Staatlichen Bauamt erforderlich. Die Sondernutzungserlaubnis bzw. der Nutzungsvertrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Staatlichen Bauamt zu beantragen. Gegen die Errichtung der Lärmschutzanlage bestehen aus Gründen der Verkehrssicherheit keine grundsätzlichen Bedenken (Art. 22 BayStrWG).

Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung sind mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Lärmschutzanlagen dürfen nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

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

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Weilheim in Papierform zu übersenden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'S. Neubert', written in a cursive style.

Neubert
Techn. Amtmann