



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

Sitzungstermin: Donnerstag, den 10.10.2019
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 20:50 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

2. Bürgermeister:

Herr Robert Huber	verlässt um 22:30 h entschuldigt die Sitzung
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Josef Brenner	
Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	
Herr Rolf Neresheimer	kommt entschuldigt um 18:50 h; verlässt um 22:15 h entschuldigt die Sitzung
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Frau Birgit Trinkl	
Herr Markus Trinkl	
Frau Ingrid Versen	

Von der Verwaltung:

Herr Hilmar Danzinger	
Herr Thomas Holzapfel	
Herr Thomas Lange	
Herr Franz Ströbel	

Abwesende und entschuldigte Personen:**Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:**

Herr Rainer Kathan	fehlt entschuldigt
Frau Klaudia Martini	fehlt entschuldigt
Frau Beate Meister	fehlt entschuldigt

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.09.2019
Vorlage: 01397/2014-2020
2. Strukturoptimierung der Volkshochschulen in Bayern / Neue Finanzierungsgrundlage
Vorlage: 01400/2014-2020
3. Vorstellung des in Auftrag gegebenen TÜV-Gutachtens über den baulichen Zustand des Kindergartens "Maria Himmelfahrt"
Vorlage: 01372/2014-2020
4. Beschluss über die Errichtung von Containern zur Schaffung von 12 Krippenplätzen
Vorlage: 01401/2014-2020
5. Errichtung einer E-Bike-Ladestation im östlichen Bereich des Lindenplatzes
Vorlage: 01404/2014-2020
6. Grundsatzbeschluss: gemeindliches Vorgehen hinsichtlich des geplanten Ausbaus des Mobilfunkstandards "5G"
Vorlage: 01405/2014-2020
7. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bad Wiessee und der OSPA Finanzdienstleistung und Immobilien GmbH wegen Änderung des Bebauungsplans Nr. 54
Vorlage: 01406/2014-2020
8. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 für das Grundstück Münchner Str. 21 (ehemals Hotel Edelweiß); a) Beschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 01403/2014-2020

Der Vorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Bad Wiessee fest.

Protokoll:

Top 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.09.2019

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 12.09.2019.

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 12.09.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 2 Strukturoptimierung der Volkshochschulen in Bayern / Neue Finanzierungsgrundlage
--

Sachverhalt:

Vorweg: In der GR-Sitzung vom 20.09.2018 wurde beschlossen, dass die Gemeinde Bad Wiessee das Vorhaben der vhs im Tegernseer Tal e.V. unterstützt, sich in einer gemeinsamen Trägerschaft im Landkreis zu verschmelzen.

Vor dem Hintergrund der Strukturoptimierung der Volkshochschulen in Bayern (Mindestkriterien für eine Mitgliedschaft im Verband wurden verschärft) hat die außerordentliche Mitgliederversammlung des vhs-Kreisverbandes im Oktober 2018 mehrheitlich beschlossen das Vorhaben der Volkshochschulen im Landkreis Miesbach, sich in einer gemeinsamen Trägerschaft zu organisieren, zu unterstützen.

Im LKR Miesbach existieren sechs Volkshochschulen in Vereinsform, eine vhs befindet sich in kommunaler Trägerschaft. Zwölf Kommunen haben sich in einem vhs-Kreisverband zusammengeschlossen.

Umsetzung:

Vor diesem Hintergrund wurde ein Lenkungskreis eingerichtet, der den Weg in die neue vhs im LKR Miesbach gestalten soll. Dieser hat seit November 2018 acht Mal, mit Unterstützung des Bayerischen Volkshochschulverbandes, unter folgender Aufgabenstellung getagt:

- **Stärkung der Wirtschaftlichkeit** durch **Zusammenführung** und **Optimierung von Aufgaben und Prozessen**
- Nachhaltige Stärkung u. Sicherung der **Leistungsfähigkeit/der Professionalität**

- Klärung und Empfehlung für eine **Rechtsform**
- Erarbeiten einer **tragfähigen Berechnung der zukünftigen Kosten** für die jeweilige Kommune
- **Einhaltung der Mindestkriterien** für die Mitgliedschaft im Bayerischen Volkshochschulverband e.V.
- **Erhalt von Fördermitteln / Sicherung des Qualitätsmanagements**

Rechtsform:

Bei einer Bürgermeister-Dienstbesprechung am 6.5.2019 wurde sich mehrheitlich für die Rechtsform (gemeinnütziger) Verein e.V. im Rahmen eines zukünftigen Zusammenschlusses ausgesprochen.

Die Verschmelzung der bestehenden vhs findet zunächst mit der vhs Holzkirchen-Otterfing statt. Diese wird zu einem noch festzulegenden Zeitpunkt entsprechend umbenannt.

Der Rahmenentwurf der neuen Satzung sieht vor, dass jede Gemeinde, unabhängig von Größe und Aufwendungen, als ordentliches Mitglied des künftigen Vereins eine Stimme hat.

Die Volkshochschule im Tegernseer Tal e.V. hat in seiner Mitgliederversammlung am 10. Juli dieses Jahres einen entsprechenden Vorratsbeschluss zur Verschmelzung des Vereins gefasst. Der bisherige Verein soll als Förderverein neu gegründet werden und, ähnlich des Tourismusbeirats der TTT, als lokaler Beirat für das Bildungszentrum vhs im Tegernseer Tal weiter aktiv sein.

Kosten

Bei der Bürgermeister-Dienstbesprechung am 6.5.2019 hat man sich für einen einheitlichen Mitgliedsbeitrag aller Kommunen von 1 € je Einwohner ausgesprochen („Solidarische Grundfinanzierung“).

Eine tragfähige Berechnung der zukünftigen Kosten für die Kommunen wurde in der Mitgliederversammlung des vhs-Kreisverbandes am 17.7.2019 vorgestellt. Es wird dabei vorausgesetzt, dass alle Gemeinden gleichlautende positive Beschlüsse fassen.

Zur Umsetzung der neuen Strukturen und zum Aufbau des neuen Rechtsträgers werden die LQ-Mittel des Kreisverbandes, der vhs-Vereine sowie Fördermittel des Bayerischen Volkshochschulverband e.V. eingesetzt.

Für die Gemeinde Bad Wiessee erhöhen sich die bisherigen jährlichen Kosten um einen Betrag in Höhe von ca. 2.700,- € (von jährlich 34.979,20 € auf 37.656,68 €, siehe Anlage).

Die vhs in Tegernsee wird als „Bildungszentrum vhs im Tegernseer Tal“ weiter fortbestehen. Die Leistungen der künftigen vhs werden weiterhin in der gewohnten Form stattfinden. Dies bedingt, dass die bisher geleisteten Zahlungen der Kommunen in der bisherigen Form weitergeführt werden.

Das Personal des Standort Tegernsee wird von dem noch zu benennenden Verein übernommen. Es besteht für diese insoweit Besitzstandswahrung.

Beschluss:

Die Gemeinde Bad Wiessee unterstützt das Vorhaben, eine zukunfts- und leistungsfähige Volkshochschule im LKR Miesbach aufzubauen und beteiligt sich mit einem solidarischen Mit-

gliedsbeitrag von € 1,00 / Einwohner.

Die Gemeinde Bad Wiessee tritt dem neuen, noch zu benennenden, Verein zum Zeitpunkt der Verschmelzung der bisher bestehenden Vereine mit der vhs Holzkirchen-Otterfing e.V. bei.

Die bisherige Finanzierung des Standortes der vhs im Tegernseer Tal im Sportzentrum Hagngasse wird fortgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	12
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Top 3 Vorstellung des in Auftrag gegebenen TÜV-Gutachtens über den baulichen Zustand des Kindergartens "Maria Himmelfahrt"
--

Sachverhalt:

Herr Holzapfel stellt das Ergebnis des in Auftrag gegebenen TÜV-Gutachtens bzgl. des baulichen Zustands des Kindergartens „Maria Himmelfahrt“ dar.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Vorfeld einer Sondersitzung bzw. Klausur, planerische Konzepte von einem Fachbüro erstellen zu lassen.

Zeitnah nach Vorliegen der Planungsergebnisse wird der Erste Bürgermeister gebeten zu einer Sondersitzung bzw. Klausur einzuladen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Für den Beschluss:	13
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 4 Beschluss über die Errichtung von Containern zur Schaffung von 12 Krippenplätzen
--

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat seit der letzten GR-Sitzung insgesamt 6 Anbieter von Containerlösungen gebeten, ein Angebot für die Schaffung von 12 Krippenplätzen abzugeben.

Diese Anfrage haben 4 Anbieter, aufgrund der hohen Betriebsauslastung, abgelehnt.

Zwei Anbieter haben zugesagt und mit diesen hat auch bereits ein Vor-Ort-Termin an der Kinderkrippe stattgefunden. Anwesend waren Vertreter der Gemeinde, Vertreter von 2 Firmen, die Angebote für eine mögliche Container-Lösung für die Schaffung von 12 Krippenplätzen abgegeben haben sowie Vertreter der Evangelischen Kirchengemeinschaft Tegernsee, die die Krip-

pe in der Gemeinde betreiben.

Der bauliche Sachverhalt stellt sich wie folgt dar:

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten im kleinen Schulhaus kann keine zusätzliche Krippengruppe untergebracht werden. Deshalb muss die zusätzliche Gruppe als Übergangslösung in mobilen Gebäudesystemen untergebracht werden.

Das Gebäudesystem ist mit einem Verbindungsgang an der Ostseite am kleinen Schulhaus geplant. In diesem Falle muss keine mobile Küche installiert werden, da die Küche im Bestandsgebäude genutzt werden kann. Jedoch stehen die Container für einen möglichen Anbau ungünstig.

Bei einer Montage der Container, ohne direkte Verbindung zum Bestandsgebäude, muss eine mobile Küche eingebaut werden, dafür ist aber eine Anbaulösung an den Bestand möglich.

Eine sinnvolle Mietdauer beträgt 24 Monate, kann aber verlängert werden.

Von den 3 vorgenannten Anbietern liegen nun Angebote vor, die im nicht-öffentlichen Teil vorgestellt werden.

Das von der Gemeinde und vom künftigen Betreiber bevorzugte Angebot liegt bei monatlichen Kosten in Höhe von **214.000 € für den Zeitraum von 24 Monaten.**

Zusätzlich müssen von der Gemeinde noch die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen verlegt werden sowie die Stromanschlüsse und die Fundamentierung. Die Kosten hierfür liegen bei geschätzt 50.000,- €

Der frühest mögliche Fertigstellungstermin ist der 01.02.2020.

Beschluss:

Das Gremium erklärt sich mit den dargestellten Container-Mietkosten und den Erschließungskosten einverstanden und bittet um möglichst zeitnahe Fertigstellung dieser Übergangslösung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Für den Beschluss:	14
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 5 Errichtung einer E-Bike-Ladestation im östlichen Bereich des Lindenplatzes
--

Sachverhalt:

Der offiziell beschilderte Radweg mündet, von Norden her kommend, über die Adrian-Stoop-Str. in den Lindenplatz und, von Süden her kommend, über die Seestraße in den östlichen Teil des Lindenplatzes.

Der Lindenplatz stellt das geographische Zentrum unseres Ortes dar, mit den besten Verweil-

möglichkeiten und in Seenähe.

Hier bietet es sich an, bei einer Verweildauer für die Akkuladung, eine Pause zu machen und etwas konsumieren zu können.

Da sich die Talgemeinden nach und nach auf den Weg machen fahrradfreundlicher zu werden und die E-Bike-Fahrer inzwischen in großen Zahlen den Tegernsee umrunden, bzw. den Tegernsee als Reise(zwischen)ziel wählen, wäre es auch an der Zeit, diese Art des naturverträglichen Radtourismus zu fördern.

Rund um den Chiemsee gibt es diese Art der Infrastruktur bereits seit 2014.

Die Verwaltung schlägt daher vor, im östlichen Bereich des Lindenplatzes (neben den Blumenbeeten und vor dem Sportgeschäft Estner) eine E-Bike-Ladestation zu errichten. Gem. Aussage des Technischen Bauamts im Haus befindet sich dort auch ein Stromverteiler.

Diese Ladestationen gibt es in einfacher Ausführung, einem herkömmlichen Fahrradständer ähnlich. Inzwischen gibt es aber auch Hersteller, dessen Ladestationen klimaneutralen eigenen Solarstrom abgeben, der auf dem Dach der Ladestation gewonnen wird (siehe Anlage).

Die Stromabgabe ist für die Kunden kostenlos.

Je nach Qualität und Ausführung liegen die Kosten hier zwischen ca. 6.000,- € und 17.000,- €.

Beschluss:

Kein Beschluss, nur Kenntnisnahme.

Diese Anregung soll im zu gründenden Arbeitskreis „Fahrradfreundliche Kommune“ besprochen werden.

Top 6	Grundsatzbeschluss: gemeindliches Vorgehen hinsichtlich des geplanten Ausbaus des Mobilfunkstandards "5G"
--------------	--

Sachverhalt:

Vor wenigen Wochen hat der Bayerische Wirtschaftsminister Hubert Aiwanger ein Schreiben an alle bayerischen Bürgermeister versendet. Dieses mit der Bitte, die Ausbaubestrebungen und insbesondere die Standortsuche für den Mobilfunkstandard „5G“ aktiv zu unterstützen.

Der Tenor dieses Ansuchens ist folgender:

Bayern sei der Wirtschaftsmotor Deutschlands und bayerische Unternehmen bräuchten daher für die digitale Zukunft schnell verfügbares und preisgünstiges 5G. Bayern müsse daher die Verbreitung von 5G-Technologien aktiv vorantreiben, um die bayerische Wirtschaft zukunftsfähig zu erhalten.

Der Wirtschaftsminister formuliert, dass die Bürgermeister damit eine Mitverantwortung darüber hätten, die bayerische Wirtschaft durch die Unterstützung der Ausbaubestrebungen des 5G-Standards leistungsfähig zu erhalten: „Ich bin der Überzeugung, dass die Bürgermeister bei dem Thema die Schlüsselrolle einnehmen, draußen die Bürger mitzunehmen und sie davon zu überzeugen, damit sie einen Mobilfunkstandort überhaupt akzeptieren.“

Die Verwaltung ist hingegen der Ansicht, dass dieses Thema, welches, wie einige Kontaktaufnahmen mit der Gemeinde in jüngster Zeit zeigen, inzwischen sehr viele Bürger bewegt und auch besorgt, nicht im Büro des Bürgermeisters bleiben sollte, sondern an den Ratstisch gehört und in öffentlichen Sitzungen für alle transparent diskutiert werden sollte.

In einigen bayerischen Kommunen regt sich inzwischen bereits auch Widerstand gegen die geplante Vorgehensweise des bayerischen Wirtschaftsministers; vgl. hierzu:

<https://www.br.de/nachrichten/bayern/standortsuche-fuer-mobilfunkmasten-skepsis-in-gemeinden,RaNwOWx>

Vor allem im Murnauer Land und im LKR Weilheim, haben sich einige Gemeinden bereits dagegen ausgesprochen, den ungeprüften Ausbau zu unterstützen. Widerstand gibt es aber bspw. in der Schweiz: <https://www.heise.de/newsticker/meldung/Schweiz-Vorlaeufiges-Verbot-von-5G-Mobilfunkantennen-in-Genf-4398114.html>

Besorgnis besteht vor allem über die folgenden Tatsachen, die den Ausbau des Mobilfunkstandards „5G“ betreffen:

- 5G sendet auf einer anderen Wellenlänge als UMTS und LTE. UMTS und LTE senden auf der Basis von Mikrowellenstrahlung (ca. 2 GHz), 5G sendet in höheren Frequenzbereichen. Hierzu gibt es bislang keine belastbaren Untersuchungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch und Tier und die Auswirkungen auf die Pflanzenwelt. Sogar das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS), das dem Bundesumweltministerium untersteht und daher der politischen Linie der Bundesregierung folgt, mahnt, dass die Frequenzen, auf denen 5G sendet „noch nicht so gut erforscht“ seien und dass daher „zu einem umsichtigen Ausbau“ geraten werde (vgl. <https://www.bfs.de/SharedDocs/Stellungnahmen/BfS/DE/2019/0320-5G.html>).
- Die höheren Frequenzen haben den Vorteil, dass weit größere Datenmengen (was direkt mit einer höheren Strahlenbelastung konjugiert) übertragen werden können, aber den Nachteil, dass die Reichweite der Antennen sehr viel geringer ist. Das hat zur Folge, dass die maximale Reichweite wenige 100 m beträgt. Geplant wird aber auch mit sehr viel kleineren Antennen, die bspw. an Lichtmasten montiert werden und nur wenige 10 m Sendeleistung haben. Dies hätte zur Folge, dass die Standorte für Mobilfunkanlagen vervielfacht werden müssten. Bad Wiessee hat momentan 7 Umsetzer auf Ortsgebiet (<https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/>), bei flächendeckendem Einsatz von 5G würde sich diese Anzahl vervielfachen.
- Bei den hohen Datenmengen die übertragen werden sollen, steigt der Energieverbrauch eminent an. Problem hierbei ist auch, dass die Sendeleistung nicht zielgerichtet erfolgt, sondern ungerichtet an die Umwelt abgegeben wird. Ein Großteil dieser Energie verpufft somit nutzlos. Dies stellt eine sehr fragwürdige Lösung dar in Zeiten, in denen von allen Seiten mehr Klimaschutz gefordert wird.
- Wie ein Gespräch mit Vertretern der Telekom, die aufgrund des Breitbandausbaus (Verlegung von Glasfaserkabeln) im Rathaus waren, ergeben hat, verursacht die Ersteigerung der 5G-Lizenzen bei den Telekomaniern sehr hohe Kosten. Dies führt dazu, so die Vertreter der Telekom, dass der Breitbandausbau nicht mehr wie bisher vorangetrieben werden könne, da die finanziellen Mittel für den 5G-Ausbau verplant werden müssten. Als Kommune sollte man sich die Frage stellen: möchte man dieses Vorgehen tatsächlich unterstützen?
- Es können zahlreiche Baumfällungen notwendig werden, da Bäume im näheren Umkreis der Antennen die Strahlungsleistung stark vermindern. Dies daher, da es sich bei der Strahlung um Elektrizität handelt, die von den Bäumen in den Boden geleitet wird (Bäume sind „geerdet“ und leiten Elektrizität in den Boden).

Bad Wiessee ist ein Gesundheitsstandort.

Die gesamte touristische Infrastruktur ist darauf ausgerichtet. Welche Folgen aber hat es, wenn die Gemeinde – ungeprüft und undiskutiert – dem Ansinnen des Bayerischen Wirtschaftsministers nachkommt und mutmaßlich mehrere Dutzend Mobilfunkstandorte „durchwinkt“ deren Strahlenbelastungen auf Mensch und Umwelt ungeprüft ist...?

Das stellt eine Frage dar, die direkt auf das wirtschaftliche Herz unseres Ortes abzielt: den gesunden und nachhaltigen Tourismus.

Es geht hier keineswegs darum, technikfeindlich sein zu wollen. Aber wenn man eine breite Zustimmung in der Bevölkerung für neue Technologien erreichen möchte, sollte man die Diskussion darüber aus den Hinterzimmern herausholen.

Beschluss:

Die Gemeinde steht einem ungeprüften Ausbau des geplanten Mobilfunkstandards 5G kritisch gegenüber, da die Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch und Tier und die Auswirkungen auf die Umwelt noch nicht ausreichend erforscht sind.

Die Gemeinde verpflichtet sich daher, jedes Ansinnen von Telekommunikationsunternehmen, das auf einen Ausbau des 5G-Netzes bzw. auch auf die Unterstützung für die Suche von künftigen Antennenstandorten abzielt, in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates zu diskutieren.

Das Gremium verweist darauf, dass es hinsichtlich dieser Entscheidung keineswegs darum geht, technikfeindlich zu sein, sondern ausschließlich darum, die notwendige Verantwortung für den Gesundheitsstandort Bad Wiessee wahrnehmen zu müssen.

Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, diesen Sachverhalt bei der kommenden BGM-Dienstbesprechung vorzustellen, mit dem Ziel, talweit einheitlich zu agieren.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14
Für den Beschluss:	14
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 7 Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bad Wiessee und der OSPA Finanzdienstleistung und Immobilien GmbH wegen Änderung des Bebauungsplans Nr. 54

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 hat der Gemeinderat am 25.07.2019 beschlossen, dass vor Rechtskraft der Planänderung mit der neuen Eigentümerin des Grundstücks Münchner Straße 21, Fa. OSPA Finanzdienstleistungen und Immobilien GmbH, ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist. In diesem Vertrag soll im Wesentlichen geregelt werden, dass für das im geänderten Bebauungsplan vorgesehene Gebäude G1 für „Betreutes Wohnen“ tatsächlich keine andere Nutzung stattfinden darf als für diesen geplanten Zweck.

Erforderlich wird eine vertragliche Regelung deshalb, da das gesamte Plangebiet einschließlich

dieser Senioreneinrichtung aus rechtlichen Gründen nur als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden darf. Zur Sicherung des geplanten Nutzungszweckes als Einrichtung für „Betreutes Wohnen“ bedarf es deshalb einer vertraglichen Regelung.

Die Rechtsanwälte Dr. Bachmann und Dr. Wagner haben diesbezüglich, in Abstimmung mit der Bauverwaltung, einen Vertragsentwurf erstellt, welcher der Fa. OSWA vorgelegt wurde.

Dieser Vertragsentwurf wurde dann mit der Fa. OSWA ausverhandelt. Das Ergebnis, der unterschriebene städtebauliche Vertrag (ein Durchführungsvertrag mit Vertragsstrafen), wird am Sitzungstag vorliegen.

Herr Dr. Wagner wird in der öffentlichen Sitzung zum dem ausverhandelten Ergebnis Stellung nehmen.

Die Kanzlei NOERR empfiehlt dem Gremium, diesen Vertrag beschließen zu lassen, da die Interessen der Gemeinde in hohem Maße gewahrt seien.

Beschluss:

Kein Beschluss.

Dieser Tagesordnungspunkt wurde zurück gestellt.

Top 8 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 für das Grundstück Münchner Str. 21 (ehemals Hotel Edelweiß); a) Beschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 25.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 für das Grundstück Münchner Straße 21 (ehemals Hotel Edelweiß) zu ändern. Anlass hierfür ist die derzeit im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung, die für das Grundstück ein Gebäude für Pflege und Betreutes Wohnen festsetzt. Dieses Konzept soll nicht mehr umgesetzt werden. Die künftige (Haupt)-nutzung auf dem Grundstück soll für Betreutes Wohnen erfolgen, zusätzlich sind noch zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage vorgesehen.

Der vom Gemeinderat gebilligte Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 12.08. – 13.09.2019 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde auch durch digitale Bekanntmachung hingewiesen.

Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planänderung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegungsdauer sind folgende Äußerungen bei der Gemeinde eingegangen:

a)

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden bei diesem Verfahrensschritt nicht mehr abgegeben. Die Einwendungen der unmittelbaren Nachbarn zur neuen Planung gemäß Schreiben vom 11.6.2019 wurden vom Grundstückseigentümer bereits weitestgehend berücksichtigt und

in den Vorentwurf eingearbeitet.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Von den im Verfahren zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 08.08.2019

„Die Planung soll die Nutzung einer trotz ihrer zentralen Lage seit geraumer Zeit brachliegenden Fläche ermöglichen und ist daher im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEP) – Ziel 3.2 zu begrüßen. Auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet Tegernsee und Umgebung bitten wir die Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

Beschluss:

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach wurde über die Planänderung informiert (Stellungnahme siehe unten).

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee mit Schreiben vom 15.09.2019

„Der öffentliche Schmutzwasserkanal verläuft in Nähe der nordwestlichen Tiefgaragenecke. Hier wäre der Kanalverlauf in den Bebauungsplan einzutragen und zu prüfen, ob ein ausreichender Abstand zwischen Kanal und Tiefgarage vorhanden ist. Weiterhin ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Schmutz- und Niederschlagswasserab- leitung dem Zweckverband zur Genehmigung vorzulegen.“

Beschluss:

Der Leitungsverlauf des öffentlichen SWK wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Der Abstand zwischen Leitung und Tiefgarage ist ausreichend bemessen. Eine Gefährdung für den Kanal ist nicht gegeben. Der geforderte Entwässerungsplan wird dem Zweckverband zusammen mit den Bauantragsunterlagen zur Genehmigung vorgelegt.

Staatliches Bauamt Rosenheim mit Schreiben vom 30.08.2019

„Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim sowohl vom Fachbereich Straßenbau als auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die im Schreiben genannten Punkte zu Erschließung, Sichtflächen, Einfriedungen, Entwässerung, Lärmschutz, Baugrube und Verbau, eingehalten werden. Weiterhin sind die Hinweise zum Bauablauf und zur Baudurchführung zu beachten.“

Das ausführliche Schreiben des Staatlichen Bauamtes Rosenheim wird kenntnishaft als Anlage in das Ratsinformationssystem der Gemeinde eingestellt.

Beschluss:

Die genannten Punkte werden wie folgt berücksichtigt:

Die Forderungen des Amtes bezüglich Erschließung, zu den Sichtflächen sowie zur Einfriedung werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Der Punkt Entwässerung wird unter den „Hinweisen“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Hinweise zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen, genauso wie die Angaben zur Baugrube mit Verbau sowie zum Bauablauf mit Baudurchführung.

Der Maßnahmenträger erhält eine Kopie des Schreibens vom 30.08. zur Kenntnis mit der Bitte um Beachtung.

Landratsamt Miesbach

Amt für Architektur / Städtebau / Denkmalschutz mit Schreiben vom 03.09.2019

„Die städtebauliche Neuordnung wird begrüßt. Ein Hinweis zur Rechtsfolge des § 22 BauGB

wird empfohlen.“

Beschluss:

Die Belange der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB werden in einem separaten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 08.08.2019

Zur Planung wurde keine Äußerung abgegeben.

Fachbereich Mobilität mit Schreiben vom 28.08.2019

„Änderungen an den Ein- und Ausfahrten in die B 318 sind mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abzustimmen. Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Stellplätze geachtet werden. Bei der Berechnung der Stellplätze für das Gebäude G1 wird angeregt zu prüfen, ob die hierfür vorgesehene Stellplatzzahl für die Nutzung ausreicht.“

Beschluss:

Das Staatliche Bauamt Rosenheim wurde im Verfahren beteiligt, die Forderungen dieses Amtes wurden berücksichtigt.

Die Größe der Stellplätze entspricht mit jeweils 5,0 x 2,5 m den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Die Anzahl der für das Gebäude G1 vorgesehenen 15 Stellplätze wurde nach Rücksprache mit der künftigen Betreiberin des Gebäudes (Diakonieverein Tegernseer Tal), die selbst großen Wert auf eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen legt, festgesetzt. Ggf. können noch zusätzliche Stellplätze in der Tiefgarage bereit gestellt werden.

Amt für Wasserrecht und Bodenschutz mit Schreiben vom 24.09.2019

„Das Bauvorhaben soll im 60-m-Bereich des Moosbaches verwirklicht werden und unterliegt damit der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayer. Wassergesetz. Vor Erteilung einer Baugenehmigung bzw. Vorlage im Genehmigungsverfahren ist deshalb sicher zu stellen, dass die Planung zuvor einvernehmlich mit der Unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmt wird. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der quantitativen Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes befindet. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.“

Beschluss:

Die Hinweise der Behörde werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 08.08.2019

„Erhebliche Störungen durch die neuen Wohngebäude sind für das Mischgebietsumfeld nicht zu erwarten. Nennenswerte Lärmemissionen werden nur durch die oberirdischen Stellplätze, die Tiefgaragenzufahrt sowie durch das vorgesehene Cafe verursacht. Die oberirdischen Stellplätze sind günstig im Nahbereich der Bundesstraße und in ausreichendem Abstand zu den nächsten Immissionsorten angeordnet. Auch die Zufahrt zu den Stellplätzen und die Tiefgaragenrampe ist relativ günstig situiert. Das Cafe ist im Hinblick auf den Immissionsschutz ebenfalls günstig im östlichen straßennahen Gebäudeteil untergebracht. Grundsätzlich sehen wir im Allgemeinen Wohngebiet aber nur ein Tagescafe, das der Versorgung des Gebietes dient, als zulässig an. Im Bebauungsplan sollte ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet fügt sich zwar weitgehend problemlos in die umliegende Mischnutzung ein, im Rahmen der Bauleitplanung und der weiteren Detailplanung wären aber die Lärmemissionen von der stark befahrenen Bundesstraße zu berücksichtigen und auch potenzielle interne Nutzungskonflikte (Cafe – Wohnnutzung) zu klären.

Zum Thema Immissionsschutz sollten noch folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan mit

aufgenommen werden:

1. Bauschalldämmung: Die Schalldämmung der Außenbauteile muss den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-2 (Stand Juli 2016) entsprechen.
2. Wohngrundrissgestaltung: Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind möglichst an Fassaden zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche (entsprechend Anlage 1 der 16. BimSchV) von der Bundesstraßenortsdurchfahrt in der Nachtzeit 49 dB(A) nicht überschreitet. Zusätzliche Fenster dieser Räume sind auch an Fassaden mit höheren Überschreitungen möglich.
3. (Teil-)verglaste Vorbauten: Für die zur Belüftung notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht durch die in Festsetzung 1 genannte Maßnahme ausreichend geschützt werden, sind (teil-)verglaste Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen (z. B. Prallscheiben) vorzusehen, die auch bei teilgeöffneten Fenstern Innenraumwerte (A-bewertete Mittelungspegel) von max. 40 dB(A) tagsüber und max. 30 dB(A) nachts gewährleisten. Alternativ sind schalldämmende, vorzugsweise fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Das Schalldämmmaß dieser Schalldämmlüfter muss so bemessen sein, dass Innenpegel (A-bewertete Mittelungspegel) von 40 dB(A) und 30 dB(A) nachts eingehalten werden können. Durch entsprechende Lüftergeräusche sollen keine höheren Innenschallpegel im Raum als max. 25 dB(A) bei Mindestluftwechseln erzeugt werden. Die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht wesentlich vermindert werden.“

Beschluss:

Die empfohlenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist vom Bauherrn ein entsprechender Schallschutznachweis bezüglich dieser Festsetzungen zu erbringen.

Beschluss:

Kein Beschluss.

Tagesordnungspunkt wurde zurück gestellt.

Bad Wiessee, den 15.10.2019

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Hilmar Danzinger
Schriftführer