



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Bad Wiessee

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Sitzungstermin: | Donnerstag, den 12.12.2019 |
| Sitzungsbeginn: | 18:00 Uhr |
| Sitzungsende: | 20:30 Uhr |
| Ort, Raum: | Sitzungssaal im Rathaus |

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

| | |
|----------------|--|
| Herr Peter Höß | |
|----------------|--|

2. Bürgermeister:

| | |
|-------------------|--|
| Herr Robert Huber | |
|-------------------|--|

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Herr Josef Brenner | |
| Herr Georg Erlacher | |
| Herr Thomas Erler | |
| Herr Rainer Kathan | kommt entschuldigt um 19:30 h |
| Herr Bernd Kuntze-Fechner | |
| Frau Klaudia Martini | kommt entschuldigt um 18:10 h |
| Herr Rolf Neresheimer | |
| Herr Fritz Niedermaier | |
| Herr Florian Sareiter | |
| Herr Kurt Sareiter | |
| Herr Armin Thim | geht entschuldigt um 21:15 h |
| Frau Birgit Trinkl | |
| Herr Markus Trinkl | |
| Frau Ingrid Versen | |

Von der Verwaltung:

| | |
|-----------------------|--|
| Herr Hilmar Danzinger | |
| Herr Thomas Holzapfel | |
| Herr Thomas Lange | |
| Herr Maximilian Macco | |
| Herr Franz Ströbel | |

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

| | |
|--------------------|--------------------|
| Frau Beate Meister | fehlt entschuldigt |
|--------------------|--------------------|

Tagesordnung:

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.11.2019
Vorlage: 01433/2014-2020
2. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 für den Personalhausneubau für das Hotel "Bussi Baby", Sanktjohanserstr. 46;
-Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: 01448/2014-2020
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 EFH auf dem Grundstück mit der FINr. 749/23 am Sonnenbichlweg
Vorlage: 01435/2014-2020
4. Neufassung der Wasserabgabebesatzung der Gemeinde Bad Wiessee (WAS)
Vorlage: 01440/2014-2020
5. Neufassung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung der Gemeinde Bad Wiessee (BGS/WAS)
Vorlage: 01439/2014-2020
6. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bad Wiessee und der OSWA Finanzdienstleistung und Immobilien GmbH wegen Änderung des Bebauungsplans Nr. 54
Vorlage: 01406/2014-2020
7. 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
8. Sachstandsbericht: CSU-Antrag vom 28.02.2019 zur Wiedereröffnung des Eisplatzes an der Freihausstraße
Vorlage: 01423/2014-2020

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 14.11.2019 |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.11.2019

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 14.11.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|--------------|--|
| Top 2 | 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 für den Personalhausneubau für das Hotel "Bussi Baby", Sanktjohanserstr. 46; -Beschlüsse zu den Stellungnahmen im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.05.2019 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 für das Grundstück Sanktjohanserstraße 46, „Hotel Bussi Baby“ (ehemals „Wiesseer Hof“ durchzuführen. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der Neubau eines zeitgemäßen Personalwohnhauses als Ersatzbau für das bisherige Gebäude ermöglicht werden.

Der Änderungsentwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 11.09. – 14.10.2019 im Rathaus öffentlich zur Einsichtnahme aus. Zusätzlich wurden die Bebauungsplanunterlagen zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit auch in das Internet eingestellt.

Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind bei der Gemeinde eingegangen:

Öffentlichkeitsbeteiligung: Fehlanzeige

Behördenbeteiligung:

Folgende angeschriebene Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht zur Planung geäußert: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, E-Werk Tegernsee, Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee.

Äußerungen sind eingegangen von:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 10.09.2019:

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“ ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung (Ortsrand) und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten. Das Plangebiet deckt sich teilweise mit dem kartierten Biotop 8236-0142 „Feldgehölze an der Maria Himmelfahrt-Kirche“. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden. Die Planung soll deshalb mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung der Raumordnung nicht entgegen.

Beschluss:

Sowohl die untere Bauaufsichtsbehörde als auch die Naturschutzbehörde wurden im Verfahren beteiligt (Stellungnahmen siehe unten).

Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 16.09.2019:

Das Schreiben dieser Behörde liegt den Sitzungsunterlagen kennntnshalber bei. Hierzu wird beschlossen:

Erschließung:

An den bereits bestehenden zwei Zufahrten zum Grundstück wird nichts verändert. Eine weitere Zufahrt ist nicht erforderlich. An der Anordnung der Stellplätze im Bereich des Geh- und Radweges ändert sich nichts. Diese wurde vom Landratsamt Miesbach baurechtlich genehmigt. Der Hinweis, dass in die B 318 ausschließlich vorwärts eingefahren werden darf, wird zur Kenntnis genommen.

Sichtflächen:

Die Sichtflächen werden zusammen mit den angegebenen Vermaßungen in die Planzeichnung aufgenommen. Die weiteren Ausführungen hierzu werden als textliche Hinweise übernommen.

Einfriedungen / Entwässerung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lärmschutz:

Dazu wurde vom Ing.-Büro Greiner aus Germering ein Gutachten erstellt (Datum: 28.11.2019). Die Berechnungen ergeben, dass an dem geplanten Baukörper des Mitarbeiterhauses die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an allen Fassaden eingehalten werden können. Aufgrund dieser Geräuschbelastungen sind keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz in Bezug auf die Verkehrsgeräusche zu stellen. Die schalltechnische Situation stellt sich als unproblematisch dar. Daher ist hinsichtlich der Emissionen der Bundesstraße keine Änderung des Bebauungsplans veranlasst.

Landratsamt Miesbach:**Kreisbauamt: Keine Äußerung****Amt für Wasserrecht / Bodenschutzrecht: Keine Äußerung****Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 13.09.2019:**

Gegen die Überplanung des Gebietes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Einwände. An dem Standort wurde schon seit langer Zeit das Hotel „Wiesseer Hof“ betrieben. Nennenswerte Immissionskonflikte gab es dabei bislang nicht. Ausgewiesene oder faktische Wohngebiete lagen bislang auch in ausreichender Entfernung. Durch die Überplanung des westlichen Bereiches des Geltungsbereiches mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ entsteht nun aber eine neue Konfliktsituation, die gelöst werden muss. Problematisch sind dabei die relativ geringen Abstände zwischen den Stellplätzen des Hotels mit Gastronomie und den künftigen Immissionsorten im Allgemeinen Wohngebiet. Für eine nächtliche Nutzung der Stellplätze wäre entsprechend den Angaben der Parkplatzlärmstudie des LfU ein Mindestabstand von 27 m bei freier Schallaus-

breitung erforderlich, um im Nachtzeitraum von 22.00 – 06.00 Uhr das Spitzenpegelkriterium der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm erfüllen zu können. Zudem liegt das neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet noch im Einflussbereich der stark befahrenen Bundesstraße. Es ist in diesem Abstandsbereich noch von deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18006 auszugehen. Wir erachten es bezugnehmend auf den Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz für erforderlich, dass die aufgeworfene Stellplatzproblematik im Rahmen eines Schallgutachtens näher untersucht und durch geeignete Maßnahmen gelöst wird. In dem Schallgutachten sollte auch die Verkehrslärmsituation an dem Standort untersucht werden. Zum Schutz der neuen Wohnnutzung sollten geeignete passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Beschluss:

Das geforderte Schallgutachten wurde zwischenzeitlich vom Ing.-Büro Greiner aus Germering erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgeräusche durch die B 318:

Die detaillierten Berechnungen zeigen, dass an dem geplanten Baukörper des Mitarbeiterhauses die schalltechnischen Orientierungswerte an allen Fassaden eingehalten werden können. Aufgrund der Geräuschbelastungen durch die Bundesstraße sind keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz in Bezug auf die Verkehrsgeräusche zu stellen. Die schalltechnische Situation stellt sich als unproblematisch dar.

Gewerbegeräusche durch angrenzendes Hotel Bussi Baby:

Aufgrund der Schallemissionen des Hotels Bussi Baby ergeben sich an dem maßgeblichen Immissionsort (IO 1) bzw. an den schallgewandten Fassaden Beurteilungspegel von bis 55 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts.

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete zeigt, dass während der Tageszeit die Immissionsrichtwerte an dem geplanten Mitarbeiterhaus an allen Fassaden eingehalten werden. Während der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Den Berechnungen für die Nachtzeit liegt jedoch zugrunde, dass die Stellplätze, die in einem Umgriff von weniger als 28 m von der geplanten Bebauung liegen, nachts nicht frequentiert werden. Dieser erforderliche Mindestabstand zwischen Parkplätzen und Wohnnutzungen ergibt sich aus den Anforderungen des Maximalpegelkriteriums.

Um die einschlägigen Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete an der geplanten Wohnbebauung einhalten zu können, sind folgende organisatorische und bauliche Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die An- und Ablieferung von Waren ist auf die Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr) zu beschränken
- Der Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen (z. B. Abluft Küche) ist so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte TA Lärm für WA-Gebiete während der Tages- und Nachtzeit an den maßgebenden Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.
- Die Frequentierung der Hotelparkplätze ist während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) auf den markierten Stellplätzen nicht zulässig. Dies ist durch organisatorische bzw. bauliche Maßnahmen sicher zu stellen. Die geplanten Stellplätze im Bereich des EG am Ersatzneubau stehen den Bewohnern zur Verfügung und sind somit von dieser Regelung ausgeschlossen.

Um mögliche Immissionskonflikte in Form von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. durch heranrückende neue Immissionsorte dauerhaft zu vermeiden, kann alternativ zu den oben genannten Maßnahmen ein besonderes Schallschutzkonzept für die Nord- und Ostfassade des geplanten Mitarbeiterhauses (z. B. Grundrissorientierung, verglaste Vorbauten, Festverglasung) vorgesehen werden,

Durch die Umsetzung der o. g. Maßnahmen kann ein möglicher Immissionskonflikt auch in Be-

zug auf die Gewerbegeäuschsituation ausgeschlossen werden.

Die sich aus der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ergebenden Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist den Bebauungsplanunterlagen beizulegen.

Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 08.10.2019:

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist die Planung zur Realisierung des Mitarbeiterwohngebäudes grundsätzlich möglich. Lediglich in folgenden zwei Punkten bestehen zum jetzigen Zeitpunkt noch Einwände, die wir zu berücksichtigen bitten:

1.

Der Gehölzbestand im Nordhang zwischen Kirche und Hotel wurde als ökologisch wertvoller Gehölzbestand in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (Biotop-Nr. 8236-0142-001). Möglicherweise wurde in der Vergangenheit an dieser Stelle etwas unsachgemäß mit dem dort vorhandenen Baumbestand umgegangen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 8-10 vorgeschlagene Vorgehensweise, wonach der Hang von Gehölzbewuchs freigestellt und letztlich als Wiese gestaltet werden soll, ist damit allerdings nicht zu rechtfertigen. Dieser Vorschlag führt aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zu erheblichen und gleichzeitig vermeidbaren Eingriffen, die als unzulässig einzustufen sind. Die Eingriffe sind deshalb als vermeidbar und unverhältnismäßig einzustufen, weil sie mit dem eigentlichen Bauvorhaben in keinem Zusammenhang stehen und für dessen Realisierung nicht erforderlich sind. Keinesfalls kann der Bebauungsplan eine pauschale Beseitigung der kartierten Biotopfläche in die freie Entscheidung des Eigentümers legen. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Gehölzbestand im Hang über eine fachlich fundierte Bestandspflege durchaus wieder in einem gestuften und ansprechenden Bestand überführt werden. Entsprechende Maßnahmen müssten mit dem fachlichen Naturschutz abgesprochen werden.

2.

Die Beurteilung des gesetzlichen Artenschutzes muss im Verfahren der Bauleitplanung noch ausreichend detailliert erfolgen. In der Begründung wird derzeit noch auf Unterlagen verwiesen, die derzeit noch in Bearbeitung sind.

Beschluss:

Der nordseitige Hangfuß des Kirchberges ist im bisherigen Bebauungsplan als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Einige nicht näher bezeichnete Bäume wurden dabei als „zu erhaltend“ festgesetzt. Zwischenzeitlich ist auf dem Grundstück weiterer Gehölzbewuchs zu verzeichnen. Ob dieser derzeitige Bewuchs, ökologisch betrachtet, wertvoll und schützenswert ist, kann seitens der Gemeinde nicht beurteilt werden.

Bei Einreichung der Bauantragsunterlagen für das Personalhaus muss deshalb auch ein vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Freiflächengestaltungsplan, in dem auch der Hangbereich enthalten ist, vorgelegt werden.

Diese Ergänzung ist als textliche Festsetzung noch mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Artenschutz: Im Bebauungsplan ist weiterhin festzusetzen, dass vor Abbrucharbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch ein Gutachten von einem qualifizierten Biologen nachzuweisen ist, dass die Belange des Artenschutzes nicht berührt werden. Das Gutachten ist der Naturschutzbehörde vorzulegen und muss von dieser akzeptiert werden. Eine entsprechende Stellungnahme des Naturschutzes ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen bei der Gemeinde vorzulegen.

Erforderliche Änderung wegen geringfügiger Überschreitung der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze

Die zwischenzeitlich erfolgte Fortschreibung des Projekts hat ergeben, dass sich zur Errichtung eines energieeffizienten Bauwerks in KFW 55 Standard die Dämmstärken des Gebäudes erhöhen. Dies führt zu einer Vergrößerung der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen im Westen um 12,5 cm. Im Osten ergibt sich ebenfalls eine Verlängerung um 12,5 cm. Der Mittelbau wird gleichzeitig um dieses Maß in der Länge verringert.

Beschluss:

Mit den geringfügigen Änderungen der Baugrenzen für das Personalhaus besteht Einverständnis.

Beschluss:

Der von rgp-Architekten in 80333 München, geänderte Bebauungsplan Nr. 36 für das Grundstück Sanktjohanserstr. 46 in der Änderungsfassung vom 12.12.2019 samt Begründung in der Änderungsfassung vom 12.12.2019 wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen als Satzung beschlossen.

Da diese Änderungen lediglich untergeordneter Natur sind, hierdurch keine Beeinträchtigungen für die Nachbarn entstehen und die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist eine erneute öffentliche Planauslegung nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 15 |
| Für den Beschluss: | 15 |
| Gegenstimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

| | |
|--------------|--|
| Top 3 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 EFH auf dem Grundstück mit der FINr. 749/23 am Sonnenbichlweg |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Vorweg: Da sich die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses aufgrund der Stellenneubesetzung der Bauamtsleitung zum 01.01.2020 verzögern wird, hat der Erste Bürgermeister entschieden, zu Entzerrung der kommenden Ausschusssitzung und zur Entlastung der Einarbeitungszeit von Herrn Bammer, ggf. auch baurechtliche Themen in den Sitzungen des GR behandeln zu lassen.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.07.2019 wurde beschlossen, die vorgestellte Planung eines EFH mit einer Größe von 15,0 m x 10,0 m zu genehmigen. Zwischenzeitlich liegt auch ein, durch die Baugenehmigungsbehörde im LRA MB, genehmigter Antrag auf Vorbescheid vor.

Da dies ein öffentlicher Tagesordnungspunkt dieser Ausschusssitzung war, sind beim Ersten Bürgermeister mehrere Kaufinteressenten vorstellig geworden. Es zeichnete sich jedoch ab, dass es bei diesen Bauinteressenten zum einen um sehr vermögende Personen handelt und auch weniger um einheimische vermögende Personen. Somit besteht offenbar die Gefahr, dass die Gemeinde, mit der vorliegenden Planung, hier an einen Bauwerber verkauft, der sich eine „Zweitwohnungsvilla“ bauen lässt.

Der aktuellen politischen Strömung nach zu urteilen, dürfte dies vom Gremium nicht gewünscht

sein.

Aus diesem Grunde wurde das Büro Lenz Stroschneider damit beauftragt, eine alternative Planung zu entwerfen, die mit dem Bau von 2 EFH und 2 Garagen mit Kommunwand die Baugrenzen zwar auslotet, aber auch die Möglichkeit schafft, dass damit ein Baupreis erreicht werden kann, der es auch Einheimischen ermöglichen könnte, hier Wohneigentum zu schaffen.

Ein Antrag auf Vorbescheid beim LRA Miesbach wurde vom Bauamt in der 49. KW gestellt.

Zu den Eckdaten der vorliegenden Planung:

- 2 EFH-Häuser mit einer großen Einzelgarage mit Kommunwand
- Wohnfläche: jeweils knapp 120 qm
- Damit sind 2 Stellplätze ausreichend (gem. Stellplatzsatzung), allerdings werden sogar 3 Stellplätze geschaffen
- Wandhöhe: 6,00 m
- Gebäudegrößen: jeweils 10,80 m x 7,00 m
- Dachneigung: 18 Grad
- Dachausrichtung fügt sich in der Nachbarbebauung ein
- Der Nachbar im Norden hat durch die mittig angeordneten Garagen eine durchlässigere Aussicht Richtung Süden (im Vergleich zu alten Planung mit
- Die Abstandflächen werden gem. BayBO eingehalten, jedoch nicht nach der gemeindlichen Abstandsfächensatzung; hier müsste ein Dispens erfolgen

Auch ist die Planung architektonisch interessant, da sie die Form von südbayerischen klassischen Einfirsthöfen aufnimmt (siehe Anlage: „Architektenforum Miesbacher Kreis“).

Die Verwaltung empfiehlt zudem, die beiden Grundstücke nicht zu versteigern (an die Höchstbietenden zu verkaufen), sondern ein Wertgutachten erstellen zu lassen und im Nachgang die Käufer selbst zu wählen. Nur so kann gewährleistet werden, dass von der Gemeinde gewünschte Personengruppen zum Zug kommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss-Beschluss vom 23.07.2019 hat Bestand, der aufgezeigte Vorschlag wird abgelehnt.

Ein Verkauf dieses Grundstücks wird bis auf weiteres ebenfalls abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 15 |
| Für den Beschluss: | 15 |
| Gegenstimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

| | |
|--------------|--|
| Top 4 | Neufassung der Wasserabgabesatzung der Gemeinde Bad Wiessee (WAS) |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Frau Listl, Kommunalberatung Hurzlmeier GmbH, erläutert den Gemeinderat die Änderungen

der Wasserabgabebesatzung und beantwortet anschließende die Fragen.

Beschluss:

Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat, den vorliegenden Entwurf der Wasserabgabebesatzung der Gemeinde Bad Wiessee (WAS). Dieser Satzungsentwurf, der Sitzungsniederschrift als Anlage beigefügt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 15 |
| Für den Beschluss: | 15 |
| Gegenstimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

| | |
|--------------|--|
| Top 5 | Neufassung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung der Gemeinde Bad Wiessee (BGS/WAS) |
|--------------|--|

Sachverhalt:

Frau Listl, Kommunalberatung Hurzlmeier GmbH, stellt dem Gemeinderat die neue Wassergebührenkalkulation vor und erläutert die Neufassung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung und beantwortet anschließend die Fragen des Gemeinderates.

Beschluss:

Nach eingehender Beratung beschließt der Gemeinderat, den vorliegenden Entwurf der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung der Gemeinde Bad Wiessee (BGS/WAS). Dieser Satzungsentwurf, der der Sitzungsniederschrift als Anlage beigefügt wird, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 15 |
| Für den Beschluss: | 15 |
| Gegenstimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

| | |
|--------------|---|
| Top 6 | Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Bad Wiessee und der OSWA 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. OSWA 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), wurde am Sitzungstag (10.10.2019) zur Abstimmung vorgelegt.

In dieser Sitzung wurde dieser Entwurf vom Gremium abgelehnt.

Daraufhin fand am 11.11.2019 eine Fraktionssprechersitzung mit Herrn Oswald statt, um den Vertrag nachzuverhandeln. Die Wünsche der einzelnen Fraktionen fanden daraufhin Berücksichtigung. Ein neuer Entwurf wurde wiederum mit Herrn Oswald abgestimmt, der dann 6 Tage vor der Sitzung im Ratsinfosystem zur Prüfung lag.

Negative Rückmeldungen der einzelnen Fraktionen sind bis zum Sitzungstag am 12.12.2019 nicht eingegangen.

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

Beschluss:

Der vorliegende städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Bad Wiessee und der Fa. OSWA wird akzeptiert.

Der Erste BGM wird berechtigt, den Vertrag zu unterzeichnen und die in § 7 des vorliegenden Vertrages bezeichnete Eintragung einer Dienstbarkeit notariell zu beurkunden.

Der ausgehandelte Entwurf des Durchführungsvertrages ist Teil dieses Beschlusses und ist im Ratsinfosystem ersichtlich.

Dieser Beschluss über den städtebaulichen Vertrag ist Voraussetzung für die Fassung des anstehenden Satzungsbeschlusses über Änderung des BPlans Nr. 54.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 15 |
| Für den Beschluss: | 12 |
| Gegenstimmen: | 3 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

Top 7 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 zusam-

men 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 kenntnishalber 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 Fremdenverkehrssetzung 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 diese 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. Genehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn ein entsprechender Schallschutznachweis bezüglich dieser Festsetzungen zu erbringen.

Beschluss:

Da der mit der Gemeinde verhandelte städtebauliche Vertrag vorliegt und beschlossen wurde (Voraussetzung für den nachstehenden Satzungsbeschluss), beschließt das Gremium folgendes:

1. Die im Sachverhalt dargestellten Ausführungen hinsichtlich:
 - Naturschutz
 - Abwasser
 - Straßen- und Hochbau
 - Städtebau / Denkmalschutz
 - Mobilität
 - Wasserrecht und Bodenschutz
 - Immissionsschutz

werden beschlossen.

2. Es wird folgender **Satzungsbeschluss** gefasst:

Der von Architekt Eberhard von Angerer aus München geänderte Bebauungsplan Nr. 54 für das Grundstück Münchner Straße 21 in der Änderungsfassung vom 12.12.2019 samt Begründung in der Fassung vom 25.07.2019 wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen als Satzung beschlossen. Da diese Änderungen lediglich untergeordneter Natur sind, hierdurch keine Beeinträchtigungen für die Nachbarn entstehen und auch die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist eine erneute öffentliche Planauslegung nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 16 |
| Für den Beschluss: | 12 |
| Gegenstimmen: | 4 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

| |
|---|
| Top 8 Sachstandsbericht: CSU-Antrag vom 28.02.2019 zur Wiedereröffnung des Eisplatzes an der Freihausstraße |
|---|

Sachverhalt:

Hinsichtlich des Antrages der CSU vom 28.02.2019 (vgl. TOP Ö7 vom 14.03.2019) hat das Rathaus inzwischen die folgende Stellungnahme der Fachbereichsleitung Umwelt- und Naturschutz erreicht:

Von: Brand, Florian [<mailto:florian.brand@lra-mb.bayern.de>]

Gesendet: Dienstag, 12. November 2019 12:12

An: Maximilian Macco <M.Macco@bad-wiessee.de>

Betreff: Anfrage wegen Errichtung eines Natureisplatzes auf dem Flurstück 254/0 - Freihausstraße, 83707 Bad Wiessee

Sehr geehrter Herr Macco,

wie telefonisch besprochen, nehmen wir zu Ihrer Anfrage bzgl. der Anlage eines Natureisplatzes auf dem Flurstück 254 an der Freihausstraße aus der Sicht des Immissionsschutzes Stellung:

Auf Basis der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) haben wir eine orientierende Berechnung der Lärmimmissionen von dem (wieder) geplanten Natureisplatz an der Freihausstraße in Bad Wiessee (Fl.Nr. 254) erstellt. Basis für die Schallausbreitungsrechnung sind die in der VDI-Richtlinie 3770 „Sport und Freizeitanlagen“ genannten Emissionskennwerte für Publikumseislauf. Dabei sind wir von einer Eisfläche mit den Maßen 40m x 50m ausgegangen, die möglichst weit von den nächsten Immissionsorten platziert wurde. Selbst, wenn nur von einem mehrstündigen Eislauf (ohne zusätzliche Musikdarbietungen) über ca. 6 h pro Tag zwischen 9:00 und 20:00 Uhr, d.h. außerhalb der Ruhezeiten ausgegangen wird, treten auf Grund der zu erwartenden Lautäußerungen der Eisläufer an den nächsten Immissionsorten im umliegenden Allgemeinen Wohngebiet erhebliche Immissionsrichtwertüberschreitungen auf. Zulässig wären tagsüber 55 dB(A). Bei 6 Stunden Einwirkzeit ist mit einem Beurteilungspegel von deutlich über 60 dB(A) zu rechnen. Noch weitere zeitliche Einschränkungen sind wohl eher unrealistisch; bzw. stünde der Aufwand dann kaum mehr in einem sinnvollen Verhältnis zum Nutzen. Noch kritischer wäre eine Nutzung durch Eisstocksützen einzustufen, da hier unvermeidlich besonders hohe Pegelspitzen auftreten. Hinzu kommen noch Parklärmissionen von dem Grundstück 254/7. In den Dunkelstunden wären auch die Lichtmissionen von den Flutlichtmasten als erhebliche Störquelle anzunehmen.

Ein baurechtlicher Bestandschutz, der beim Richtwertvergleich durch einen Altanlagenbonus berücksichtigt werden könnte, ist wohl durch die langjährige Aufgabe der früheren Nutzung nicht mehr gegeben.

Zusammenfassend erachten auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung die Flurnummer 254 für das Anlegen eines Natureisplatzes unter Immissionsschutzgesichtspunkten nicht als geeignet an. Erhebliche Nachbarschaftskonflikte wären hier aus unserer Sicht kaum vermeidbar.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Brand

Um naturschutzrechtliche Stellungnahme wurde seitens des Rathauses auch im Frühjahr diesen Jahres ersucht, diese liegt bis dato nicht vor.

Beschluss:

Kein Beschluss, nur Kenntnisnahme.

Bad Wiessee, den 17.12.2019

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Hilmar Danzinger
Schriftführer