



# Stadt Miesbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Stadtrates**  
am Donnerstag, den 25.01.2024  
17:00 – 19:00 Uhr

## Anwesende Gremiumsmitglieder:

### Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

### Stadträte

Stadtrat Markus Baumgartner  
Stadträtin Aline Brunner  
Stadtrat Manfred Burger  
Stadtrat Paul Fertl  
Stadträtin Malin Frieze  
Stadtrat Alois Fuchs  
Stadtrat Stefan Griesbeck  
Stadträtin Astrid Güldner  
Stadträtin Inge Jooß  
Stadtrat Andreas Lechner  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Franz Mayer  
Stadtrat Alfred Mittermaier  
Stadtrat Christian Mittermaier  
Stadtrat Florian Perkmann  
Stadtrat Erhard Pohl  
Stadtrat Andreas Reischl  
Stadtrat Florian Ruml  
Stadträtin Verena Schlier (Zugang bei Top 3)  
Stadträtin Hedwig Schmid  
Stadtrat Markus Seemüller  
Stadträtin Marie-Christine van Walbeek

### Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Florian Hupfauer  
Stadträtin Petra Six

### Es fehlte unentschuldigt:

### Schriftführer:

Führer Gerhard

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgabe - Unerwartete Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe "Schlierseer Straße 22"
2. Bestellung der Mitglieder des Jugendparlaments für die Amtsperiode 2024 - 2026
3. Breitbandausbau; Bericht über den aktuellen Stand der Erschließung mit schnellem Internet in Miesbach und Ausblick über anstehende Maßnahmen
4. Antrag von Frau Lisa Hilbich aus der Bürgerversammlung 2023;  
Grundsatzentscheidung zur Vergabe von Grundstücken auf Erbpacht
5. Erlass einer Einbeziehungssatzung Schweinthal nachdem das entsprechende Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aufgrund der nicht europarechtskonformen Rechtsgrundlage (§ 13b BauGB) nicht weitergeführt werden kann;  
-Billigungsbeschluss, weiteres Vorgehen-
6. Erlass einer Einbeziehungssatzung "Kreuzberg" für die Grundstücke Fl.Nr.: 401/1 und 400/1; Gemarkung Miesbach;  
-Abwägung, Empfehlung aus dem Bau- und Umweltausschuss, Satzungsbeschluss-
7. Wohnungsnotfallhilfe; Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zum Vertragsabschluss
8. Waitzinger Keller; Kühlzellenerweiterung  
-Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Auftragsvergabe-
9. Veröffentlichung von nichtöffentlichen Beschlüssen des Stadtrates
10. Unvorhergesehenes
- 10.1. Unvorhergesehenes - Unerwartete Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe "Schlierseer Straße 22"
- 10.2. Unvorhergesehenes - Unerwartete Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe "Schlierseer Straße 22"
- 10.3. Unvorhergesehenes - Wunschbaum
- 10.4. Unvorhergesehenes - Demo gegen Rechts
- 10.5. Unvorhergesehenes - Verschiebung des TOP 4 in die nichtöffentliche Sitzung
- 10.6. Unvorhergesehenes - Jugendparlament

## 1. Bekanntgaben

Der 1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller stellt fest, dass ordnungsgemäß zur Sitzung geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist. Bestehen Einwände gegen die Tagesordnung? Daraufhin stellt Stadtratsmitglied Pohl den Antrag, den Tagesordnungspunkt 4 öffentlich (Kinderhaus) in die nichtöffentliche Sitzung zu verschieben. Auf die Nachfragen zur Begründung, erklärte Stadtrat Pohl, dass nichtöffentliche Sachverhalte hinterfragt werden sollen (Firmen, Verträge), zudem handelt es sich um Mehrkosten von ca. 500.000 €. Nach kurzer Diskussion stellt der 1. Bürgermeister den Antrag zur Abstimmung. Mit 14 : 8 Stimmen wurde der Antrag angenommen.

Die Stadtratsmitglieder Petra Six und Florian Hupfauer sind für die heutige Sitzung entschuldigt.

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 21.12.2023 wurde im Ratsinformationssystem (RIS) unter „Allgemeine Informationen“ am 10.01.2024 bereitgestellt. Sollte dem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Das Protokoll der nichtöffentlichen Sitzung vom 21.12.2023 kann während der Sitzung eingesehen werden. Sollte auch diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt sie im Sinne der Gemeindeordnung ebenfalls als genehmigt.

### Tischvorlage

Den Stadträtinnen und Stadträten liegt als Tischvorlage von der Regierung von Oberbayern der Infobrief Nr. 16 aus der Reihe „Planen und Bauen in Oberbayern“ vor.

### Tischvorlage

Den Stadträtinnen und Stadträten liegt als Tischvorlage die Einladung zur Jahreshauptversammlung der Freiwilligen Feuerwehr Wies am 02.03.2024 vor.

### Absage der Bauausschusssitzung am 01.02.2024

Für Donnerstag, 01.02.2024, muss die geplante Sitzung des Bau- und Umweltausschusses mangels Tagesordnungspunkte abgesagt werden. Die nächste Sitzung findet wie geplant am Donnerstag, 14.03.2024, statt.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer, Schlier

## 1.1. Bekanntgabe - Unerwartete Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe "Schlierseer Straße 22"

Unter dem Tagesordnungspunkt 11.2 Unvorhergesehenes sollen die unerwarteten Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe „Schlierseer Straße 22“ behandelt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer, Schlier



## **2. Bestellung der Mitglieder des Jugendparlaments für die Amtsperiode 2024 - 2026**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.11.2023 der Satzung für das Jugendparlament in der Stadt Miesbach zugestimmt. Daraufhin wurden die Jugendlichen von Seiten des Wahlamtes sowie dem Jugendreferenten Mittermaier und der Familienreferentin Friese angehalten Ihre Bewerbung abzugeben.

Das Wahlamt hat mit Bekanntmachung vom 17.11.2023 auf den Ablauf und die konkreten Daten zur Wahl hingewiesen. Bis zum 15.12.2023 gingen acht gültige Bewerbungen bei der Stadt Miesbach ein. Gem. § 1 Abs. 2 der Satzung für das Jugendparlament in der Stadt Miesbach muss das Jugendparlament aus mind. 5 und max. 11 Mitgliedern bestehen.

Des Weiteren wird festgelegt, wenn sich nur zwischen 5 und 11 Mitglieder finden, dass es keine Wahl gibt und die Bewerber durch den Stadtrat bestellt werden.

Somit ergibt sich folgende Zusammenstellung des Jugendparlaments für die Amtsperiode 2024 – 2026

- Linus Weidelener
- Leopold Mayr-Mautner
- Xaver Bernöcker
- Lucia Hirsch
- Noah Hormaier
- Anton Weidelener
- Paul Weidelener
- Frederik Hilbich

Der 1. Bürgermeister bedankt sich zu Beginn bei den anwesenden Jugendlichen und teilt mit, dass Lucia Hirsch für die heutige Sitzung entschuldigt ist.

Die Jugendlichen stellten sich in einer kurzen Vorstellungsrunde dem Stadtrat vor.

Das Gremium wünscht dem Jugendparlament ein gutes Gelingen für die Amtszeit.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dass die oben genannten Jugendlichen für die Amtsperiode 2024 – 2026 bestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 22 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer, Schlier

## **3. Breitbandausbau; Bericht über den aktuellen Stand der Erschließung mit schnellem Internet in Miesbach und Ausblick über anstehende Maßnahmen**

Die Stadt Miesbach ist seit nunmehr über 10 Jahren bestrebt, den Ausbau von Hochgeschwindigkeitsnetzen für schnelles Internet im gesamten Stadtgebiet voranzutreiben.

Mit Unterstützung des Freistaats Bayern - der hierfür großzügige Fördersummen zur Verfügung gestellt hat - konnten in diesem Zeitraum bereits wesentliche Verbesserungen erzielt werden, die heutzutage ebenso für Gewerbebetriebe wie für Privathaushalte (Stichwörter „Homeoffice“ und „Homeschooling“) oder Behörden unabdingbar sind. Jedoch ist nicht absehbar, dass sich die rasante technologische Entwicklung zukünftig verlangsamen wird, was weiter steigende Anforderungen an die Internetgeschwindigkeit erwarten lässt.



Deshalb ist es als Kommune im Hinblick auf die Daseinsvorsorge für ihre Bürger und im Hinblick auf die Attraktivität als Wirtschaftsstandort von enormer Bedeutung, bei diesem Thema „dran zu bleiben“ und mit der Entwicklung Schritt zu halten.

Zu diesem Zweck wurde vom Bund in Kooperation mit dem Freistaat ein neues Förderprogramm (das sog. „Gigabitverfahren“) aufgelegt, welches derzeit von der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Beratungsbüro Corwese vorbereitet wird. Des Weiteren plant die Deutsche Telekom einen eigenwirtschaftlichen – und somit für die Stadt kostenlosen - Glasfaser-Ausbau in Miesbach.

Die Fa. Corwese stellt anhand einer Präsentation den aktuellen Stand der Erschließung mit zukunftsfähiger Breitband-Infrastruktur in Miesbach vor und gibt einen kurzen Ausblick über die anstehenden Maßnahmen.

Im Anschluss an die Präsentation steht Herr Müller von Corwese dem Gremium für Fragen zur Verfügung, welche dieser umgehend beantwortet.

**Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** 23 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer

**4. Antrag von Frau Lisa Hilbich aus der Bürgerversammlung 2023:  
Grundsatzentscheidung zur Vergabe von Grundstücken auf Erbpacht**

Mit Schreiben vom 03.11.2023 hat Frau Lisa Hilbich einen Antrag zur Bürgerversammlung 2023 auf Grundsatzentscheidung bei der Vergabe von Gewerbe- und Kerngebietsgrundstücken im Erbbaurecht gestellt.

Das Antragsschreiben inkl. der Begründung liegt den Stadträten zur Beratung vor und wird dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Im Stadtrat wurde dieses Thema schon öfters angesprochen. Aktuell entscheidet der Stadtrat von Fall zu Fall, ob ein Verkauf oder Erbpacht machbar und sinnvoll ist.

Im Jahr 2022 wurde zum Beispiel das Grundstück „Am Gschwendt“ im Rahmen von Erbpacht an einen Bauträger vergeben.

Aufgrund der aktuell desolaten Haushaltslage ist es empfehlenswert, dass man sich die Flexibilität beibehält. Mit einem Grundsatzbeschluss würde sich die Stadt Miesbach unnötig einschränken.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dass über die grundsätzliche Vergabe von Grundstücken im Rahmen von Erbpacht derzeit kein Grundsatzbeschluss gefasst wird.

Der Stadtrat entscheidet weiterhin von Fall zu Fall, in welcher Form Grundstücke veräußert bzw. vergeben werden.

Die Möglichkeit einer Veräußerung im Erbbaurecht ist jedoch immer zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis:** 20 / 3

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer

5. **Erlass einer Einbeziehungssatzung Schweinthal nachdem das entsprechende Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aufgrund der nicht europarechtskonformen Rechtsgrundlage (§ 13b BauGB) nicht weitergeführt werden kann;**  
**-Billigungsbeschluss, weiteres Vorgehen-**

**Ausgangssituation:**

Im Anschluss an die Siedlung Schweinthal besteht auf den Grundstücken Fl.Nrn.: 174/3 und 174/4; Gemarkung Wies (ca. 1.700 qm) der Wunsch nach weiterer Wohnbebauung. Es sind zwei zusätzliche Wohnhäuser vorgesehen. Die Eigentümerfamilien sind bereits vertraglich eine Einheimischen-Sicherung eingegangen. Der Stadtrat hatte die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 b BauGB auf den Weg gebracht.

**Die Flächen liegen gegenwärtig:**

- Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich
- Im Wald, nach Aussagen des AELF zunächst sogar Schutzwald im Sinne des § 10 Abs. 2 BayWaldG, Aussage wurde nach Antrag auf Feststellung der Schutzwaldeigenschaft revidiert
- Landschaftsschutzgebiet
- Unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauung

**Es lagen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens bereits folgende Stellungnahmen vor, die stichpunktartig wiedergegeben werden:**

**AELF, Stellungnahme vom 20.06.20:**

- Probleme mit bestehender walddnaher Bebauung
- Gefahr für Leben und Gesundheit bei weiterem Heranrücken
- Waldrand nicht nur an einer, sondern an drei Seiten
- Landschaftsprägender Wald würde angerissen
- Schutzwald, Rodungserlaubnis wäre zu versagen (– Aussage nicht haltbar!)

**Landratsamt Miesbach, Umwelt und Naturschutz vom 26.06.20:**

- Unter dem Aspekt Landschaftsschutz keine negativen Auswirkungen auf das umgebende Schutzgebiet
- Keine Eingriffe ins Gelände erforderlich
- „normaler“ Wald, keine Biotop, keine besonderen Standorte, eher im Gegenteil: Vorbelastung durch die anliegende Siedlung
- Befreiung von Landschaftsschutzgebietsverordnung unter Umständen möglich, da Beeinträchtigung auch flächenmäßig nicht allzu groß
- Stadt müsste aber das überwiegende öffentliche Interesse genauer darlegen
- Forstwirtschaftliche Belange, wie vom AELF dargelegt sind in die Abwägung einzubeziehen

**Empfehlungsbeschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss hatte nach längeren internen durchaus kontroversen Diskussionen am 11.05.2021 dem Stadtrat mit 5/3 Stimmen für die Grundstücke Fl.Nrn.: 174/3 und 174/4; Gemarkung Wies in der Nähe der Lichtenauer Straße, die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung empfohlen.



### **Beschluss Stadtrat 16.09.2021**

Entgegen des Empfehlungsbeschlusses hat die Verwaltung dann dem Stadtrat in der Sitzung am 16.09.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 b BauGB empfohlen, da die Anwendbarkeit dieser Vorschrift aufgrund der BauGB-Novelle vom Juni 2021 bis Ende 2024 verlängert wurde. Der Stadtrat ist der Empfehlung nach Diskussionen mit 15/7 Stimmen gefolgt und hat den Aufstellungs- und Billigungsbeschluss gefasst. In der Folge hat die Verwaltung die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit beteiligt.

### **Änderung der Rechtslage durch das Urteil des BVerwG**

Das Bundesverwaltungsgericht hatte am 18.07.2023 entschieden, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB dem europäischen Recht widerspricht und die Vorschrift daher nicht mehr anzuwenden ist. Das begonnene Verfahren konnte daher nicht weitergeführt werden. Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich reagiert und eine Reparaturklausel in Form des § 215a BauGB erlassen. Dieser ermöglicht die Anwendung des 13b BauGB wieder, wenn eine umweltbezogene Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Planes nicht zu besorgen sind. Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der unbestimmten Rechtsbegriffe, der Lage der Flächen und der Umwelt- bzw. Waldsituation aber auch aufgrund der Stellungnahmen von AELF und UNB davon nicht Gebrauch zu machen, sondern doch wieder den ursprünglich angedachten Weg mittels einer Einbeziehungssatzung zu beschreiten und in diesem Zuge, den regulären Ökoausgleich zu erstellen.

**Soweit für das weitere Verfahren „Einbeziehungssatzung Schweinthal-Lichtenau“ relevant, werden nachfolgend die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan wiedergegeben:**

#### Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, 17.04.2023

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, empfehlen wir eine Rodung des mit Wald bestockten Baufeldes im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar festzusetzen.

Hinsichtlich der Einfriedung empfehlen wir folgende Festsetzung: Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, ist der Zaun mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen sowie auf eine Ausführung mit Sockel zu verzichten.

Um eine gute Entwicklung von Baum-Neupflanzungen zu gewährleisten, empfehlen wir bei Baumpflanzungen den Aufbau der Vegetationstragschicht gemäß ZTV-VegTraMü festzusetzen.

Den Aufbau des abgestuften Waldrandes empfehlen wir hinsichtlich Artenzusammensetzung (wenn Pflanzungen erfolgen sollen) und Pflege zu konkretisieren.

Der bestehende, zu erhaltende Baumbestand kann nicht klar zugeordnet werden. Im Bereich der Markierung stehen aktuell mehrere Bäume. Es sollte eine eindeutige Zuordnung unter Angabe der Baumart und des Stammdurchmessers vorgenommen werden. Bäume, deren Kronenbereiche in der neu geplanten Zufahrt liegen werden bei Herstellung der Zufahrt voraussichtlich erheblich geschädigt.

#### BUND Naturschutz in Bayern e.V., 19.04.2023

Der BUND Naturschutz lehnt den Bebauungsplan Nr. 74 in der vorgelegten Form ganz entschieden ab. Die neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen sollen weiterhin unbebaut bleiben.

##### 1. Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet

Die überplante Fläche liegt im Bereich der geplanten Neubebauung im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“. Die Planungen in diesem Bereich sind mit der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar. Sowohl eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet als auch eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung werden vom BN vehement abgelehnt. Da hier kein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegen kann, da es sich hier um zwei Grundstücke zur Nutzung für private Zwecke handelt, fehlt unseres Erachtens auch die Begründung für eine Befreiung.



## 2. Neubauf Flächen im Plangebiet liegen bisher im Außenbereich

Die geplanten Neubauf Flächen liegen bisher im Außenbereich und sollten daher auch weiterhin Außenbereich bleiben.

## 3. Neubauf Flächen im Plangebiet sind ausgewiesener Schutzwald

Die geplanten Neubauf Flächen sind unseres Wissens ausgewiesener Schutzwald. Eine Bebauung ist deshalb nicht zulässig. Bisher ist nördlich der Lichtenauer Straße abgesehen vom Feuerwehrhaus keine Bebauung. Deshalb sollte generell der zusammenhängende Waldbereich nördlich der Lichtenauer Straße nicht angetastet werden, da dadurch weitere Begehrlichkeiten in diesen Bereichen geweckt werden könnten.

## 4. Waldnahe Bebauung wird zukünftig Probleme bereiten

Die geplante waldnahe Bebauung wird zukünftig Probleme bereiten, da die Häuser viel zu nahe am zukünftigen Waldrand liegen. Das haben wir auch schon bei anderen Bebauungen erleben müssen.

## Bayerische Bauernverband, 19.04.2023

Die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist die Existenzgrundlage der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Der Flächenverbrauch, sei es durch Umnutzung, Bebauung oder durch Ausgleichsflächen, ist in Oberbayern besonders groß. In den Jahren 1988 bis 2020 haben wir in Oberbayern 8% der landwirtschaftlichen Nutzfläche verloren. Dabei liegen die Flächenverluste in Bayern bei täglich über 11 ha. Der Landkreis Miesbach befindet sich im oberen Drittel beim Verlust landwirtschaftlicher Fläche. Bereits bei vorbereitenden Planungen muss daher ein ressourcenschonender Umgang mit der Kulturlandschaft das oberste Ziel sein. Dem Flächenverbrauch steht dennoch das Interesse der Kommunen zur Bereitstellung von Bauland für Wohnen, Gewerbe und Industrie gegenüber. Wegen des verhältnismäßig geringen Flächenverbrauchs, der bereits vorhandenen Erschließung und keiner weiteren Belastung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist diese Baulandausweisung aus agrarstruktureller Sicht als Kompromiss anzusehen.

Nach Rücksprache mit den landwirtschaftlichen Vertretern vor Ort ergeben sich folgende konkrete Stellungnahmen:

An die im Bebauungsplan genannten Flächen grenzt im Norden und Osten an 2 Seiten Wald, nicht an 3 Seiten wie im Protokoll der Sitzung des Stadtrates Miesbach vom 16.09.21 festgehalten. Bei 6 zu fällenden Bäumen handelt es sich um einen vertretbaren Eingriff. An vielen Waldrändern entstehen jedes Jahr durch Fällungen dieser Größe aufgrund von Schädlingsbefall (z.B. Borkenkäfer) vergleichbare Eingriffe. Die Fl.Nrn. 174/3 und 174/4 der Gemarkung Wies befinden sich nicht in einer, dem Wind schutzlos ausgesetzten exponierten Lage. Ebenfalls bleibt der Wald westlich der Lichtenauer Straße unberührt. Es verwundert, weshalb es sich hier um Schutzwald nach § 10 Abs.2 Bay WaldG handelt. Wenn es sich um einen landschaftsprägenden Wald handelt, so wurde er bereits für den Bau des Parkplatzes für das Feuerwehrhaus Wies in unmittelbarer Nachbarschaft angerissen. Risiken für Leben und Gesundheit können bei einer zu nahen Bebauung an Waldflächen nie ganz ausgeschlossen werden. Jedoch fällt das Gelände von West nach Ost, was die Gefahr von Sturmschäden im Wald verringert. Sollte es jedoch zu Sturmschäden kommen, so fallen die Bäume von den geplanten Wohngebäuden weg, im Gegensatz zum geplanten Heizkraftwerk auf der Grün. Die Siedlung Schweinthal grenzt auf ganzer Länge an Waldflächen. Erfahrungen hieraus können in die Entscheidung mit einfließen.

## Landratsamt Miesbach, Wasserrecht, 12.4.2023

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).



Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENOG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft (Tel. 08025/704-3221/3222 zu erfolgen).

#### AELF – Bereich Forsten, 23.03.2023

zu dem mit Bezugsschreiben übermittelten und im Betreff genannten Bebauungsplan nimmt die Forstbehörde wie folgt Stellung:

Bereits in unserem Schreiben vom 02.06.2020 an den 1. Bürgermeister Herrn Dr. Braunmiller hatten wir dargelegt, warum die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf den Flnrn. 174/3 und 174/4 Gmk. Wies aus Sicht der Forstbehörde nicht möglich ist.

Die beiden geplanten Häuser liegen im Schutzwald im Sinne des Art. 10 Abs. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Hierfür ist die Rodungserlaubnis gemäß Art. 9 Abs. 4 BayWaldG • zu versagen. Auch der in der Stadtratssitzung am 16.09.2021

aufgezeigte "Lösungsweg", wonach ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan eine eigentlich erforderliche Rodungsgenehmigung ersetzen kann, trägt hier nicht: Gemäß Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG bedarf es in einem Bebauungsplan-Verfahren zwar keiner eigenständigen Rodungsgenehmigung; in diesem Verfahren sind jedoch gemäß Art. 9 Abs. 8 Satz 2 BayWaldG *"die Abs. 4 bis 7 sinngemäß zu beachten"*. D. h. es gelten dieselben Versagungsgründe wie bei einem eigenständigen Rodungsverfahren.

Der Bebauungsplan wird daher von der Forstbehörde abgelehnt.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal (ZAS) sowie das Wasserwerk weisen auf die gegenwärtig nicht gegebene Erschließung hin!

#### **Anmerkung der Verwaltung zu den vorliegenden Stellungnahmen:**

Zunächst sei darauf verwiesen, dass die Situation mit der waldrandnahen Bebauung mit anderen derartigen Fällen, die in entsprechenden Verfahren durch den Bau- und Umweltausschuss konsequent abgelehnt wurden, nicht ganz vergleichbar ist, da im vorliegenden Fall, die beiden potentiellen Baugrundstücke im Eigentum der gleichen Familie stehen, wie das anliegende Waldgrundstück und somit durch entsprechende Pflegemaßnahmen im Wald bzw. die Schaffung eines abgestuften Waldrandes eine Gefährdung der Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann. Die Aussage, wonach es sich um Schutzwald handele, wurde mittlerweile vom AELF selbst revidiert.

Die Untere Naturschutzbehörde hat ausführlich dargelegt, dass aufgrund der eher geringen Bedeutung der überschaubaren Flächen für die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes eine Befreiung für die geplante Bebauung grundsätzlich in Frage käme.



Dies hat zur Folge, dass die Anforderungen zur Begründung eines überwiegenden öffentlichen Interesses gegenüber diesen Belangen nicht exorbitant hoch sind. Es ist zwar richtig, dass der Wunsch nach Bauland zunächst im privaten Interesse liegt. Aus den Grundsätzen der Bauleitplanung insbesondere § 1 Abs. 6 BauGB ergibt sich jedoch, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung grundsätzlich öffentlicher Belang mit erheblichem Gewicht sind. Dabei steht der Kommune ein Ermessen zu, das gerechtfertigt ist durch den hohen Stellenwert der Wohnbedürfnisse und der der Kommune obliegenden Pflicht der Daseinsvorsorge. Hieraus ergibt sich angesichts des Immobilienmarktes für junge, einheimische Familien in Miesbach und der überaus schwierigen planungsrechtlichen Situation der Stadt durchaus im öffentlichen Interesse eine Handlungsverpflichtung im Hinblick auf das Schaffen von Wohnbauflächen an geeigneten Stellen, die im konkreten Einzelfall den Belang des eher wenig tangierten Landschaftsschutzgebietes überwiegt. Etwas verwunderlich ist, dass die Problematik des öffentlichen Interesses in der zweiten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde gar keine Erwähnung mehr findet.

Die Frage der Erschließung wird vertraglich geregelt und ist im Rahmen einer Einbeziehungssatzung eher unproblematisch, da für die Stadt lediglich die allgemeine Erschließungslast, nicht aber eine konkrete Erschließungspflicht besteht und daher eine Baugenehmigung nicht erteilt wird, solange die vertraglichen geforderten Erschließungsmaßnahmen nicht umgesetzt sind.

### **Vertragliche Regelungen:**

Bereits geschlossen wurden mit den Grundstückseigentümern folgende vertragliche Vereinbarungen, die an die geänderten Rechtsgrundlagen (Einbeziehungssatzung statt Bebauungsplan) anzupassen wären:

- Übernahme sämtlicher Planungs- und sonstiger Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Einbeziehungssatzung
- Einheimischensicherung auf 20 Jahre innerhalb der Familie
- Bereitstellung von Ökoausgleichsflächen und Durchführung von Ökoausgleichsmaßnahmen, Anpflanzung abgestufter Waldrand
- Übernahme sämtlicher erforderlicher Erschließungsarbeiten, insbesondere Ausbau und Erweiterung der Zufahrtsstraße (inkl. Entwässerung ggf. Beleuchtung) sowie Ergänzung der Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungseinrichtungen

Weitere vertragliche Vereinbarungen werden vorbereitet:

- Dienstbarkeit und Reallast zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde zur Sicherung der Anlage und Pflege der Ökoausgleichsflächen
- Gestattung bzgl. Leitungsführung
- Ausgestaltung Zufahrt als Eigentümerweg mit Erstellungs- und Unterhaltslast sowie Verkehrssicherungspflicht beim Eigentümer
- Zustimmung zur Widmung

### **Fazit:**

Die vorgeschlagene Konstruktion könnte die vom Stadtrat bereits angestoßene Baulandentwicklung unabhängig von der beschriebenen Problematik des § 13 b BauGB auf rechtlich andere Art ermöglichen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat billigt die Einbeziehungssatzung Schweinthal in der Fassung vom 25.01.2024 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen sowie die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:** 18 / 5

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer



**6. Erlass einer Einbeziehungssatzung "Kreuzberg" für die Grundstücke Fl.Nr.: 401/1 und 400/1; Gemarkung Miesbach;**  
**-Abwägung, Empfehlung aus dem Bau- und Umweltausschuss,**  
**Satzungsbeschluss-**

Unterhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kreuzberg befindet sich auf dem Niveau der Bahnlinie Miesbach-Schliersee eine größere ebene Fläche, auf der sich ein einzelnes kleines Wohnhaus (Baujahr 1949) befindet.

Die Häuser am Kreuzberg bilden eine faktische Baugrenze entlang der Hauptgebäude, der freie Bereich östlich davon ist zudem auch topografisch durch die wesentlich tiefere Lage abgesetzt.

Beides führt dazu, dass das bestehende Gebäude „Kreuzberg 27“ am Bebauungszusammenhang des Kreuzbergs nicht mehr teilnimmt und damit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist. Zu demselben Ergebnis kam das Verwaltungsgericht München im Rahmen der Beurteilung eines Vorbescheidsantrag für das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr.: 400/3; Gem. Miesbach. Zudem liegt es im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung Egartenlandschaft um Miesbach.

Das Anwesen „Kreuzberg 27“ wird derzeit von der Eigentümerfamilie genutzt. Es wird weder von der Bausubstanz, noch von der Größe und energetischen Situation den Wohnbedürfnissen der Eigentümerfamilie gerecht. Für das Außenbereichsgrundstück kommen entsprechend nachfolgende Teilprivilegierungstatbestände in Betracht:

- Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle
- Erweiterung des Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohneinheiten

Beide Teilprivilegierungstatbestände stellen für die Eigentümerfamilie keine Option dar, da sie mehr Wohnfläche benötigt und die Bausubstanz nicht mehr erhaltenswert ist! Eine Kombination der Tatbestände ist allerdings nicht möglich!

Aufgrund der Lage in der Nähe zur vorhandenen Bebauung und der gegebenen wegemäßigen Erschließung kommt allerdings der Erlass einer Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht, wonach einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzung dient ausschließlich den Wohnbedürfnissen der ortsansässigen Familie und sollte sich insbesondere nicht auf das südlich anliegende Grundstück Fl.Nr.: 400/3; Gemarkung Miesbach beziehen. Dies ist zum einen gerechtfertigt, da das einzubeziehende Grundstück bereits bebaut ist, zum anderen, da nur das einzubeziehende Grundstück über eine wegemäßige, den Anforderungen der BayBO entsprechende Erschließung verfügt.

In die Satzung können Vorgaben für die Bebauung aufgenommen werden, die Regelungstiefe eines Bebauungsplanes darf allerdings nicht erreicht werden.

Der Bau- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat in seiner Sitzung am 16.03.2023 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl.Nr.: 400/1 und 401/4; Gemarkung Miesbach, um hier die Möglichkeit zu eröffnen, anstelle des bestehenden nicht erhaltenswerten Gebäudes einen angemessenen Ersatz zu schaffen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen entsprechenden Plan erstellen zu lassen und mit den Eigentümern einen städtebaulichen Vertrag bzgl. der Kosten und der Eigennutzung innerhalb der Familie zu schließen.



Nachdem beides vorlag wurde die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.09.2023 – 31.10.2023 durchgeführt. Dabei gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Immissionsschutzbehörde-, 25.10.2023**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die geplante Einbeziehungssatzung erhebliche Bedenken. Das neu zu planende Wohnhaus liegt in einer Entfernung von lediglich etwa 30,00 m zum öffentlichen Freibad der Stadt Miesbach (Maß zur Grundstücksgrenze) und somit im direkten Einwirkungsbereich der Lärmimmissionen des Freibads.

Für die Lärmemissionen des Freibads ist die 18. BImSchV anzuwenden (Sportanlagenlärmverordnung).

Die Grundstücke Fl.Nr.: 400/1 und 401/4 befinden sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Hier sind Immissionsrichtwerte für Mischgebiet anzuwenden: 60 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten am Morgen und 45 dB(A) in der Nacht.

Bei einer Einbeziehung in den Zusammenhang bebauter Ortsteile, wie er derzeit geplant ist, müsste die Gebietskategorie anhand der Umgebungsbebauung neu beurteilt werden. Unserer Einschätzung nach wäre eine Einstufung als reines Wohngebiet geboten. Somit hätten die Bewohner auch Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiet: 50 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 45 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten am Morgen und 35 dB(A) in der Nacht.

Dies bedeute eine Absenkung der Immissionsrichtwerte um 10 dB(A).

Die untere Immissionsschutzbehörde geht aufgrund des geringen Abstands und der generell erheblichen Lärmimmissionen beim Betrieb eines Freibads davon aus, dass diese Richtwerte beim derzeitigen Betrieb des Freibads nicht eingehalten werden. Eine genaue Aussage hierzu könnte erst nach Vorlage eines Schallschutzgutachtens getroffen werden. Eine Durchführung der Pläne ohne Vorlage eines Schallschutzgutachtens könnte im Klagefall zu erheblichen Einschränkungen des Freibadbetriebs bis hin zur Betriebseinstellung führen.

Neben dem Freibad befindet sich der Planungsbereich auch im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Holzkirchen-Bayrischzell. Das geplante Wohnhaus hat einen Abstand von lediglich ca. 16,00 m zur Bahnstrecke. Hier sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete maßgeblich: 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Werte erheblich überschritten werden.

Möglichkeiten zur Überwindung wäre die Verlage eines Schallschutzgutachtens, in dem einerseits der Betrieb des Freibad betrachtet wird und andererseits die Einwirkung der Bahnstrecke berücksichtigt wird. In diesem Schallschutzgutachten sollen die notwendigen Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt werden, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein WR gewährleisten.

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde ist bei der vorliegenden Planung die Einstufung aufgrund der umliegenden reinen Wohnbebauung als reines Wohngebiet (WR) alternativlos, da hier die tatsächlichen Nutzungen betrachtet werden. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) in der Bauleitplanung könnte gegebenenfalls noch diskutiert werden. In diesem Fall wären die oben angegebenen Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte um jeweils 5 dB(A) erhöht. Die generelle Problematik bliebe dennoch bestehen und ein Schallschutzgutachten wäre notwendig.

*Abwägung Verwaltung:*

*Durch die beabsichtigte Einbeziehungssatzung wird kein spezieller Gebietstypus festgelegt, sondern dieser ergibt sich erst aus der prägenden Anschlussbebauung. Sollte man hierbei in erster Linie auf die Bebauung an der Hangkante am Kreuzberg östlich der Straße abstellen, könnte man tatsächlich auf die Einschätzung „Reines Wohngebiet“ kommen. Die Bebauung dort ist aufgrund der Höhenlage den Schallimmissionen aus dem Bad intensiver ausgesetzt.*



*Eine Abfrage im Gewerbeamt der Stadt ergab aber, dass hier in 19 Fällen gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, so dass man durchaus von einem allgemeinen Wohngebiet ausgehen kann, wenn man nicht aufgrund der prägenden Immissionen vom Bad sowieso bei Einbeziehung der Bereiche östlich der Bahn zur Gemengelage kommt (Freibad, Stellplätze, Kinderspielplatz, Wohnanlage), wobei hier zugegebener Maßen die Zäsur durch die Bahnlinie dagegen sprechen könnte.*

*Im Zusammenhang mit der Sanierung und dem Umbau des Bades wurde durch das Büro C. Hentschel Consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der auch das betreffende Bestandsgebäude Kreuzberg 27 als Immissionsort untersucht wurde. Nach dem Gutachten wären die Werte für ein Reines Wohngebiet an diesem Immissionsort um 4 dB(A) überschritten, was nicht unerheblich wäre. Die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet könnten jedoch eingehalten werden, bzw. würden leicht unterschritten.*

*Das Gutachten bezieht sich zwar auf die Planungen für das Bad, die gegenwärtig nicht umgesetzt sind, gleichwohl ist das Gutachten vorliegend aber durchaus aussagekräftig, da die Umbauten im Bad, auch wenn die Wasserfläche letztlich kleiner wird, in erster Linie Anlagen betreffen, die bei der Benutzung lärmintensiver sind als der derzeitige Bauzustand. Die Belastung durch die Bahn, ist nach der Verkehrslärmschutzverordnung zu beurteilen. Hier geht die Untere Immissionsschutzbehörde nach einer überschlägigen Einschätzung von einer knappen Einhaltung aus.*

*In der Einbeziehungssatzung wurde bereits eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite, sowie der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.*

*Zudem wird von den Grundstückseigentümern die Eintragung einer Immissionsduldungsverpflichtung zugunsten der Grundstücke des Bades, der Stellplätze und des Kinderspielplatzes (Grunddienstbarkeit) und zugunsten der Stadt Miesbach (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) dergestalt verlangt, dass sämtliche Immissionen aus diesen Bereichen hingenommen werden. Diese Duldungsverpflichtung hat zwar nur privatrechtliche Wirkung und kann das öffentlich-rechtliche Immissionsschutzrecht nicht aushebeln, aber es ergibt sich zum einen eine moralische Verpflichtung gegenüber der Stadt und öffentlich-rechtlich könnte diese Duldungsverpflichtung beim Ermessen von Behörden eine Rolle spielen, ob aufgrund von Beschwerden Maßnahmen angezeigt sind.*

*Die Abwägung wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und wird von dieser mitgetragen.*

### **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 20.10.2023**

Das Grundstück im Gebiet ist hinsichtlich der Beseitigung der am Grundstück anfallenden Schmutzwässer und hinsichtlich der anfallenden Oberflächenwässer (formal-rechtlich) abwassertechnisch nicht erschlossen. Die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung, so die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher am Grundstück anfallenden Oberflächenwässer ist durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnenversuch) im Zuge des Verfahrens nachzureichen. Der Nachweis ist dem ZAS vorzulegen. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden.

Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den neu geplanten und bereits bestehenden Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden. Sie sind zu versickern.

Das Merkblatt DW A-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Abwägung Verwaltung:

*Die Stellungnahme wurde dem Antragsteller für die Erstellung des späteren Entwässerungsplanes weitergeleitet. Die Erschließung ist nachzuweisen.*



- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde, 18.10.2023**

Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Egartenlandschaft um Miesbach“ (LSG-VO).

Gem. LSG-VO verstößt das Vorhaben gegen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LSG-VO (bauliche Anlagen aller Art, [...] zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern). Aufgrund der Tatsache, dass bereits eine Bebauung inklusive Erschließung vorhanden ist, sich die bauliche Ausgestaltung in einem verträglichen Rahmen befindet und der vorliegende Sachverhalt sich nicht auf die umliegenden Flächen im LSG übertragen lässt, kann für das Vorhaben eine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden (Erlaubniserteilung für § 5 LSG-VO erlaubnispflichtigen Tatbestand durch die untere Naturschutzbehörde Miesbach im Zuge des konkreten Bauantrages).

Aufgrund der sehr schmalen und im Hang gelegenen vorhandenen Erschließungsstraße könnte es bei der Realisierung des Bauvorhabens zu Komplikationen bezüglich der Befahrbarkeit durch LKWs und Baumaschinen kommen. Hierbei sind aufgrund der sensiblen Landschaft mit ihren wertvollen Hangflächen und der Lage im Landschaftsschutzgebiet Eingriffe in die Hangstrukturen, zur Ertüchtigung oder dem temporären vergrößern der Erschließungsstraße, unzulässig.

Abwägung Verwaltung:

*Im Zusammenhang mit der in Aussicht gestellten Erlaubnis bzgl. der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird seitens der Stadt gegenüber dem Landratsamt angeregt, dass entsprechende Auflagen bzgl. der Zufahrt aufgenommen werden.*

- **Deutsche Bahn AG -DB Immobilien-; 26.10.2023**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Gegen die o.g. Einbeziehungssatzung bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

Wir weisen darauf hin, dass derzeit die Planung für die Elektrifizierung der angrenzenden Bahnstrecke erstellt wird.

Bei der Erstellung des neuen Wohngebäudes sind folgende Hinweise und Anregungen zu beachten:

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde von uns nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist eine entsprechende Anfrage rechtzeitig vor Baubeginn (ca. 6 Wochen vorher) an uns zu richten.



Gegebenenfalls sind vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand im Baubereich auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tagen vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten: DB Netz AG, Hr. Ranzinger, Richelstraße 1, 80634 München, E-Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com. Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Beim Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.

Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.

Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Gemäß der Richtlinie sind als Mindestpflanzabstände für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m einzuhalten, für hochwüchsige Sträucher sind es 10,00 m und für Bäume 12,00 m, gemessen von der Gleismitte des äußersten Gleises. Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter –Kundenservice-, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721-938-5345, Fax: 0721-938-5509, dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Abstandsflächen sind vom Antragsteller grundsätzlich immer einzuhalten. Können oder werden die Abstandsflächen nicht eingehalten, stimmt die DB Netz AG der Übernahme der Abstandsflächen unter folgenden Bedingungen zu:

- Das Flurstück muss auf Kosten des Antragsstellers geteilt werden, damit sich die Dienstbarkeit nicht auf das komplette Flurstück, sondern nur auf die belastete Fläche der DB Netz AG bezieht
- Abschluss eines entgeltpflichtigen Gestattungsvertrages



Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung Verwaltung:

*Die Stellungnahmen werden dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG -Regionalcenter Traunreut-, 06.11.2023**

Sollte das bestehende Gebäude (Hsnr. 27) abgerissen werden, ist vorab der bestehende Erdgasanschluss (siehe Lageplan M 1:500) baulich abzutrennen. Diese kostenpflichtige Maßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn/Abbrucharbeiten bei der Betriebsstelle Hausham, Tegernseer Straße 34d, 83734 Hausham zu bautragen.

- **Stadt Miesbach -Wasserwerk-, 20.09.2023**

Der vorhandene Wasserhausanschluss ist wieder zu verwenden. Eine andere Erschließung ist durch die Lage des Grundstücks nicht möglich.

- **Vodafone Deutschland GmbH, 09.10.2023**

Gegen die geplante Baumaßnahme werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu Stellung mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Abwägung Verwaltung:

*Die fachlichen Stellungnahmen der Spartenträger werden dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

Nachdem die Stellungnahmen nicht ganz unproblematisch waren, hat sich zunächst nochmals das Fachgremium mit den Ausführungen beschäftigt und am 14.12.2023 einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat gefasst.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Ausführungen der Verwaltung zur Abwägung und fasst auf dieser Basis den Satzungsbeschluss zum Erlass der Einziehungssatzung „Am Kreuzberg“. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt, wenn die angesprochene Immissionsduldungsverpflichtung notariell beurkundet ist!

**Abstimmungsergebnis:** 22 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer, Seemüller

## **7. Wohnungsnotfallhilfe; Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zum Vertragsabschluss**

Die Betreuung und Beratung von wohnungslosen Menschen oder von Wohnungslosigkeit bedrohter Personen erfolgte durch eine zeitlich begrenzte Förderung des Freistaats Bayern durch das Landratsamt Miesbach mit der Diakonie Rosenheim.

Nach Auslaufen der Modellprojektförderung wird eine Förderung durch den Landkreis Miesbach nicht fortgesetzt.



Die Gemeinden Bayrischzell, Gmund, Hausham, Holzkirchen, Irschenberg, Kreuth, Miesbach, Otterfing, Valley, Waakirchen, Warngau und Weyarn sehen einen notwendigen Bedarf an der Beratung und Betreuung und möchten die Kooperation mit der Diakonie - Soziale Dienste Oberbayern in Rosenheim weiterführen.

Um eine bedarfsgerechte Versorgung sicherstellen zu können, ist es erforderlich, eine Fachkraftstelle vorzuhalten. Das Angebot ist im Landkreis Miesbach mittlerweile etabliert und vernetzt, die Fallzuweisungen und -zahlen steigen kontinuierlich an. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

Ein Entwurf für einen Kooperationsvertrags sieht den Beginn der Maßnahme ab 1.1.24 vor. Aus personellen und organisatorischen Gründen ist es unbedingt erforderlich, das Angebot nahtlos weiterlaufen zu lassen. Die Diakonie schlägt vor, das Angebot vertragsgemäß ab dem 01.01.2024 mit vorerst einer halben Stelle zu starten und ab März 2024 nach Abstimmung mit den Gemeinden mit einer ganzen Stelle fortzuführen.

Der Entwurf eines Kooperationsvertrags für das Kompetenzzentrum Wohnungsnotfallhilfe wurde von der Diakonie Rosenheim vorgelegt. Eine Leistungsbeschreibung ist als Anlage beigelegt, außerdem die Kostenaufstellung und -aufteilung.

Das Hilfeangebot des Kompetenzzentrums soll Zielpersonen ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Ziel des Kompetenzzentrums ist es, Obdachlosigkeit schon im Vorfeld zu verhindern (Prävention).

Die Kosten sollen nach den Einwohnerzahlen auf die beteiligten Gemeinden umgelegt werden. Was aktuell für die Stadt Miesbach kosten in Höhe von 16.774,33 € pro Jahr bedeutet.

Mittelfristig soll angestrebt werden, dass der Landkreis Miesbach die Trägerschaft des Projekts übernimmt.

Im Diskussionsverlauf stellt sich dar, dass der Stadtrat sich für die Wohnungsnotfallhilfe ausspricht und weiterhin darauf hingewirkt werden soll, dass der Landkreis Miesbach künftig die Trägerschaft für die Wohnungsnotfallhilfe übernimmt.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, dass die Stadt Miesbach sich ab 1.1.2024 am Kompetenzzentrum Wohnungsnotfallhilfe nach dem von der Diakonie - Soziale Dienste Oberbayern in Rosenheim vorgelegten Konzept beteiligt. Ein Kooperationsvertrag mit dem Diakonischen Werk des Evangelisch-lutherischen Dekanatsbezirk Rosenheim abgeschlossen. Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Landkreis Miesbach zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Trägerschaft des Projekts übernimmt. Mitte 2024 wird Seitens der Verwaltung eine Überprüfung der Kostenbeteiligung für das Jahr 2025 stattfinden und ggf. bei Erhöhung der Kosten der Vertrag gekündigt.

Die Haushaltsmittel in Höhe von 16.774,33 € sind im Haushalt 2024 zu veranschlagen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer, Christian Mittermaier

#### **8. Waitzinger Keller; Kühlzellenerweiterung -Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Auftragsvergabe-**

Die Culinaria GmbH & Co. KG ist Pächter der Gastro- (EG) und Cateringküche (1. OG) der Miesbacher Stadthalle. Neben der Bewirtung des „Culinaria“ werden in der Cateringküche, welche sich im 1. OG befindet, Essen für die Kindertagesstätten-Verpflegung hergestellt. Die Culinaria GmbH & Co. KG beantragte bei der Stadt Miesbach eine Kühlzellenerweiterung, da diese aus Kapazitätsgründen notwendig ist.

Es wurde eine Fachfirma herangezogen, um ein Konzept der Erweiterung zu erstellen, welches der Stadt Miesbach vorliegt.

Der Stadt Miesbach liegen zwei Angebote über den Umbau des Bestands und der Kühlzellenerweiterung vor.

Angebot Umbau Bestand: ca. 4.000 €  
Angebot Kühlzellenerweiterung: ca. 34.000 €

Bei den oben genannten Kosten muss weiter mit Kosten für Maurer- und Malerarbeiten von etwa 2.000 € gerechnet werden. Die Kosten für die gesamte Maßnahme belaufen sich auf ca. 40.000 €. Die entstehenden Kosten der Kühlzellenerweiterung wurden im Pachtvertrag zwischen Culinaria GmbH & Co. KG und der Stadt Miesbach gesondert geregelt.

Nach der Darstellung des Sachverhalts durch den 1. Bürgermeister folgte eine kurze Diskussion im Stadtrat, danach stellte der 1. Bürgermeister folgenden Beschluss zur Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der vorzeitigen Ausgabeermächtigung zu. Der Stadtrat stimmt den Umbauarbeiten und der Kühlzellenerweiterung zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Maßnahme. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, die Aufträge an den wirtschaftlich günstigen Bieter zu vergeben

**Abstimmungsergebnis:** 19 / 4

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer

### **9. Veröffentlichung von nichtöffentlichen Beschlüssen des Stadtrates**

**22.09.2022** Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus im Baugebiet Am Gschwendt; Vergabe des Grundstücks an Bayernheim im Wege des Verkaufs oder des Erbbaurechts; weiteres Vorgehen

Der Stadtrat stimmt der Vergabe eines Erbpachtrechts für das Grundstück an die Firma Bayernheim zu.

**22.09.2022** Aufnahme von Krediten für das Haushaltsjahr 2022

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Aufnahme von weiteren Krediten in Höhe von 4.500.000 € zu.

**22.09.2022** Auflösung eines SWAPS bei der Bayern LB; Umwandlung in ein Darlehen

Der Stadtrat stimmt der Auflösung der beiden Swaps bei der Bayern LB zu.

**22.09.2022** Gesetzliche (kommunale) Vorkaufsrecht der Stadt Miesbach; -Entscheidung über die Ausübung Fl.Nr. 572/8

Der Stadtrat beschließt, dass das bestehende Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht ausgeübt wird.



22.09.2022 Gesetzliche (kommunale) Vorkaufsrecht der Stadt Miesbach; -Entscheidung über die Ausübung Fl.Nrn. 572/7 und 572/6

Der Stadtrat beschließt, dass das bestehende Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht ausgeübt wird.

22.09.2022 Vertragliche Grundstücksangelegenheiten der Stadt Miesbach; -Entscheidung über die Ausübung, Löschung etc.- Fl.Nr. 684/19 Gem. Miesbach

Der Stadtrat beschließt, dass das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeübt wird. Eine Eintragung im Grundbuch muss weiterhin erhalten bleiben.

**Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:** 23 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer

**10. Unvorhergesehenes**

**10.1. Unvorhergesehenes - Unerwartete Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe "Schlierseer Straße 22"**

Wie bekanntgegeben, soll unter dem Tagesordnungspunkt 11.2 öffentlich die unerwarteten Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe „Schlierseer Straße 22“ behandelt werden.

**Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der Behandlung über die unerwarteten Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe „Schlierseer Straße 22“ unter dem Tagesordnungspunkt 11.2 öffentlich zu.

**Abstimmungsergebnis:** 23 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer

**10.2. Unvorhergesehenes - Unerwartete Sanierungsarbeiten an der Kinderkrippe "Schlierseer Straße 22"**

An der Kinderkrippe „Schlierseer Straße 22“ müssen unerwartete Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Für den weiteren Betrieb durch die Kinderland Weyarn GmbH mussten im Vorfeld kleinere Bodenreparaturen vorgenommen werden. Bei diesen Vorbereitungsarbeiten wurden allerdings größere Wasserschäden an mehreren Bodenbereichen an der Nord- und Westseite des Gebäudes festgestellt. Dies hat zur Folge, dass ein großflächiger Bodenaustausch an den beschädigten Stellen erfolgen muss.

Diese Arbeiten werden einen Zeitraum von ca. 5 Wochen in Anspruch nehmen. Das heißt, dass die Kinderland Weyarn GmbH die Räumlichkeiten voraussichtlich erst ab dem 26.02.2024 nutzen können.

Von Seiten der Stadt Miesbach wurde ein Gutachter beauftragt. Dieser erforscht derzeit die Ursache für den Wasserschaden. Des Weiteren konnte auf die Schnelle eine Trocknungsfirma und eine Bodenlegefirma gefunden werden, die den Schaden reparieren, sobald die Stadt Rückmeldung vom Gutachter bekommt.

Nach derzeitigem Stand belaufen sich die Kosten für diese Sanierungsarbeiten auf ca. 25.000,00 €. Der Schaden wurde der Versicherung gemeldet.

Nach Vorstellung des Sachverhalts folgte eine kurze Diskussion im Stadtrat. Danach stellte der 1. Bürgermeister folgenden Beschluss zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der vorzeitigen Ausgabeermächtigung i.H.v. 25.000,00 € zu. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt die Sanierungsarbeiten zu beauftragen. Gegebenenfalls höhere Kosten sind zusammen mit den Fraktionssprechern abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:** 22 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer, Ruml

**10.3. Unvorhergesehenes - Wunschbaum**

Stadtratsmitglied Schmid bedankt sich bei der Verwaltung für die zur Weihnachtszeit wieder durchgeführte Aktion „Wunschbaum“.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer

**10.4. Unvorhergesehenes - Demo gegen Rechts**

Stadträtin Astrid Güldner wertet die „Demo gegen Rechts“ am vergangenen Sonntag in München als ein gutes Zeichen für die Demokratie und findet es gut, dass so eine große Personenanzahl vor Ort war.

Dazu merkt Sie an, dass die Vorwürfe zu gefälschten Bildern schlichtweg falsch sind. Die Personen waren alle da.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer



#### **10.5. Unvorhergesehenes - Verschiebung des TOP 4 in die nichtöffentliche Sitzung**

Da es sich beim Tagesordnungspunkt 4 (Umbau des ehemaligen Klosters in ein Kinderhaus - Aktuelle Mehrkosten) um sehr hohe Kosten, eine Steigerung von 4,7 Mio. € auf 7,4 Mio. €, für die Stadt Miesbach handelt, erklärt Stadträtin Guldner, aus diesem Grund der Verschiebung in die nichtöffentliche Sitzung zugestimmt zu haben. So ein Thema ist nichtöffentlich sinnvoller aufgehoben.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer

#### **10.6. Unvorhergesehenes - Jugendparlament**

Stadtratsmitglied Christian Mittermaier bedankt sich im Namen der neuen Mitglieder des Jugendparlaments für die gute Organisation und Zusammenarbeit bei der Verwaltung, insbesondere bei Frau Bauer vom Ordnungsamt.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne: Six, Hupfauer

Ende der Sitzung

gez. Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister

