Stadt Miesbach
Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtrates am 22.10.2026

Anzahl der Gremiumsmitglieder: 25
Anzahl der anwesenden Mitglieder: 25
Anzahl der abwesenden Mitglieder: 0

TOP 8

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Haidmühlstraße"
Errichtung einer Kindertageseinrichtung
Fl.Nrn.: 355/T + 356/T; Gemarkung Miesbach; Schlierseer Straße 22
-weiteres Vorgehen, Abwägung, Satzungsbeschluss-

In der Stadtratssitzung am 18.12.2025 erkannte der Stadtrat die Dringlichkeit für einen Ersatzbau der Kindertageseinrichtung auf der Waitzinger Wiese „Schlierseer Straße 22" und ermächtigte den 1. Bürgermeister hinsichtlich der erforderlichen Änderung des einschlägigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße" einen Planentwurf für eine 2-geschossige Lösung erarbeiten zu lassen und anschließend das entsprechende Verfahren einzuleiten.

Als Bebauungsplanarchitekt konnte Architekt Hohenreiter (Büro Werkbureau, München) gewonnen werden, der in diesem Bereich bereits die Planung des Heizkraftwerks begleitete.
Zudem wurden entsprechende Fachbüros zur Erstellung der erforderlichen Gutachten für den Schallschutz, die Grünordnung und den Umweltbericht ordnungsgemäß beauftragt.

Vor einem Start der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen eines Änderungsverfahrens vorgeschrieben sind, wurde die Grünordnung und die Nähe des Standorts in Bezug auf das angrenzende Biotop mit der Fachstelle des Landratsamtes Miesbach intensiv abgeklärt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB lagen vor.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (09.09.2026 – 12.10.2026) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landesbund für Vogelschutz (LBV), 10.10.2026**
  Nach Einhaltung aller Maßgaben der Verfahrensunterlagen, bestehen seitens des LBV keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände.
  Es wird jedoch um Berücksichtigung zusätzlicher freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des „Naturschutzes an Gebäuden" z.B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler & Fledermäuse) und das Abringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen, lt. neuesten aktuellen Erkenntnissen gebeten (www.lbv.de/voglschlag).

- **Landratsamt Miesbach, FB 33-2, Untere Immissionsschutzbehörde, 12.10.2026**
  Mit der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 („Haidmühlstraße") schafft die Stadt Miesbach die baurechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau einer Kindertagesstätte auf den Fl.Nr.: 355 und 356. Dies ist aufgrund des vorherrschenden zusätzlichen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen im Innenstadtbereich von Miesbach erforderlich. Für die Aufstellung der gegenständigen Bebauungsplanänderung wurden durch das fachkundige Ingenieurbüro Möhler+Partner sowohl eine Schornsteinhöhenberechnung für das im Geltungsbereich befindliche Biomasseheizwerk als auch eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche hauptsächlich die auf die zukünftige Kindertagesstätte einwirkenden Lärmimmissionen untersucht. Bezüglich ersterem zeigt sich, dass der vorhandene zweizügige Schornstein des Heizwerks mit einer Gesamthöhe von 15,00 m über Grund die Anforderung der lufthygienischen Mindesthöhe von 13,90 m erfüllt und sogar übertrifft, womit ein immissionsseitiger Einfluss auf die geplante Kinderbetreuungseinrichtung ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich der Lärmbelastung wurden die Schallquellen Straßenverkehr (Schlierseer Straße, Bayrischzeller Straße und Parkverkehr Volksfestplatz), Gewerbelärm durch das südlich gelegene Nahversorgerzentrum und Anlagenlärm ausgehend vom südwestlich befindlichen Biomasseheizwerk identifiziert und bewertet. Als Bewertungsmaßstab wurden für die Kindertagesstätte die Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte einschlägiger Vorschriften und Normen für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen, was nachvollziehbar und schlüssig ist. Während seitens des verkehrsbedingten Lärms keine Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber im Bereich der Kindertagesstätte zu erwarten sind, muss dort jedoch mit Beurteilungspegelüberschreitungen des gleich hohen Richtwertes der TA-Lärm durch die Vorbelastung seitens gewerblichen Anlagenlärms ausgehend von Lieferverkehr des Nahversorgungszentrums und des Heizwerks von bis zu 5 dB(A) gerechnet werden. Aufgrund des Betriebscharakters einer Kindertagesstätte besteht zur Nachtzeit dagegen kein Schutzbedarf. Um bei der Kinderbetreuungseinrichtung im südlichen sowie südöstlichen Bereich dennoch verträgliche Bedingungen hinsichtlich der Lärmimmissionen zu schaffen, sind passive Schallschutzmaßnahmen wie stellenweise nicht öffenbare Fenster oder Prallgläser zu ergreifen und im Rahmen der Baugenehmigung umzusetzen. Dies ist auch aufgrund zu erwartender Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm beim südlich der Kindertagesstätte stattfindenden Lieferverkehr mit LKW-Anhängern (Abkuppelvorgang) erforderlich. Relevante zusätzliche Lärmbelastungen durch den künftigen Betrieb der Kindertagesstätte sind in deren umliegender Nachbarschaft nicht zu erwarten, was auch durch die Untersuchungen des Lärmgutachtens aufgezeigt wird. Bei Umsetzung der im zugehörigen Schallgutachten genannten Immissionsschutzmaßnahmen im Bereich des Kita-Gebäudes oder vergleichbar wirksamer Schutzmaßnahmen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht die gegenständige Änderung des Bebauungsplans sowie die Errichtung und der Betrieb der Kindertagesstätte als verträglich und unproblematisch einzustufen. Nennenswerte Bedenken gegen das Vorhaben bestehen somit nicht.

- **Landratsamt Miesbach, FB 33-1, Untere Naturschutzbehörde, 12.10.2026**
  Mit der 17. Änderung des Bebauungsplanes besteht Einverständnis. Die Abarbeitung des Umweltberichts bzgl. der Gehölzgruppe wurde einvernehmlich mit der Stadt Miesbach im Vorfeld abgestimmt.
  Mit der Vorgehensweise, dass die genauere Planung zu den Ersatzpflanzungen auf ein kommendes Einzelbauverfahren verlagert wird, besteht in diesem Einzelfall auch Einverständnis.

Die Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für die teilweise Gehölzbeseitigung kann somit in Aussicht gestellt werden und wird dann förmlich im Rahmen des Einzelbauantrags samt Freiflächengestaltungsplan erteilt.

Abwägung der Verwaltung:
Die genannten Punkte sowie die dazu zugrundeliegenden fachlichen Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden daher im Rahmen der späteren Bauausführungen sowie des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.

- **Keine Bedenken und Anregungen**
  Landratsamt Miesbach -FB 52, Bauen-, Kreisbrandrat, Regierung von Oberbayern - Bergamt Süd-, E.ON SE (Bergbau), Bund Naturschutz Bayern e.V., Freiwillige Feuerwehr Miesbach, Energienetzte Bayern GmbH & Co. KG, Vodafone GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayernwerk Netz AG, MW Biomasse AG, Abwasserzweckverband, Fachstellen der Stadt Miesbach (Verkehr, Tiefbau, Wasserwerk, Breitband)

Zusammengefasst bestehen keine Bedenken gegen die Fassung des erforderlichen Satzungsbeschlusses. Mit der späteren Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig und schafft das erforderliche Baurecht.

Alle weiteren Entscheidungen über die Varianten der späteren Bauweise, die damit verbundene Energieversorgung sowie des erforderlichen Standorts für eine Interimslösung während der Bauphase, können somit in einer der nächsten Sitzungen getroffen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße“ in der Version vom 22.10.2026 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:
25:0

gez. Dr. Thomas Acher
1. Bürgermeister

BAYERN STADT MIESBACH

Für die Richtigkeit des Auszuges
Miesbach, den 27.10.2026

Dr. Thomas Acher
1. Bürgermeister