



# **STADT MIESBACH BEBAUUNGSPLAN NR. 73**

## **„AM GSCHWENDT“**

**für den Bereich östlich der Von-Vollmar-Str.,  
westlich der Straße „Am Gschwendt“ und nörd-  
lich des Waldfriedhofs**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 01.08.2019

geändert am:

## **Stadt Miesbach**

### **Bebauungsplan Nr. 73 „Am Gschwendt“ für den Bereich östlich der Von-Vollmar-Str., westlich der Straße „Am Gschwendt“ und nördlich des Waldfriedhofs**

#### **1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung**

Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheim- und Wohnungsbau in der Stadt Miesbach, veranlasst die Stadt, dort, wo sie selbst über Grundstücke verfügt oder Miteigentumsanteile an Grundstücken hat, geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Eine dieser Flächen stellt der Bereich östlich der Von-Vollmar-Straße, westlich der Straße Am Gschwendt und nördlich des Waldfriedhofs dar, die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Miesbach West“ enthalten ist.

Da durch die wachsende Zahl der Feuerbestattungen ein rückläufiger Flächenbedarf an Friedhofsfläche zu verzeichnen ist, will die Stadt die ursprünglich geplante Erweiterung des Friedhofs aufgeben und diese Fläche für den Wohnungsbau nutzen.

Aus diesem Grund beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung am 01.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Am Gschwendt“.

#### **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### *2.1 Regionalplan*

Der Regionalplan Oberland stellt Miesbach als Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Schnittpunkt der regionalen Nord-Süd-Entwicklungsachse und der überregionalen Ost-West-Entwicklungsachse dar.

Miesbach liegt im südöstlichen Bereich des regionalen Fremdenverkehrsgebiets Nr. 8 „Alpenvorland“.

Die Siedlungsentwicklung soll dabei „dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.“

Zudem soll die Siedlungstätigkeit „an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.“

„Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken.“ Die Siedlungstätigkeit soll dabei „auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden.“

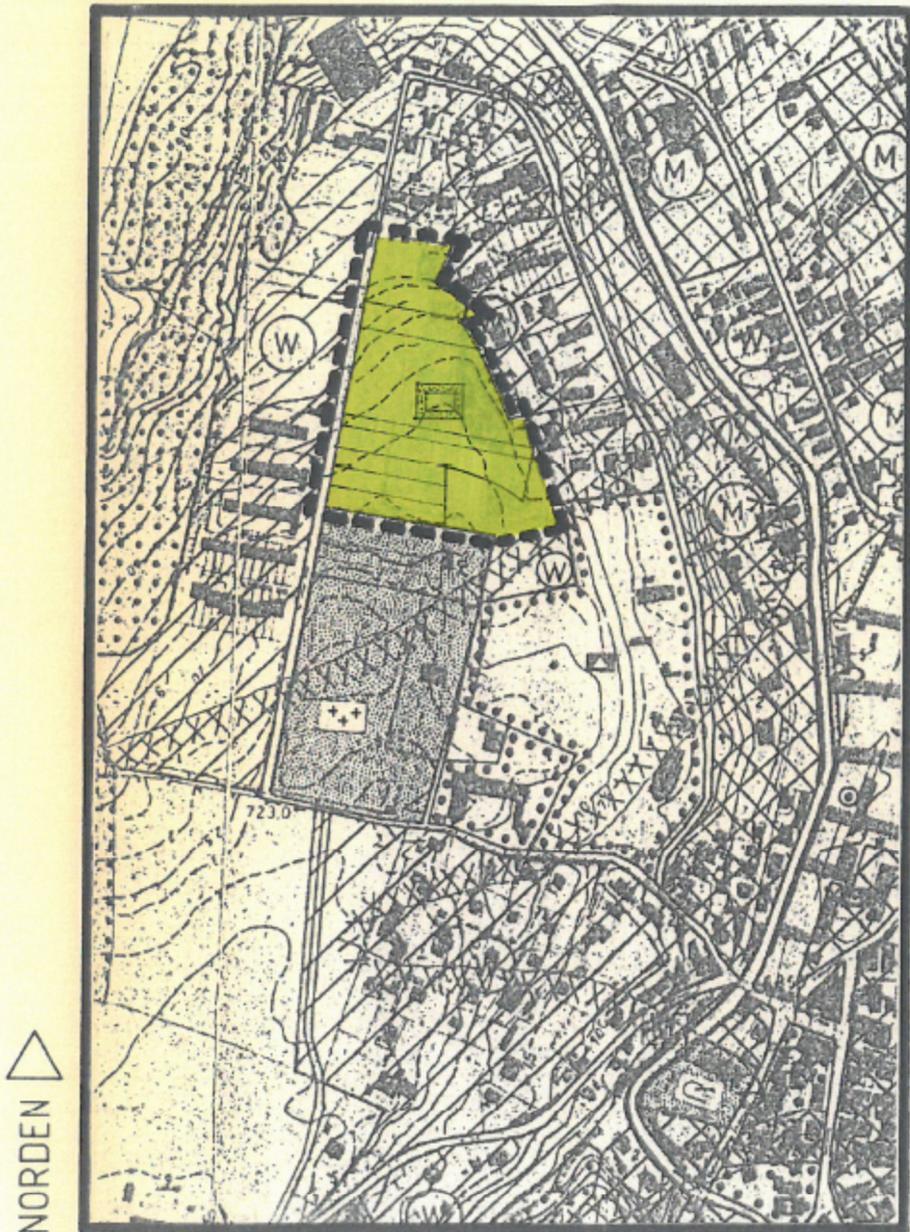
„Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden“.

##### *2.2 Flächennutzungsplan*

Der derzeit noch rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich befindlichen Flächen zwischen der Von-Vollmar-Straße und der Straße Am Gschwendt bis zur Südgrenze von Fl.Nr. 572 als Gemeinbedarfsfläche (Nutzung Friedhof) dar. Östlich der Straße Am Gschwendt sind die Flächen bis zur Nordgrenze von Fl.Nr. 588/16 als Wohnbaufläche dargestellt, was der derzeitigen Siedlungsfläche entspricht .

Alle im Geltungsbereich weiter nördlich liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden und der Flächennutzungsplan muss im Rahmen einer der nächsten Änderungen angepasst werden.

### 3. ÄNDERUNG



M = 1:5000

MIESBACH DEN 14.5.1986  
ERGANZT 4.11.1986  
ERGANZT 15.5.1987  
ERGANZT 18.12.1987

*J. Staudinger*  
JOACHIM STAUDINGER  
DIPL. ING. ARCHITEKT  
BERGWERKSTR. 30  
8160 MIESBACH  
TELEFON 08025/3334

### 2.3 *Landschaftsschutzgebiet*

Die Stadt Miesbach befindet sich im Landschaftsschutzgebiet der „Egartenlandschaft um Miesbach“. Der Planbereich selbst und der nördlich anschließende Bereich innerhalb der Von-Vollmar-Straße und der Frauenschulstraße unterliegt jedoch keinen Einschränkungen hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung.

### 2.4 *Verfahren*

Da sich der Geltungsbereich (18.854 m<sup>2</sup>) zwischen den bestehenden Siedlungsflächen westlich der Von- Vollmar-Straße und östlich der Straße Am Gschwendt bzw. der Frauenschulstraße befindet und sich die ausgewiesene Grundfläche weit unter dem Schwellenbereich von 20.000 m<sup>2</sup> befindet, wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt und auf einen Umweltbericht und die Ausweisung von Ausgleichsflächen verzichtet.

### 2.5 *Bestehende Bebauungspläne*

Der Geltungsbereich ersetzt innerhalb seiner Grenzen den Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplans Miesbach West“ (rechtskräftig seit dem 27.01.88).

## **3) Beschreibung des Geltungsbereichs**

### 3.1 *Lage, Zuschnitt und Erschließung und des Geltungsbereiches*

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Stadt Miesbach auf einem Hügel, ca. 30 m über dem Talgrund der östlich verlaufenden Schlierach sowie dem westlich gelegenen Schopfgaben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich von der Nordseite des Waldfriedhofs ca. 125 m tief bis zur Nordgrenze der Fl.Nr. 576 nach Süden und wird im Westen durch die Von-Vollmar-Straße und im Osten durch die Straße Am Gschwendt sowie durch die Süd- und Westgrenze der Fl.Nr. 588/6 und die Westgrenze der Fl.Nr. 588/7 begrenzt.

Vom Planungsgebiet ist der Stadtkern mit öffentlicher Verwaltung, Bahnhof, Bushaltestellen, Kindergarten und den Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf nur ca. 15 Gehminuten entfernt.

Die individuelle verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt vom Stadtzentrum über die Albert-Schweizer-Straße zur Straße am Gschwendt bzw. zur Von-Vollmar-Straße.

Die Bahnlinie der Bayerischen Oberlandbahn München-Bayrischzell sowie verschiedene Buslinien stellen eine leistungsfähige ÖPNV- Verbindung zu den Nachbarorten sowie zur Landeshauptstadt München dar.

### 3.2 *Topographie*

Das Planungsgebiet weist von Süden nach Norden auf ca. 125 m Länge ein leichtes Gefälle von ca. 3 m auf, und fällt von der Mitte um weitere 3 m zur Nordwestecke und um weitere 4-8 m zur Nordostecke ab.

### 3.3 *Derzeitige Nutzung, Vegetationsbestand*

Derzeit wird das Planungsgebiet, bis auf eine Bauhof-Lagerfläche an der Südostecke, als Grünland landwirtschaftlich genutzt und weist im Wesentlichen nur entlang der Von-Vollmar-Straße und dem Friedhofsparkplatz Am Gschwendt straßenbegleitenden Baumbestand auf.

### 3.4 *Bauliche Umgebung*

Die nachbarliche Bebauung des Planungsgebiet besteht im Westen entlang der Von-Vollmar-Straße aus orthogonal zur Straße angeordneten Geschosswohnbauten, die straßennah 3 Vollgeschosse und weiter westlich, in Richtung Schopfgraben, 4 Vollgeschosse mit flach geneigten, nicht ausgebauten Satteldächern aufweisen. Der ruhende Verkehr für diese Gebäude ist in parallel zur Von-Vollmar-Straße angeordneten Garagenhöfen und offenen Stellplätzen untergebracht.

Auf der Südseite schließt der durch eine ca. 1,60 m hohe Mauer eingefriedete Waldfriedhof an das Planungsgebiet an.

Im Osten, östlich der Straße Am Gschwendt und dem Friedhofsparkplatz, befindet sich eine lockere Einfamilienhausbebauung in Form von 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit flach geneigten Satteldächern ohne Dachaufbauten.

An die Nordseite des Geltungsbereichs schließt eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche an, welche in der 4. Änderung des Bebauungsplans Miesbach West als Grünfläche festgesetzt ist.

Nördlich dieser Grünlandfläche schließt nach ca. 118 m eine bestehende Siedlungsfläche mit Einfamilienhausbebauung an. Mittel- bis langfristig ist auch hier eine wohnbauliche Entwicklung zu erwarten, da die verbleibende Grünfläche allseitig von bestehenden Siedlungsflächen umgrenzt ist.

### 3.5 *Belastungen des Planungsgebiets*

#### 3.5.1 *Bergbau*

Örtlich wurde vom Bergwerk Miesbach Ende der 1960er und 1980er Jahre Tiefenbergbau betrieben, der stellenweise bis in den oberflächen- und tagesnahen Bereich geführt wurde. Seinerzeitige Eigentümerin war die „Oberbayerische Aktiengesellschaft für Kohlenbergbau“. Diese wurde nachfolgend von der Hibernia AG, Herme, übernommen. Heutige Rechtsnachfolgerin ist die E.ON.SE, Essen.

Im geplanten Bebauungsplangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nähe wurden ausweislich der grubenbildlichen Unterlagen örtlich die Flöze Bayern und Karl der Pechkohlenlagerstätte abgebaut. Die Stadt Miesbach hatte 2018 Bergbauerkundungen durchführen lassen. Dabei konnten im Wesentlichen folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

#### Sogenannter Tagesschacht im Bereich der Straße Am Gschwendt (südöstlich lich des Bebauungsplangebiets)

Im Grenzbereich zwischen Straße Am Gschwendt und Grundstück Flurnr. 596 Gem. Miesbach befindet sich ein senkrechter Tagesschacht (ca. 20 Meter tief), der nicht genau lokalisiert werden konnte und wahrscheinlich verfüllt ist

Von dort aus geht mit einem Neigungswinkel von ca. 25° ein Schacht in nordwestlicher Richtung unter der Straße am Gschwendt hindurch, dieser schräge Teil ist wahrscheinlich nicht verfüllt worden und stellt für die Straße und die dort befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen eine Gefährdung dar.

Eine Sanierung erfolgt im Sommer 2019 durch Bohrungen, Verfüllungen bzw. Verpressungen

## Gefährdungsbereich im Bereich der bestehenden Stellplätze Am Gschwendt

Ca. 1.400 qm stellen einen Gefährdungsbereich dar.

Die Sanierung erfolgt im Sommer 2019 durch weitere Bohrungen und Verfüllungen sowie ggf. Verpressungen

## Weiterer Bereich des Bebauungsplangebiets

Da die bisherigen Erkenntnisse noch nicht ganz aufschlussreich sind und doch einige lockere Gesteinsmassen und Hohlräume festgestellt wurden, werden im weiteren Bereich im Sommer 2019 weitere Bohrungen vorgenommen

Dass sich hierbei die Notwendigkeit weiterer Verfüllungen und Verpressungen ergibt, ist eher unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen.

Aus den Ergebnissen der Bohrungen ergeben sich wichtige Rückschlüsse auf besondere Anforderungen bei Gründungsmaßnahmen während des Baus der Hochbauten – unabhängig davon ist aber für jede Baumaßnahme ein Bodengutachten erforderlich.

### *3.5.2 Geologische Verhältnisse, Bodenbelastungen*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die nördlich anschließenden Flächen wurde im Jahre 2016 ein Bodengutachten erstellt, in dem mittels 10 großkalibriger Bohrungen die geologischen Untergrundverhältnisse hinsichtlich der Tragfähigkeit, der Versickerungsfähigkeit und etwaiger Kontaminierungen ergründet wurden.

Das Ergebnis der Gutachtens ist dem Bericht Nr. 151514 des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik vom 29.01.2016 zu entnehmen, welcher auf verschiedene Probleme innerhalb des Geltungsbereichs bezüglich der Tragfähigkeit und der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds hinweist.

Die Bodenproben einiger ausgewählter Bohrungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden chemisch untersucht und wiesen zum Teil Belastungen durch Nickel- und Cadmiumkonzentrationen auf, die als Z 1.1-Material eingestuft wurden.

Um detailliertere Kenntnisse über diese Bodenkonzentrationen zu erhalten, wurden im Jahr 2017 im Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich 15 Kleinbohrungen durchgeführt, die eine Abschätzung einer eventuellen Belastung der Böden durch die Vornutzung bzw. das eventuelle Vorhandensein von Auffüllungen liefern sollte.

Der entsprechende Untersuchungsbericht Nr. A 171279 des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik vom 18.08.2017 ließ keine eindeutige Aussage zur Abgrenzung von Auffüllungen und natürlichen Böden zu, da anthropogene Fremd Beimengungen in den „Auffüllungen“ fehlten. Die Ausbildung der oberen Bodenschichten ist jedoch meist untypisch, wodurch hier davon ausgegangen wurde, dass es sich um Auffüllungen aus natürlichen Böden handelt.

Die ausgeführten chemische Analysen lassen jedoch **keine** Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser für das Grundwasser erkennen.

Bezüglich der Verwertung / Entsorgung von ausgehobenen Boden wird es erforderlich, da über dem Zuordnungswert Z 0 liegende Stoffkonzentrationen (Cadmium, Kupfer, Nickel) ermittelt wurden, den Aushub auf Haufwerke zu separieren, zu beproben und zu deklarieren.

### *3.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung*

Das Bodengutachten zeigt auf, dass insbesondere im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Beseitigung des Niederschlagswassers schwierig ist und voraussichtlich nicht durch Versickerungsanlagen bewältigt werden kann, sondern das Niederschlagswasser abgeleitet werden muss.

In der Von-Vollmar-Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden, in der Frauenschulstraße muss ein neuer Regenwasserkanal errichtet werden. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

#### **4) Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes (siehe Anlage 1 zur Begründung)**

##### *4.1 Anordnung des baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Spannungsfeld der in Ziff. 3.4 beschriebenen Umgebung mit dem Geschosswohnbau im Westen, dem Waldfriedhof im Süden und der lockeren Einfamilienhausbebauung im Osten.

Der städtebauliche Entwurf reagiert mit seiner baulichen Dichte und Höhenentwicklung auf diese Umgebung und ordnet in der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs eine gehöftartige, 3-geschossige Wohnbebauung an, die nach Westen offene Freiräume umschließt, welche zur Von-Vollmar-Straße durch erdgeschossige Nebenanlagen abgeschirmt werden.

Im restlichen östlichen Geltungsbereich werden 2-geschossige Bauräume ausgewiesen, die sich in ihrer städtebaulichen Körnung auf die kleinteiligere, bestehende Einfamilienhausbebauung Am Gschwendt beziehen.

Dabei wird mit der geringen Höhenentwicklung der 3-schossigen Bebauung auf der Westseite, deren 3. Vollgeschoss ein Kniestockgeschoss ist, über die 2-geschossige Bebauung auf der Ostseite, deren Dachgeschoss über dem 2.Vollgeschoss ausgebaut werden kann, zwischen den bestehenden Geschosswohnbauten im Westen und der bestehenden Einfamilienhausbebauung auf der Ostseite, die Höhenentwicklung des Baugebiets differenziert abgestuft.

Auf der Südseite schafft eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz einen „Respektsabstand“ zwischen der bestehenden Friedhofsnutzung und der neuen Bebauung, um städtebauliche Spannungen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden.

Zur Grünlandfläche im Norden werden die Gebäude traufständig entwickelt, so dass sich hier ein akzeptabler „Ortsrand auf Zeit“ ergibt.

##### *4.2 Verkehrserschließung*

Die Erschließung folgt dem vorbeschriebenen städtebaulichen Konzept.

Der 3-geschossige Wohnungsbau in der Westhälfte wird direkt von der Von-Vollmar-Straße erschlossen und erhält an der Nordwestecke eine Zu- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage, die sich unter der gesamten Hoffläche der Geschosswohnbebauung erstreckt.

Die 2-geschossige Bebauung in der Osthälfte wird über eine kleine verkehrsberuhigte Erschließungsschleife in Verlängerung der Straße Am Gschwendt erschlossen, die einen dünnen Anschluss mit Einbahnregelung an die Fahrgasse der Friedhofparkplatzes erhält. Die westliche Parkplatzreihe wird im Anschlussbereich entsprechend umgestaltet.

Von dieser Schleife zweigen zwei kleine Stiche ab. Im Nordosten erschließt ein Stichweg das weiter östlich entfernt liegenden Grundstück mit Fl.Nr. 588/22. Im Süden reicht ein Straßentisch bis zur südlich gelegenen Grün- und Spielfläche und erschließt diese zu Pflegezwecken sowie zur temporären Ablagerung von Schnee.

Von der vorbeschriebenen Erschließungsschleife werden auf der Westseite noch einige oberirdische Stellplätze, die dem Geschosswohnungsbau zugeordnet sind, erreicht.

Der ruhende Verkehr der 2-geschossigen Bebauung wird bei einer Einfamilienhausnutzung üblicherweise oberirdisch untergebracht. In Fällen, wo in Einzelhäusern mehrere Wohneinheiten etabliert werden sollen, ist auch eine Unterbringung in Tiefgaragen denkbar.

Zur Verbindung zwischen der Von-Vollmar-Straße und der Straße Am Gschwendt wird der bereits existierende Geh- und Radweg entlang der Friedhofsmauer planungsrechtlich festgeschrieben.

#### *4.3 Technische Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung*

Die komplett unterkellerte bzw. durch Tiefgaragen unterbaute Wohnbebauung in der Westhälfte des Geltungsbereiches riegelt die Bebauung im Ostteil von der Von-Vollmar-Straße ab. Aus diesem Grund wird auch bezüglich der technischen Erschließung der Geltungsbereich getrennt.

Die technische Erschließung (Schmutzwasser, Regenwasser, Frischwasser, Gas usw.) der neuen Gebäude auf der Westseite wird von der Von-Vollmar-Straße aus bewerkstelligt. Für die Regenwasserableitung ist ggf. eine Rückhaltemaßnahme erforderlich.

Die technische Erschließung der Bebauung auf der Ostseite wird durch Erweiterung der Infrastrukturanlagen (Gas, Wasser, Strom usw.) in der Straße am Gschwendt bewerkstelligt.

Da dort bereits heute das Schmutzwasser über einen privaten Kanal in Richtung Nordosten zur Frauenschulstraße abgeleitet wird, soll die komplette Abwassererschließung des östlichen Teilbereichs auch künftig über einen öffentlichen Kanal in Richtung Frauenschulstraße erfolgen. Die entsprechende Kanaltrasse wird durch Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich gesichert.

Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers in diesem Bereich nicht möglich ist, soll auch hier das Regenwasser über einen eigenen Kanal einem neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Frauenschulstraße zugeleitet werden. Bisher existiert in der Frauenschulstraße nur ein Mischwasserkanal der jedoch nicht mehr den technischen Regelwerken entspricht und umgebaut werden muss.

## **5) Erläuterung der Festsetzungen**

### *5.1 Art der Nutzung*

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Speise- und Schankwirtschaften sowie die Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (ohne die Nummern 2 und 3 im WA 2) werden ausgeschlossen, da der Schwerpunkt hauptsächlich auf dem Wohnen liegen soll und keine mit der Ortsmitte konkurrierenden Nutzungen eingerichtet werden sollen.

Im Bereich des WA 1, in dem kostengünstiger Wohnungsbau für die einheimische Bevölkerung realisiert werden soll, wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 festgesetzt, dass dort nur Baumaßnahmen entstehen dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung öffentlich gefördert werden könnten.

Die Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB stellt eine Festsetzung dar, die auf Einschränkungen bezüglich Größe der Wohnungen, Grundrissgestaltung und Ausstattung der Gebäude abzielt, ohne dass damit ein Anspruch auf Gewährung öffentlicher Mittel oder eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme solcher Mittel verbunden ist. Aus der Festsetzung folgt weder eine Pflicht für den Eigentümer oder Bauherrn, solche Mittel in Anspruch zu nehmen, noch begründet sie den Anspruch auf Bereitstellung von Wohnungsbauförderungsmitteln. Dies alles verbleibt in der Entscheidung des Bauherrn sowie der fördernden Stelle. Im Ergebnis wird mit

dieser Festsetzung lediglich die bauliche Gestaltungsfreiheit eingeschränkt und eine Durchmischung des Gebiets mit Bewohnern unterschiedlicher Einkommensgruppen gefördert. Da die Stadt jedoch Eigentümer des Grundstücks für den sozialen Wohnbau ist, hat sie es selbst in der Hand, dass tatsächlich sozialer Wohnungsbau entsteht.

## 5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über die höchstzulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossfläche sowie die max. zulässige Wandhöhe mit Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Dichte und Höhenentwicklung orientiert sich dabei an der westlich und östlich angrenzenden Nachbarschaft und weist für 3-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,9 aus, während für die 2-geschossige Bebauung eine GFZ von 0,5 festgesetzt wurde.

Während bei der notwendigen Umliegung die möglichen Aufenthaltsflächen im Dachgeschoss der 2-geschossigen Bebauung im Sinne des § 20 Abs. 3 Satz 2 mitberücksichtigt werden (tatsächliche GFZ ca. 0,675) wird auf diese Möglichkeit auf Ebene des Bebauungsplans verzichtet, um den Geschossflächennachweis für die Bauwerber nicht zu verkomplizieren.

Die festgesetzte GRZ ist immer geringfügig höher als die durch die Zahl der Vollgeschosse geteilte GFZ, da in dieser auch die Flächen von Terrassen und Balkonen enthalten sind.

Um den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung Folge leisten zu können, wurde im für die Tiefgaragen eine Überschreitungsregelung festgesetzt, da für diese die 50-prozentige Überschreitung der zulässigen GRZ in der Regel nicht ausreichend ist.

Die maximal zulässigen Außenwandhöhen beziehen sich je Bauraum auf festgesetzte Bezugshöhen über dem Meeresspiegel, welche von der topographischen Situation und der parallel entwickelten Straßenplanung abgeleitet wurden.

Sie stellen eine fiktive Erdgeschossfußbodenhöhe dar, die jedoch nicht zwingend ist und von der nach oben und unten abgewichen werden darf, solange die maximale Wandhöhe über der Bezugshöhe eingehalten wird.

In einzelnen Fällen, insbesondere im stark hängigen Gelände auf der Nordostseite des Geltungsbereiches, werden u.U. Gebäudeteile auf der Bergseite angefüllt werden müssen, während sich auf der Talseite evtl. Untergeschossbereiche mit größeren Wandhöhen ergeben.

## 5.3 Bauräume, überbaubare Flächen für Stellplätze und Garagen

Die festgesetzten Bauräume sind im Bereich des Geschosswohnbaus im WA 1, dessen Erstellung von der Stadt Miesbach betrieben werden soll, schon konkret vom städtebaulichen Entwurf abgeleitet worden und deshalb relativ eng gefasst. Dabei werden langgestreckte Bauräume mit Satteldächern über gelenkartige Verbindungsbauten an den Gebäudeecken zu u-förmigen Quartieren zusammengefügt. Diese Eckausformung dient einerseits der grundrisslichen Bewältigung der an den Innenecken liegenden Wohnungen und andererseits der Anpassung der langgestreckten Baukörper an das geneigte Gelände.

Im WA 2 werden aufgrund noch fehlender konkreter Vorstellungen der künftigen Gebäude die Bauräume möglichst großzügig gefasst, um bei der Planung gewisse Spielräume zu eröffnen. Auf die festgesetzte Firstrichtung bei den nach Südwesten ausgerichteten Bauräumen wird bei den beiden östlichsten Bauräumen verzichtet, da die direkt angrenzenden Bestandsbebauung bereits unterschiedliche Firstrichtungen aufweist.

Im Anschluss an die Bauräume wurden noch über- bzw. unterbaubare Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen, die dort außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

#### 5.4 *Ruhender Verkehr*

Der ruhende Verkehr ist entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Miesbach nachzuweisen.

Ergänzend dazu wurden Festsetzungen zur Herstellung und Beschaffenheit von Fahrradstellplätzen getroffen.

#### 5.5 *Örtliche Festsetzungen*

Um den Bebauungsplan nicht durch eigene detaillierte Gestaltungsfestsetzungen zu überfrachten, ist bezüglich der Gestaltung der Gebäude die örtliche Gestaltungssatzung der Stadt Miesbach heranzuziehen, welche in einigen wenigen Punkten (Geländeänderungen, Stauräume vor Garagen) ergänzt wurde.

#### 5.6 *Grünordnung*

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Gestaltung bzw. Grünausstattung der öffentlichen Grün- und Erschließungsflächen sowie die quantitativen Anforderungen der Begrünung der privaten Gartenflächen. Der Pflanzkatalog des Landratsamts Miesbach soll dabei bei der Auswahl standortgerechter, heimischen Gehölze zu helfen.

#### 5.7 *Topographie*

Die in Ziffer 3.2 erläuterte Topographie erfordert im Bereich des westlich gelegenen Geschosswohnungsbaus mit den langgesteckten Baukörpern einen gewissen Abtrag der im Zentrum des Geltungsbereichs befindlichen Erhebung, um mit der Bebauung nur noch auf das primäre Nord-Süd-Gefälle reagieren zu müssen.

Da dieser Abtrag nur im Zentrum des Geltungsbereiches erfolgt, bleiben alle Geländeanschlüsse an bestehende Straßen und Nachbargrundstücke unverändert erhalten.

#### 5.8 *Sicherung Bergbau*

Wie in Ziff. 3.5 erläutert, befindet sich der Geltungsbereich in einem ehemals bergbauliche genutztem Bereich und wurde entsprechend Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Um evtl. Gefahren, die aus der vormals bergbaulichen Nutzung herrühren, beurteilen zu können, veranlasste die Stadt Miesbach 2018 die fachliche Untersuchung der Bergbauschächte und 2019 die weitere Erkundung und Sicherung der oberflächennahen Hohlräume durch Verfüllung bzw. Verpressung. Detaillierte Aussagen können dem Gutachten vom .....entnommen werden, welches Bestandteil der Begründung wird.

Unabhängig vom Ergebnis dieser Untersuchungen wird es aber notwendig, vor Baubeginn jeder Maßnahme jeweils ein Bodengutachten zu erstellen (siehe Hinweise durch Text).

### **6) Bodenordnende Maßnahmen**

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum bzw. Miteigentum der Stadt Miesbach sowie im Eigentum von vier Privatpersonen.

Der städtebauliche Entwurf erfordert bodenordnende Maßnahmen, welche mittels privater Umlegung unter Berücksichtigung der jeweiligen Einwurfsflächen und evtl. notwendiger Wertausgleiche einvernehmlich geregelt werden sollen.

In diesem Zusammenhang wurden die Grundeigentümer bereits in der Vorentwurfsphase in die Planung einbezogen, um deren Interessen von Beginn an so weit wie möglich zu berücksichtigen und mögliche Zuteilungsszenarien auszuloten.

## 7) Energieeffizienz und regenerative Energieträger

Der Bebauungsplan lässt nur eine begrenzte Zahl an rechtswirksamen Festsetzungen zu, die eine energieeffiziente Bebauung und regenerative Energieversorgung zum Ziel haben.

Diese Möglichkeiten wurden umfänglich ausgeschöpft, was die überwiegende Südausrichtung der Gebäude (z.B. für Solaranlagen) und deren Abstände untereinander anbetrifft.

Im WA 1 wurden die südorientierten Gebäudeteile mit geringen Gebäudetiefen festgesetzt, damit dort Fassaden entwickelt werden, die auf der Südseite über großflächige Verglasungen der Aufenthaltsräume solare Gewinne ermöglichen und auf der Nordseite eher geschlossene Fassaden für die dienenden Räume (Bäder, WCs, Küchen, Treppenhäuser) zulassen.

Das BauGB bietet keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung des Einsatzes regenerativer Brennstoffe oder den Ausschluss fossiler Energieträger. Da die Stadt im WA 1 den Einsatz einer Hackschnitzel- bzw. Holzpellet-Heizung anstrebt, wurde im Bereich der unterbaubaren Flächen eine größere, straßennahe Fläche für die Lagerung von Holzbrennstoffen festgesetzt, die eine direkte Beschickung von der öffentlichen Verkehrsfläche erlaubt.

Sollte die Stadt den sozialen Wohnungsbau einem Bauträger übertragen, wird sie mittels städtebaulichem Vertrag dafür Sorge tragen, dass die Wärmezeugung der Gebäude im WA 1 durch regenerative Energieträger erfolgt.

## 8) Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung wird die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau kommunaler und privater Wohnbauten auf einem bereits weitgehend erschlossenen Gelände östlich der Von-Vollmar-Straße geschaffen.

Dabei sollen im westlichen Teilbereich ca. 60 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden. Im östlichen Teilbereich werden voraussichtlich einige kleinere Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser entstehen.

## 9) Planungsdaten

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Geltungsbereich gesamt   | 18.854 m <sup>2</sup>      |
| davon  |                            |
| Bestehende Verkehrsflächen auf Fl.Nr. 588/11 Tfl. u. Fl.Nr. 589 Tfl. | - 408 m <sup>2</sup>       |
| Fläche Leitungsrecht auf Fl.Nr. 588/6 Tfl.                           | - <u>136 m<sup>2</sup></u> |
| Größe Umlegungsgebiet  | 18.310 m <sup>2</sup>      |
| davon  |                            |
| Erschließung und öffentliches Grün                                   | 3.756 m <sup>2</sup>       |
| Nettobauland gesamt  | 14.554 m <sup>2</sup>      |
| davon  |                            |
| Grundstücksfläche WA 1, Bauraum A + B                                | 6.533 m <sup>2</sup>       |
| Grundstücksfläche Bauraum C  | 2.271 m <sup>2</sup>       |
| Grundstücksfläche Bauraum D+ E                                       | 2.843 m <sup>2</sup>       |
| Grundstücksfläche Bauraum F  | 1.067 m <sup>2</sup>       |
| Grundstücksfläche Bauraum G + H                                      | 1.840 m <sup>2</sup>       |

München, den 01.08.2019

Miesbach, den 01.08.2019

.....  
Der Planer

.....  
Die Erste Bürgermeisterin  
Ingrid Pongratz