

# Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Bau- und Umweltausschusses**  
am Dienstag, den 26.01.2021  
16:00 – 17:30 Uhr und 17:45 – 18:33 Uhr

## **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

**Vorsitzender** 1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

**Stadträte** Stadtrat Manfred Burger  
Stadtrat Alois Fuchs  
Stadtrat Stefan Griesbeck  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Franz Mayer  
Stadtrat Florian Ruml  
Stadträtin Hedwig Schmid

**Es fehlte entschuldigt:**

**Es fehlte unentschuldigt:**

**Schriftführer:** Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Jürgen Fischer

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Parksituation auf der Waitzinger Wiese; Errichtung einer Höhenbegrenzung  
-weiteres Vorgehen-
3. Ausbau des Mobilfunknetzes mit 5G;  
-Information, weiteres Vorgehen-
4. 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schweinthal"  
Erweiterung von bestehenden Baufenster  
Fl.Nr.: 174/1, 178/6; und 178/8 Gemarkung Wies; Lichtenauer Straße 8, Schweinthal  
Straße 6 und Schweinthal Straße 8  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-
5. 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Erweiterung des Geltungsbereichs  
Fl.Nr.: 9/3; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg 6  
-Abwägung, weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-
6. Formlose Anfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohngebäude  
Fl.Nr.: 668/10; Gemarkung Miesbach; Franz-und-Johann-Wallach-Straße 3
7. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen  
Fl.Nr.: 459/3; Gemarkung Miesbach; Tölzer Straße 11
8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Geräteraum  
Fl.Nr.: 623; Gemarkung Miesbach; Schützenstraße 27a
9. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch der bestehenden Garage und zur Errichtung eines  
Einfamilienhauses mit Garage  
Fl.Nr.: 277/T; Gemarkung Wies; Anger 22
10. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

## **1. Bekanntgaben**

### **Ordnungsgemäße Ladung / Beschlussfähigkeit**

Der 1. Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist. Gegen das öffentliche Protokoll der vergangenen Sitzung vom 08.12.2020 wurden keine Bedenken erhoben.

### **Sitzung im Zeiten der Pandemie**

Wie bereits in der Einladung zur heutigen Sitzung erwähnt, ist die Tagesordnung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt.

Ziel ist es, die heutige Sitzung bis 17:30 Uhr zu beenden, was an Hand der Tagesordnung möglich sein sollte. Andererseits muss nach 1,5 Stunden zwingend eine Lüftungspause erfolgen. Während der kompletten Sitzung ist der Mund- und Nasenschutz zu tragen.

### **Nächster Sitzungstermin**

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Dienstag, den 23.03.2021 vorgesehen.

### **Neue Bayerische Bauordnung**

Zum 01.02.2021 tritt eine Novellierung der Bayerische Bauordnung in Kraft. Ziel der Novelle ist die Vereinfachung von baurechtlichen Regelungen und die Beschleunigung von Verfahrensabläufen insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaus. Die Neuregelungen betreffen in erster Linie folgende Bereiche:

- Die Abstandsflächenregelungen werden neu gefasst, vereinfacht und die erforderlichen Abstandsflächen werden deutlich verkürzt
- Bei Kinderspielplätzen können künftig Mindeststandards festgelegt werden, außerdem wird die Möglichkeit der Spielplatzablöse geschaffen
- Bauordnungsrechtliche Bestimmungen sollen Holz als Baustoff fördern
- Bauordnungsrechtliche Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum (Rettungswege, Aufzüge)
- Möglichkeit des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken in Dachgeschossen
- Einführung einer Genehmigungsfiktion in bestimmten Konstellationen
- Vereinfachung der Nachbarbeteiligung
- Einführung einer Typengenehmigung

Während die bauordnungs- und verfahrensrechtlichen Änderungen für die Kommunen weniger von Bedeutung sind, hat der Gesetzgeber im Abstandsflächenrecht den Gemeinden ähnlich wie bisher die Möglichkeit eingeräumt, eigene Regelungen zu erlassen und somit größere Abstandsflächen festzusetzen, wenn dies für den Erhalt des Ortsbildes oder der Wohnqualität erforderlich ist. Aus Sicht der Verwaltung einige Gedanken hierzu:

- Ziel der Nachverdichtung sinnvoll und gewollt, insbesondere in Miesbach bei Flächenknappheit und steigenden Grundstückspreisen
- Planungsrecht geht vor (Bebauungspläne, Einfügen nach § 34 BauGB)
- Abstandsflächenreduzierung nicht so gravierend (geänderte Berechnung H, Wegfall 16m-Privileg)
- Ortsbild und Wohnqualität daher eher nicht beeinträchtigt
- Satzungserlass mit erheblichen Rechtsunsicherheiten verbunden (Voraussetzungen gegeben, Geltungsbereich, Zeitpunkt des Erlasses, Begründung, entschädigungsrechtliche Folgen...), von pauschaler Übernahme des Modells wird daher ausdrücklich abgeraten

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0



## **2. Parksituation auf der Waitzinger Wiese; Errichtung einer Höhenbegrenzung -weiteres Vorgehen-**

Die momentane Situation auf dem Volksfestplatz stellt sich wie folgt dar und ist im Hinblick auf die eigentliche Zweckbestimmung des Platzes so nicht auf Dauer hinzunehmen, insbesondere befinden sich ständig auf dem Platz:

- gewerblich genutzte Lkw, Anhänger, Busse
- Fahrzeuge Fahrschulen (Traktor, Hänger)
- Anhänger aller Art teils als verkappte Werbeanlagen
- Wohnmobile (Miesbacher Kennzeichen, teils zum Überwintern)
- Schrottreife Hänger, nicht fahrbereit, mit Müll beladen

Der Volksfestplatz wurde mit Mitteln der Städtebauförderung als Volksfestplatz und stadtnaher Parkplatz erworben. Er stellt momentan die einzige Parkfläche in der Stadt dar, die nicht bewirtschaftet ist bzw. nicht zeitlich begrenzt ist. Innenstadtanlieger, Pendler, Geschäftsleute aber auch Innenstadtbesucher wurden immer wieder auf diese Stellplätze hingewiesen. Außerdem ist die Bedeutung für den Waitzinger Keller zu sehen.

Um den Platz von unerwünschten Nutzungen frei zu halten (Schilder bringen bekanntlich oftmals nicht den erhofften Erfolg) bestand früher bereits eine Höhenbegrenzung an der Einfahrt von der Schlierseer Straße, die aber nach Beschädigung abgebaut wurde. Dem ist letztlich die momentane Situation geschuldet.

Seitens der Verwaltung wurden sich bereits Gedanken für Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Volksfestplatz gemacht:

- Höhenbegrenzer
- Litfaßsäule umsetzen (Verbesserung Sicht)
- Ein- und Ausfahrt mit Eingangsbereich anlegen
- Parkplatz abgrenzen (Findlinge, Zaun...)
- Stellplätze zum Biotop abgrenzen, aufzeichnen
- Bankett der Parkplatzanlage verbessern

Die Kosten werden auf ca. 30.000,00 € geschätzt.

Bevor allerdings, welche Maßnahmen auch immer ergriffen werden, sollte der Bau- und Umweltausschuss festlegen, welche Nutzungen er künftig auf dem Volksfestplatz haben möchte (und welche nicht mehr), welche verkehrsrechtliche die Nutzung reglementieren und mit welchen Einrichtungen eine Umsetzung erfolgen soll.

Die Anhänger des freien Landestheaters stehen seit jeher auf dem Platz, geschuldet der Verbundenheit zu Miesbach und dem Waitzinger Keller. Bei anderweitigen Nutzungen (z.B. Volksfest) führen sie allerdings auch immer wieder mal zu Problemen. Ebenso zu Problemen führen regelmäßig Inanspruchnahmen durch Sinti und Roma.

Die Ausschussmitglieder waren sich einig, dass eine Verbesserung zur Abgrenzung zu den Grünflächen nach Westen und dem Biotop erfolgen sollte, außerdem sollen die Fußwegebeziehungen instandgesetzt werden. Auch die Versetzung der Litfaßsäule wurde als wichtig und richtig gesehen.

Verkehrsreferent Ruml warnte davor einen Verdrängungsdruck auf andere Verkehrsflächen aufzubauen. Man sollte daher vielleicht nur Teile für ausschließlich PKWs ausschildern.

Ausschussmitglied Mayer fordert ein Nutzungskonzept für den Volksfestplatz evtl. mit Anwohnerparkberechtigungen und einer Höchstparkdauer von beispielsweise 48 Stunden.



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für die Installation der Höhenbegrenzung sowie die Beschilderung „nur für PKWs“, die bauliche Veränderung an der Zufahrt, das Versetzen der Litfaßsäule und die Abgrenzung zu den Grünflächen aus.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Park- und Nutzungssituation zu beobachten, gegebenenfalls wird der Bau- und Umweltausschuss nochmals nachjustieren.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**3.      Ausbau des Mobilfunknetzes mit 5G;  
-Information, weiteres Vorgehen-**

Bereits eine Reihe von Gemeinden haben sich mit dem 5G-Ausbau kritisch auseinandergesetzt. Auch auf die Stadt Miesbach wird aus der besorgten Bevölkerung ein gewisser Druck ausgeübt, sich gegen einen entsprechenden Ausbau zu positionieren, da die gesundheitlichen Risiken und Folgen derzeit kaum wissenschaftlich absehbar seien und der Nutzen des 5G sich nicht unbedingt erschließe.

Die Mobilfunkbetreiber verweisen auf eine Reihe von Vorteilen der 5G Technik, insbesondere die Leistungsfähigkeit. Der Datenverkehr wächst, die Netzbetreiber wollen dem Bedarf an schnellen Datenverbindungen flächendeckend durch die Bereitstellung von besseren und größeren Funknetzen gerecht werden. Viele Dienste werden schwerpunktmäßig beispielsweise auf Anforderungen der Industrie ausgelegt sein. Produktionsprozesse werden auf diese Weise automatisiert. Die 5G Technologie bildet dafür die Grundlage und bietet vielfältige Einsatzmöglichkeiten.

Bei der in Miesbach geplanten 5G-Versorgung handelt es sich nach Auskunft der Telekom um ein Verfahren, das sich DSS (Dynamic Spectrum Sharing) nennt und dass die Betreiber in die Lage versetzt, eine vorhandene Frequenz, hier 2100 MHz (bisher ausschließlich für UMTS genutzt) mehrfach zu nutzen. Das heißt, diese Frequenz wird jetzt parallel für UMTS, LTE und 5G genutzt. Dadurch verändern sich keine Leistungen oder Immissionen, damit wird aber auch nicht das volle Leistungsspektrum von 5G erreicht. Es dient als Kapazitätsmaßnahme (mehr Nutzer können höhere Bandbreiten nutzen). Zum anderen ist es ein Beitrag zur gesetzlich geforderten flächendeckenden Versorgung mit 5G (auf diesem Weg sind mittlerweile ca. 50 % aller bundesdeutschen Haushalte im Netz der DTAG mit 5G versorgt). DSS kann auch für alle anderen Frequenzen zwischen 700 und 2500 MHz eingesetzt werden.

Die oftmals kritisch gesehenen 5G Frequenzen 3500 MHz, die eine Vielzahl neuer Standorte erfordern, werden im ländlichen Umfeld eher selten eingesetzt werden, da zum einen die Reichweiten relativ gering sind (ca. 500,00 m) und der notwendige Umbau der Antennen und die Hardware relativ teuer sind. Daher wird diese Frequenz im Netz der DTAG fast ausschließlich im städtischen Umfeld eingesetzt.

Derzeit ist in Miesbach lediglich der Standort „Albert-Schweitzer-Straße“ für DSS ausgerüstet, geplant ist ein entsprechender Ausbau am Standort „Panoramaweg“.

Aktuell liegt der Stadt eine Anfrage bzgl. eines neuen Standorts für eine LTE oder bei Bedarf auch 5G Mobilfunkanlage im Bereich der Kläranlage. Die Kommunen sind gem. § 7a 26. BImSchV bei der Standortsuche zu beteiligen. Die Telekom hat der Stadt den Suchkreis für einen Standort mitgeteilt und bittet um Mitwirkung bei der Standortfindung im Rahmen des bayerischen Mobilfunkpaktes II. Die Stadt hat gemäß dieser Vereinbarung 30 Tage Zeit, um mitzuteilen, dass vom Mitwirkungsrecht Gebrauch gemacht wird und dann insgesamt 60 Tage Zeit für die Übermittlung eigener Standortvorschläge im Suchkreis, die dann von der Telekom auf technische Eignung und Wirtschaftlichkeit untersucht werden.

Zu den rechtlichen Gegebenheiten:

Zunächst ist festzuhalten, dass 5G bzgl. des Baurechts und bzgl. des Immissionsschutzrechts nicht anders zu bewerten ist, als die bisherigen Mobilfunksysteme, es gelten die gleichen Vorschriften und die gleichen Grenzwerte.

- Art. 57 Abs. 1 Nr. 5a BayBO verfahrensfrei bis 10,00 m, Versorgungseinheit bis 10 m<sup>3</sup>
- Abstandsflächen in der Regel nicht einzuhalten, da keine gebäudegleiche Wirkung
- Hauptanlage oder Nebenanlage? I.d.R. Nebenanlage im Sinne 14 BauNVO, Hauptanlage nur bei großen gewichtigen Anlagen
- Hauptanlagen im WR weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig
- Hauptanlage im WA als nicht störendes Gewerbe ausnahmsweise zulässig
- Hauptanlage in allen anderen Baugebieten allgemein zulässig
- Als fernmeldetechnische Nebenanlage darüber hinaus in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig
- Wegen Versorgungsauftrag und Daseinsvorsorge könnte auf Ausnahme ein Anspruch bestehen
- Im Innenbereich: wenn faktisches Baugebiet Beurteilung wie im Bebauungsplangebiet
- Sonst: Einfügen: Ortsbild, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Standortbescheinigung
- Außenbereich: privilegiert gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, allerdings nur, wenn nicht Innenbereichsstandorte möglich wären und zumutbar sind, aber Landschaftsschutzgebiet!
- Einvernehmen: Bauplanungsrecht, städtebauliche Belange!
- Beteiligung bei der Standortsuche (Mobilfunkpakt II)

Steuerungsmöglichkeiten (Vorsicht: Steuerung heißt immer aktive Teilnahme!):

- Instrument: Bebauungsplan
- Zu beachten: Ziele und Grundsätze der Raumordnung
- Abwägung: Belange des Mobilfunks als öffentliche Belange
- Festsetzungsmöglichkeiten: keine Verhinderungsplanung, städtebauliche Rechtfertigung erforderlich, aber auch Vorsorgeplanung möglich mit geringeren Grenzwerten als 26. BImSchV
- Festlegung von Konzentrationsflächen im Außenbereich über den F-Plan und positive Standortzuweisungen
- Gestaltungssatzung (Ortsbild!)

Ausschussmitglied Lechner möchte bei der Standortsuche der Telekom auftragen, den im Hinblick auf den Schutz der Bevölkerung den unschädlichsten Standort auszuwählen, andere Ausschussmitglieder raten von einer Empfehlung mangels Kenntnis von der Materie ab. Ausschussmitglied Burger möchte, dass die Eigentümer in Frage kommender Grundstücke darauf hingewiesen werden sollten, im Rahmen von Verträgen mit Mobilfunkbetreibern auf einen Haftungsausschluss des Grundstückseigentümers zu achten. Außerdem sollte das Thema im Rahmen einer Bürgerversammlung behandelt werden. Auf die Frage, ob es Sinn macht, in bestehenden Bebauungsplänen Grenzwerte unterhalb der Werte der 26. BImSchV festzusetzen, antwortet der Bauamtsleiter mit nein, denn das sei vom Verfahrens- und inhaltlichem Aufwand (Vorsorgeplanung ohne Verhinderungseffekt) nicht darstellbar. Dann wäre besser im Einzelfall auf eine problematische Standortanfrage mit Veränderungssperre und Bebauungsplanänderung zu reagieren.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, sich an der aktuellen Standortsuche im Bereich der Kläranlage nicht aktiv beteiligen zu wollen. Darüber hinaus werden städtische Liegenschaften für Mobilfunkstandorte aufgrund der nicht abschätzbaren gesundheitlichen Risiken nicht zur Verfügung gestellt.

Bzgl. der Gesamtproblematik 5G werden die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis genommen. Auf Kreisebene werden sich auch der Landrat in Abstimmung mit den Landkreisbürgermeistern dem annehmen und informieren. Die Eigentümer in Frage kommender



Grundstücke werden darauf hingewiesen, dass sie im Rahmen von Verträgen mit Mobilfunkbetreibern auf einen Haftungsausschluss des Grundstückseigentümers achten.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

**4. 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schweinthal"  
Erweiterung von bestehenden Baufenster  
Fl.Nr.: 174/1, 178/6; und 178/8 Gemarkung Wies; Lichtenauer Straße 8,  
Schweinthal Straße 6 und Schweinthal Straße 8  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 14.07.2020 die Verwaltung ermächtigt, mit einem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“, der entsprechende Festsetzungen für Vorkehrungen gegen die Baumwurfgefahr beinhaltet, in ein Änderungsverfahren einzusteigen.

Die Änderungen stellen Sie wie folgt dar:

**Fl.Nr.: 178/6; Gemarkung Wies; Schweinthal Straße 6**

Die gewünschte Erweiterung soll im Norden des bestehenden Anwesens, weiterhin in Form eines zweigeschossigen, 12,50 m x 6,50 m großen Anbaus erfolgen. Die Wandhöhe beträgt 5,00 m. In diesem Zuge soll auch die Wandhöhe des Bestands um 0,80 m auf 6,80 m erhöht werden. Als Dachform soll das bestehende Satteldach (Ost-West-First) entsprechend abgeschleppt werden.

**Fl.Nr.: 174/1; Gemarkung Wies; Lichtenauer Straße 8**

Der geplante Neubau soll im Osten des Bestandsgebäudes, zweigeschossig mit den Maßen 11,00 m x 10,00 m erfolgen. Die Wandhöhe beträgt 6,00 m, als Dachform ist ein Satteldach (Ost-West-First) vorgesehen.

Im Norden des Neubaus entsteht ein Garagengebäude (8,00 m x 6,00 m) mit einer Wandhöhe von 3,00 m und Satteldach (Nord-Süd-First).

Das bestehende Garagengebäude im westlichen Grundstücksteil soll um 7,50 m x 6,00 m. Wie der Bestand ist dabei ein Satteldach (Ost-West-First) vorgesehen.

**Fl.Nr.: 178/8; Gemarkung Wies; Schweinthal Straße 8**

Für eine zukünftige Aufstockung soll hier die Wandhöhe von 6,00 m auf zukünftig 6,80 m festgesetzt werden.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (11.08.2020 – 14.09.2020) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen -Bereich Forst; 24.08.2020:**

Der Änderungsentwurf wird in der vorliegenden Fassung abgelehnt, da die auf den Fl.Nrn.: 174/1 und 178/6; Gemarkung Wies geplanten Bauwerke deutlich in die bestehende Bauverbotszone zum angrenzenden Wald hineinragen.

Die angedachte „Lösung“ des Problems, aus der Bauverbotszone einen „Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zu machen und dort eine Bebauung zu ermöglichen, löst in Wirklichkeit nicht, sondern verstößt vielmehr gegen die Schutzbestimmungen des Baugesetzbuchs.

Die bestehende Bauverbotszone dient dem Schutz der Bewohner (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und ist bei einer örtlichen Endbaumhöhe von ca. 35,00 m mit 20,00 m ohnehin äußerst knapp bemessen. Die Möglichkeit verstärkter Dachstühle bestand bereits bei Erlass der Bauverbotszone. Solche verstärkten Dachstühle sind jedoch keinesfalls gleichwertig mit einer Bauverbotszone, da sie z.B. nicht das Problem lösen, dass sich im Umfeld von Gebäuden häufig Menschen aufhalten, welche in Waldnähe durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste erheblich gefährdet sind.



Diese bereits im letzten Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“ vertretene Auffassung der Unteren Forstbehörde (vgl. Stellungnahmen vom 23.02.2017 und vom 05.07.2017) hat auch der Ausschuss für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Bayerischen Landtags in seiner Sitzung am 31.01.2018 bestätigt. Es wird daher dringend empfohlen, den Änderungsentwurf zum Bebauungsplan so zu modifizieren, dass keine Bauwerke in der bestehenden Bauverbotszone vorgesehen werden.

*Abwägung Verwaltung:*

*Entsprechend der kommunalen Selbstverwaltung hat die Stadt Miesbach die Planungshoheit und ist an eine kritische Stellungnahme des AELF nicht gebunden. Gleichwohl ist die Beurteilung der Fachbehörde wesentlich für die Entscheidung der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung und muss in das Abwägungsmaterial einbezogen werden. In diesem Zusammenhang ist aber auch die konkrete Einzelfallbeurteilung wichtig. Seitens des Sachverständigen Georg Hiemenz wurde eine Gefahreneinschätzung aufgrund einer Baumschau vorgenommen und mit Schreiben vom 18.04.2017 wie folgt dokumentiert: Die Möglichkeit den Waldrand zurückzunehmen besteht nicht, da dieser stabil ist und in seiner jetzigen Form erhalten bleiben sollte. Die möglichen Schäden nach einem Sturmereignis wurden dargestellt. Die Dimensionierung der momentan stehenden Bäume ist relativ gering, der Abstand hinsichtlich der Hauptwindrichtung ist ausreichend, die Standsicherheit außerhalb von Ereignissen höherer Gewalt ist gewährleistet, eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit besteht nicht. Um ein Restrisiko an körperlichen Schäden so gering wie möglich zu halten, ist eine bautechnische Maßnahme (durchschlagsicherer Dachstuhl) anzudenken.*

*Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Bauaufsichtsbehörde sicher zu stellen ist. Das Argument des AELF, wonach diese Maßnahme nicht ausreiche, überzeugt nicht, da die Bauumfallzone bereits im Bestand bis an die Gebäude heranreicht um damit die Personen am Gebäude sich jetzt schon innerhalb der Zone bewegen. Außerdem können die Gebäude einen herabstürzenden Baum teilweise abfangen. Ein Waldeigentümer hat trotz des Risikos des Baumwurfes und sich daraus ergebender Haftungsproblematiken keinen Anspruch auf Freihaltung der Umgebung seines Waldes von Gebäuden.*

*Die Interessen des Waldeigentümers, der sowieso seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen hat bzgl. der Haftung müssen daher in der Abwägung hinter die Interessen nach weitere Bebaubarkeit zurücktreten. Das Gefährdungspotential kann durch geeignete technische Maßnahmen reduziert werden. Diese Möglichkeit hat im Rahmen der angesprochenen Petition auch der Staatsminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten damals in Erwägung gezogen.*

- **Landratsamt Miesbach -Bauleitplanung-; 01.09.2020**

Zur Darstellung der Baugrenzen wird wie so oft eingewandt, dass diese mit einem maßlichen Spielraum festgesetzt werden sollten, welcher städtebaulich unerheblich ist. Damit werden bei allfälligen geringfügigen Planänderungen in der Sache unnötige Befreiungsanträge vermieden. Zumindest sollten Kettenmaße in cm-genauigkeit bei städtebaulichen Satzung im Maßstab 1:1000 bzw. 1:500 vermieden werden.

- **Landratsamt Miesbach -Untere Straßenverkehrsbehörde-; 17.08.2020**

Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist jedoch im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen sorgen.

Diesbezüglich wird eine Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der Rast 06 zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich behindernden Bewuchs

freizuhalten sind, im Bereich des notwendigen Sichtdreiecks gemessen 3,00 m vom Fahrbahnrand bzw. 5,00 m hinter bevorrechtigtem Radfahren.

Die Rast 06 haben die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95) und die „Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen“ (EAHV 93) ersetzt.

- **Grundstückseigentümer „Schweinthaler Straße 6“, 11.09.2020**

Mit der aufgezeigten Änderung des Bebauungsplanes für Fl.Nr.: 174/1; Gemarkung Wies; Lichtenauer Straße 8 ist man nicht einverstanden.

Begründung:

Fl.Nr.: 174/1; Gemarkung Wies; Lichtenauer Straße 8

1. Zur Realisierung des geplanten Neubaus müssen sehr viele Bäume gefällt werden. Einige dieser zu fällenden Bäume haben einen Stammumfang von mehr als 1,00 m und unterliegen somit der Baumschutzverordnung der Stadt Miesbach.
2. Die Bestandsgebäude von Fl.Nr.: 174/1 und 178/6 befinden sich aufgrund des Geländeverlaufs auf unterschiedlicher Höhe. Der Baukörper auf Fl.Nr.: 174/1 liegt etwa 1,00 m höher als das Gebäude auf Fl.Nr.: 178/6. Falls der geplante Neubau auf Fl.Nr.: 174/1 mit 6,00 m Wandhöhe realisiert wird, erscheint die Giebelseite des Neubaus auf Fl.Nr.: 174/1 aus der Sicht des Erweiterungsbaus auf Fl.Nr.: 178/6 als Gebäude mit einer Wandhöhe von knapp 10,00 m, da der Erweiterungsbau auf Fl.Nr.: 178/6 gegenüber dem Bestandsgebäude auf derselben Fl.Nr., ohnehin um weitere 0,40 m tiefer liegt.
3. Die Kombination aus 11,00 m Gebäudelänge, relativer Wandhöhe von deutlich über 9,00 m auf der Giebelseite (Neubau auf Fl.Nr.: 174/1) und sehr geringem Abstand der Neubaukörper führt insbesondere für den geplanten Erweiterungsbau auf Fl.Nr.: 178/6 zu einer unerträglichen Verschattung bzw. erheblichen Verschlechterung der Tageslichtqualität.
4. Die Anforderungen der relevanten Baunorm werden nicht mehr erfüllt!
5. Zusätzlich wird unsere seit Jahrzehnten bestehende Laubholzhecke aufgrund dieser gravierenden Verschattung massiv im Wachstum beeinträchtigt.
6. Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinth“ ist der Minimalabstand für benachbarte Wohngebäude heute typischerweise im Bereich zwischen 11,00 m und 22,00 m. Der Minimalabstand zwischen den geplanten Neubauten auf Fl.Nr.: 174/1 und 178/6 beträgt jedoch nur noch inakzeptable 7,00 m.
7. Beschluss Bauausschuss vom 03.12.2019  
Mit Schreiben vom 05.12.2019 wurden wir von Frau Bürgermeisterin Pongratz informiert, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinth“ ausgesetzt und erst weiter betrieben werden kann, wenn die Eigentümer der betreffenden Grundstücke sich auf ein untereinander abgestimmtes Konzept als Grundlage für eine Änderung verständigt haben. Eine Einigung war trotz mehrfacher Versuche und konstruktiver Lösungsvorschläge unsererseits nicht möglich.  
Ein Vorschlag der Baubewerber auf Fl.Nr.: 174/1, den Überstand des neuen Gebäudes gegenüber dem bestehenden Gebäude zu reduzieren, wurde von diesen wieder zurückgezogen. Die Baubewerber auf Fl.Nr.: 174/1 haben uns darüber hinaus mitgeteilt, dass sie das Projekt „Bauen in der Schutzzone“ nicht weiterverfolgen wollen.  
Über den jetzt vorliegenden Änderungsantrag vom 06.07.2020 wurden wir daher vollkommen überraschend und lediglich auf dem offiziellen Verwaltungsweg informiert.  
Der Beschluss vom 03.12.2019 (Bauausschuss) hat unseres Erachtens weiterhin Gültigkeit oder haben diese Beschlüsse neuerdings ein Verfallsdatum? Darüber hinaus berücksichtigt der jetzt vorliegende Entwurf in keinsten Weise die bereits in unserer Stellungnahme vom 04.11.2019 aufgeführten Einwände.



Ganz im Gegenteil: der Entwurf vom 06.07.2020 führt zu einer deutlichen „Verschlimmbesserung“ der Situation auf unserem Grundstück.

8. Vertrauensschutz:

Beim Erwerb unseres Grundstücks im Jahr 1984 wurde uns vom damaligen Bürgermeister zugesichert, dass das Nachbargrundstück (Fl.Nr.: 174/1) keinesfalls in Bauland umgewidmet wird.

Als Konsequenz daraus haben wir dem Bebauungsplan für Fl.Nr.: 174/1 seinerzeit auch nicht zugestimmt bzw. unterschrieben. Die jetzt geplante Änderung verschlimmert die Situation für uns zusätzlich.

9. Zusammenfassend ergibt sich eine erhebliche Wertminderung unserer Immobilie und letztendlich wird auch die Sinnhaftigkeit unseres Erweiterungsbaus infrage gestellt, obwohl wir bereits seit mehr als vier(!) Jahren sehr viel Aufwand und Energie zur Erlangung der Baugenehmigung investiert haben.

10. Wir sind zuversichtlich, dass es trotz allem gelingt eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden, ohne eine juristische Klärung herbeiführen zu müssen.

Fl.Nr.: 178/8; Gemarkung Wies; Schweinthalter Straße 8

1. Das Wohnhaus Schweinthalter Straße 8 liegt ca. 0,40 m höher als unser Wohngebäude. Die jetzige Wandhöhe (6,00 m) dieses Nachbargebäudes erscheint für uns deswegen bereits heute als mindestens 6,40 m hoch. Mit der beabsichtigten Aufstockung um weitere 0,80 m ergäbe sich für uns eine wahrgenommene Wandhöhe von mehr als 7,20 m
2. Im gesamten Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans gibt es heute keine reale bzw. wahrgenommene Wandhöhe in dieser Größenordnung.
3. Es fehlt für unser Grundstück der Nachweis, dass die Anforderungen der aktuellen Baunorm bezüglich Besonnung/Tageslicht trotz der gewünschten Aufstockung um 0,80 m eingehalten werden.
4. Die beantragte Aufstockung um 0,80 m würde sich aufgrund der Verschattung insbesondere in den Monaten Oktober bis Februar auch sehr negativ auf die Effektivität der geplanten Photovoltaikanlage auf unserem Dach auswirken.
5. Außerdem ist davon auszugehen, dass weitere Grundstückseigentümer in der unmittelbaren Nachbarschaft (z.B. Schweinthalter Straße 10 und Schweinthalter Straße 12) in absehbarer Zeit ebenfalls eine Aufstockung um mindestens 0,80 m beantrag werden. Für uns ergäbe sich dann in letzter Konsequenz eine Wohnsituation wie in den dunklen Straßenschluchten von Großstädten.
6. Natürlich verstehen wir die Beweggründe der Nachbarn, aber aus o.g. Gründen könnten wir daher nur eine sehr moderate Aufstockung um bspw. 0,25 m gerade noch akzeptieren.

Um unsere o.a. Argumentationen zu beiden Fl.Nr.: nachvollziehen zu können, bieten wir den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses sehr gerne an, sich bei einem Ortstermin auf unserem Grundstück ein Bild von der Situation zu machen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Ausführungen des Grundstückseigentümers irritieren erheblich, da die geplanten Festsetzungen des Änderungsentwurfs den eigenen Vorstellungen zu Erweiterung der baulichen Möglichkeiten auf seinem Grundstück entsprechen, er sich aber gleichwohl gegen Änderungen ausspricht, die der baulichen Ausnutzbarkeit der beiden Nachbargrundstücke zugutekommen. Offensichtlich besteht sogar die Bereitschaft, auf den eigenen Vorteil zu verzichten, wenn dadurch die Bauwünsche der Nachbarn vereitelt werden könnten. Im Folgenden wird auf die einzelnen Argumente eingegangen:*

Bäume

*Ein geplantes Garagengebäude greift in den bestehenden Baumbestand auf dem Grundstück ein. Betroffen sind folgende Bäume: 6 Fichten, ein Ahorn, ein weiterer Ahorn*



und eine Buche, die jeweils nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, sowie eine Esche. Angesichts der Gesamtsituation und des unmittelbar angrenzenden erheblich verbleibenden Baumbestands erscheint die Fällung der betreffenden eher weniger wertigen Bäume zur Schaffung des notwendigen Garagengebäudes unter Berücksichtigung des Nutzungswunsches als der Situation angemessen. Nachbarliche Belange des Einwendungsführers sind ohnehin hierdurch nicht berührt.

#### Geländeverlauf, Maß der Nutzung, Abstandsflächen

Zunächst ist festzustellen, dass die Geländestruktur im betreffenden Bereich relativ eben ist, es bestehen keine Hanglagen und die Höhenunterschiede der Bestandsgebäude sind von einem unbefangenen Beobachter mit bloßem Auge kaum wahrnehmbar. Die vorhandene Bebauungsstruktur des Bebauungsplangebietes Schweinthal ist geprägt durch eine durchaus dicht stehende Einzel- bzw. Doppelhausbebauung. Lediglich das Grundstück Fl.Nr.: 174/1; Gemarkung Wies ist wesentlich lockerer bebaut. Eine entsprechende Nachverdichtung drängt sich geradezu auf. Vergleichbare Abstände von Gebäuden sind im Bebauungsplangebiet durchaus vorhanden. Das Gebäude des Einwendungsführers im Bestand steht mit ca. 4,70 m an der Grenze, der geplante Anbau mit 3,00 m. Das geplante Gebäude des Nachbarn hält ca. 4,50 m Abstand zur Grenze. Somit sind die Grenzabstände des Einwendungsführers mit den geplanten des Nachbarn durchaus vergleichbar! Die angeführten Aspekte der Belichtung, Belüftung, Besonnung, sowie des Sozialabstands werden im Baurecht durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach der BayBO gewährleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigen die Abstandsflächen nach der BayBO, so dass nachbarschützende Belange auch insoweit nicht beeinträchtigt sind. Die Wachstumsbeeinträchtigung einer bestehenden Laubholzhecke durch Verschattung ist ein kaum ernstzunehmender Belang und im Zuge einer Bebauungsverdichtung schlicht hinzunehmen. Die festgesetzten Wandhöhen auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr.: 174/1; Gemarkung Wies liegen mit 6,00 m unter der gewünschten Wandhöhe von 6,80 m des Einwendungsführers.

#### Beschlusslage:

Mit dem Beschluss vom 03.12.2019 hatte der Bau- und Umweltausschuss die Hoffnung verbunden, dass auf die beteiligten Grundeigentümer insoweit Druck ausgeübt werde, sich zu einer Konsenslösung zusammenzufinden. Nachdem sich bis zur Sitzung am 14.07.2020 abzeichnete, dass dies definitiv nicht möglich ist, hat der Bau- und Umweltausschuss den Beschluss vom 03.12.2020 ausdrücklich aufgehoben und die Verwaltung ermächtigt, mit einem Bebauungsplanentwurf das Verfahren fortzusetzen, der die Erweiterungswünsche aller Betroffenen, insbesondere auch die des Einwendungsführers berücksichtigt und eine objektiv vernünftige Lösung unter Einhaltung der Abstandsflächen darstellt.

#### Vertrauensschutz

Kein Grundstückseigentümer kann einen Vertrauensschutz geltend machen, wonach bestimmte Grundstücke bzw. Grundstücksteile auf Dauer unbebaut bleiben, selbst wenn entsprechende Aussagen von Mandatsträgern in der Vergangenheit gemacht wurden.

#### Südlich anliegendes Grundstück Fl.Nr.: 178/8; Gemarkung Wies

Bzgl. der im Entwurf festgesetzten Wandhöhe für das südliche Grundstück gilt bzgl. der städtebaulichen Situation und der Abstandsflächen das bereits gesagt analog. Auch der Verweis auf eine geplante (!!!) Photovoltaikanlage führt zu keinem anderen Ergebnis! Eine beachtliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange liegt vor, wenn von einer unzumutbaren Beeinträchtigung auszugehen ist. Hiervon ist in der Regel nicht auszugehen, wenn die Abstandsflächen gem. der BayBO eingehalten werden können. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nicht ersichtlich. Der Einwendungsführer kann die mögliche Beeinträchtigung des Ertrags der Stromerzeugung nicht darlegen und dieser lässt sich auch nicht in Beziehung setzen zu der gewünschten Dachanhebung des Nachbarn. Die Dächer sind flach geneigt und selbst wenn man von einer potentiellen Minderung eines künftigen Ertrags ausgehen sollte, so kann der bei Abwägung mit den Belangen des Nachbarn nach Wohnraumerweiterung nicht ins Gewicht fallen.

*Geradezu grotesk erscheint die Ausführung, das Grundstück des Einwendungsführers werde im Wert gemindert, wenn dieser Bebauungsplan für das maßgebliche Grundstück eine deutliche Wanderhöhung für das Bestandsgebäude und ein zusätzliches Baufenster für ein weiteres Gebäude in einer bisherigen Baumfallzone vorsieht!!!*

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“ in der Version vom 26.01.2021 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 2

**5.        19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Erweiterung des Geltungsbereichs  
Fl.Nr.: 9/3; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg 6  
-Abwägung, weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit Garagen auf dem Grundstück „Panoramaweg 6“.

Gegenwärtig befindet sich das Grundstück im Außenbereich, grenzt im Süden allerdings an den Bebauungsplan Nr. 35 „Parsberg“. Die Planung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks im gegenwärtigen Außenbereich dar. Das Grundstück liegt aufgrund der Situierung bereits im Siedlungszusammenhang, so dass nicht in bisher unangetasteten Außenbereich eingegriffen wird.

Zur Realisierung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dieses Grundstück ausgedehnt werden. Ein entsprechender Beschluss wurde dazu vom Bau- und Umweltausschuss am 13.03.2018 gefasst.

Die darauffolgenden Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergab eine deutlich negative Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach.

Diese stellt hinsichtlich der vorliegenden Planung keine Befreiung von der LSG-Verordnung in Aussicht. Um dennoch eine Bebaubarkeit zu erreichen, müsste die LSG-Verordnung diesbezüglich geändert bzw. der betroffene Bereich aus dieser herausgenommen werden (Zuständigkeit: Kreistag). Auch hierzu würde seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine negative Stellungnahme abgegeben werden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.07.2019 wurde die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ daher zurückgestellt.

Die ablehnende Stellungnahme erschloss sich für eine Mehrzahl der Gremiumsmitglieder allerdings nicht, so dass ein gemeinsamer Ortstermin zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Baugrundstück für zwingend notwendig gehalten wurde.

Dieser fand im Rahmen der Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.10.2019 statt.

Die Untere Naturschutzbehörde erläuterte dabei die Beweggründe für die ablehnende Haltung zur Befreiung von der LGS-Verordnung.

Nach kurzer Diskussion verständigte man sich anschließend gegen eine Stimme darauf, einen Antrag auf Herausnahme von der LSG-Verordnung zu stellen. Dies erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2019 an das Landratsamt Miesbach.

Nach eingängiger Prüfung stimmte der Kreistag mit Beschluss vom 07.12.2020 der beantragten Herausnahme zu und beschloss die 25. Änderung der LGS-Verordnung.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Änderung des Bebauungsplanes vom 09.05.2019 hat sich daher erübrigt.



Im Rahmen des auf Grundlage der §§ 13a und 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren zur Innenstadtentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen) durchgeführten Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.04.2019 – 09.05.2019 gingen folgende weitere Stellungnahmen ein.

- Landratsamt Miesbach -Bauleitplanung/Architektur/Städtebau/Denkmalschutz-, 09.05.2019:
- Landratsamt Miesbach -Bodenschutzrecht/Wasserrecht-: 06.05.2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: 05.06.2019

Keine Bedenken und Anregungen wurde von den ebenfalls beteiligten Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, dem Wasserversorgungsverein Parsberg e.V. und von den umliegenden Grundstückseigentümern vorgebracht.

Durch die Änderung der LSG-Verordnung ist es der Stadt Miesbach nun möglich, das Bebauungsplanänderungsverfahren fortzuführen. Hinsichtlich der fachtechnischen Stellungnahme des Landratsamt Miesbach -\_Bauleitplanung/Architektur/Städtebau/Denkmalschutz- ist allerdings eine Anpassung des Änderungsentwurfs erforderlich. Vorab benötigt dies noch eine Abstimmung zwischen dem Bauwerber und den Behörden Landratsamt Miesbach und Stadt Miesbach.

Anschließend kann die weitere, erneute Auslegung samt Trägerbeteiligung erfolgen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt die Verwaltung hinsichtlich eines neuen, angepassten Änderungsentwurf mit dem Antragsteller und dem Landratsamt Miesbach in Kontakt zu treten. Anschließend wird die Verwaltung beauftragt, mit dieser Grundlage erneut das Verfahren zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

#### **6. Formlose Anfrage zum Anbau an ein bestehendes Wohngebäude Fl.Nr.: 668/10; Gemarkung Miesbach; Franz-und-Johann-Wallach-Straße 3**

Der Antragsteller plant den Anbau an das bestehende Wohngebäude „Franz-und-Johann-Wallach-Straße 3“ und stellt dazu eine formlose Anfrage.

Im neuen 6,65 m x 4,65 m großen Anbau (EG + OG) soll im Norden des bestehenden Wohngebäudes, in der Flucht der bestehenden Garage, eine weitere Wohneinheit entstehen. Bei der Dachform handelt es sich um ein Satteldach, das von Neigung und Eindeckung an das des Bestandsgebäudes angepasst ist. Für eine optimale Belichtung, soll dieses nach Süden hin lediglich angedeutet werden. Wie der Bestand soll der Anbau in Holzoptik ausgeführt werden. Zusätzlich soll im Süden eine Pergola entstehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“, der im Rahmen der 9. Änderung für den kompletten Straßenzug der „Franz-und-Johann-Wallach-Straße“ angepasst wurde.

Der gewünschte Neubau befindet sich innerhalb der Baugrenzen, die für das betroffene Grundstück festgesetzt sind. Das Vorhaben widerspricht jedoch der Festsetzung des Bebauungsplanes, dass im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entstehen darf und den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung (mittiger First).



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich die Realisierung des geplanten Vorhabens vorstellen und stellt eine Befreiung (notfalls entsprechende Änderung) von betroffenen Rechtsvorschriften in Aussicht. Dem Antragsteller wird empfohlen unter größtmöglicher Beachtung der Ortsgestaltungssatzung einen Gestaltungsvorschlag von einem Architekten aufskizzieren zu lassen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**7. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen**  
**Fl.Nr.: 459/3; Gemarkung Miesbach; Tölzer Straße 11**

Der Antragsteller plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses (fünf Wohneinheiten) bei gleichzeitigem Abriss des bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück „Tölzer Straße 11“.

Beim geplanten Mehrfamilienhaus (KG, EG, OG, DG) handelt es sich um einen 15,99 m x 10,50 m großen Baukörper, mit einem Satteldach (20°, Ost-West-First) als Dachform.

Die Wandhöhe variiert auf Grund der topographischen Lage zwischen 6,00 m im Norden zur „Tölzer Straße“ hin und 10,60 m nach Süden zum „Schlierachweg“ hin.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die nähere Umgebung kann als Allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden.

Für den Neubau sind insgesamt 10 Stellplätze erforderlich. Acht sind davon im neuen KG nachgewiesen. Die beiden weiteren Stellplätze sollen i.S.d. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr.: 453/9; Gemarkung Miesbach per Dienstbarkeit dauerhaft gesichert werden. Die für dieses Grundstück erforderlichen zwei Stellplätze werden auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr.: 453/3; Gemarkung Miesbach ebenfalls in gleicherweise gesichert. Insgesamt ist der Stellplatzbedarf für alle betroffenen Grundstücke weiterhin erbracht.

Hinsichtlich der Überdachung der Garage als Terrasse, ist eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung erforderlich.

Mit den geplanten Maßen entsteht gegenüber dem Bestand ein deutlich größeres Gebäude. Ähnliche Wandhöhen und Gebäudegrößen sind in der umliegenden Bebauung auch vorhanden.

Das massive KG, das sich teilweise bis zur östlichen Grundstücksgrenze erstreckt, rückt dadurch sehr nahe an die bestehende Bebauung „Schlierachweg 12“ heran und erzeugt dadurch eine Art Gebäudeschlucht. Unabhängig von den Abstandsflächen handelt es sich vorliegend um ein überdimensioniertes Vorhaben, das sich nach dem Maße nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen,

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Geräteraum**  
**Fl.Nr.: 623; Gemarkung Miesbach; Schützenstraße 27a**

Der Antragsteller plant den Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Geräteraum auf dem Grundstück „Schützenstraße 27a“ und stellt dazu einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

Ist der Neubau eines Doppelhauses auf einem Teil des Grundstücks Fl.Nr.: 623; Gemarkung Miesbach, gem. vorliegender Planzeichnung, hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudeanordnung und der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der neu geplanten Grundstücksgrenzen (begradigten, parallel zum Wohnhaus) planungsrechtlich zulässig?

Alternativ. In welcher Form wäre der Neubau des Doppelhauses planungsrechtlich zulässig?

Das Doppelhaus (KG, EG, OG, DG) soll mit den Maßen 16,00 m x 8,00 m, einer Wandhöhe von 7,20 m und einem Satteldach (Ost-West-First, 30°), in Mitten des ca. 545 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen. Für jedes Doppelhaus ist an der östlichen- und westlichen Grundstücksgrenze jeweils ein Doppelcarport samt Geräteraum (6,00 m x 6,00 m) vorgesehen. An der westlichen Grundstücksgrenze ist zudem ein zusätzlicher Stellplatz vorgesehen, der zukünftig für „Schützenstraße 21“ zur Verfügung steht.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die nähere Umgebung kann als Allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden.

Im Bereich des Baugrundstücks befinden sich entlang der „Schützenstraße“ bereits ähnliche Wand- und Firsthöhen sowie Gebäudegrößen (insbes. „Schützenstraße 19, 21 und 23“), so dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudeanordnung und der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der neu geplanten Grundstücksgrenzen planungsrechtlich als zulässig zu werten ist.

Da die maßgeblichen Bestandsgebäude in der Umgebung alle über eine Dachneigung von 30° verfügen, liegt hierzu eine begründete Voraussetzung für eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung diesbezüglich vor. Diese schreibt grundsätzlich Satteldächer mit mittigem First und einer Neigung zwischen 18-25° vor.

Im Vorgriff auf eine spätere Baugenehmigung kann bereits festgestellt werden, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück bzw. teilweise gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Steigerweg“ nachgewiesen werden können. Alle für den Neubau erforderlichen vier Stellplätze, sind ebenfalls auf dem Grundstück nachgewiesen.

Auf dem zu bebauenden Grundstück befinden sich derzeit drei der neun Stellplätze, die für das südlich angrenzende Anwesen „Schützenstraße 23“, gem. Baugenehmigung vom 21.04.1976 (3328-1975), festgesetzt sind. Da diese im Falle eines Neubaus entfallen, sollen diese zukünftig im Norden und im Westen dieses Anwesens, samt der geänderten Grundstücksgrenzen auf eigenem Grund neu nachgewiesen werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das geplante Bauvorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, der Gebäudeanordnung und der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der neu geplanten Grundstücksgrenzen planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zulässig ist.

Hinsichtlich der beantragten Dachneigung von 30° wird im Hinblick auf die bestehende, umliegende Bebauung einer Abweichung von § 6 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0



9. **Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch der bestehenden Garage und zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage**  
**Fl.Nr.: 277/T; Gemarkung Wies; Anger 22**

Der Antragsteller plant den Abbruch der bestehenden Garage und die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Anger 22“ und stellt dazu einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid.

Im Rahmen des Vorbescheids soll beantwortet werden, ob das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Das Einfamilienhaus soll mit den Maßen 11,03 m x 9,03 m, einer Wandhöhe von 6,00 m und einem Satteldach (Ost-West-First, 18°), entstehen. Zwischen Neubau und dem Bestandsgebäude soll zukünftig ein neues Garagengebäude mit den Maßen 8,00 m x 6,78 m, einer Wandhöhe von 3,00 m und ebenfalls einem Satteldach (Ost-West-First, 18°) errichtet werden. Zusätzlich sind zwei weitere oberirdische Stellplätze angedacht.

Planungsrechtlich befindet sich das betroffene Grundstück im Außenbereich, dabei jedoch im Geltungsbereich der von der Stadt erlassenen Außenbereichssatzung „Am Anger“, so dass ein Bauvorhaben zu Wohnzwecken zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ein öffentlicher Belang liegt allerdings vor, wenn das Vorhaben schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt wird (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Dies kann vorliegend durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße (B472) der Fall sein. Hierzu ist im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens zwingend eine immissionsrechtliche Prüfung erforderlich.

Im Bereich des Baugrundstücks befinden sich bereits ähnliche Wandhöhen und Gebäudegrößen. Teilweise liegt zudem eine ähnlich dichte Bebauung vor.

Da sich das geplante Bauvorhaben sowohl nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung einfügt und zudem den Festsetzungen der Außenbereichssatzung entspricht, ist es wie geplant zulässig. Auf dem Grundstück befindet sich zudem kein durch die Außenbereichssatzung schützenswerter Baumbestand.

Alle erforderlichen Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück bzw. teilweise i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche „Anger“ nachgewiesen werden. Alle für die auf dem Grundstück dann vorhandenen Wohneinheiten erforderlichen vier Stellplätze, sind in der neuen Garage und oberirdisch nachgewiesen.

Zusammengefasst ist das geplante Bauvorhaben planungsrechtlich als zulässig zu bewerten.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig ist und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0



10. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

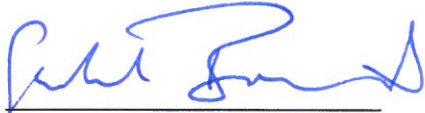
Radverkehr

Ausschussmitglied Lechner bittet rechtzeitig vor dem Frühjahr die beschlossene Beschilderung der Einbahnstraßen für Radfahrer entgegen der Fahrtrichtung vorzunehmen. Außerdem erinnert er an die Behandlung der Frage, ob der Schulberg für Radfahrer freigegeben werden soll. Zudem sollte die Sperre an der Unterführung bei der Caritas für Radfahrer geöffnet bleiben.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

Ende der Sitzung

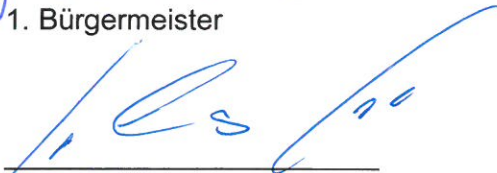
Miesbach, 04.02.2021



Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister



Lutz Breitwieser



Johannes Löw



Jürgen Fischer

