



## **Stadt Miesbach**

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses**  
am Dienstag, den 23.03.2021  
17:00 – 18:18 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, Nicki Meyer

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Öffnung des Schulbergs für Radfahrer;  
-weiteres Vorgehen-
3. Sondernutzungserlaubnis zur Errichtung eines Warenautomaten  
Fl.Nr.: 41; Gemarkung Miesbach; Stadtplatz
4. Neubau eines Wirtschaftsgebäudes und teilweise Nutzungsänderung  
und Umbauten im Bestand  
Fl.Nr.: 386/1; Gemarkung Wies; Voglsang 32
5. Neubau von acht Reihenhäusern in zwei Vierspännern  
Fl.Nr.: 1767/29 T; Gemarkung Hausham; Stöger-Ostin-Straße / Birkenstraße
6. Neubau von vier Reihenhäusern mit Garagen und Carports  
Fl.Nr.: 1767/29 T; Gemarkung Hausham; Stöger-Ostin-Straße / Birkenstraße
7. Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses  
Fl.Nr.: 389/9; Gemarkung Miesbach; Stöger-Ostin-Straße 7a
8. Anbau an das bestehende Einfamilienhaus  
Fl.Nr.: 1744/8; Gemarkung Hausham; Harztalstraße 10
9. Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses  
Fl.Nr.: 702; Gemarkung Parsberg; Harztalstraße 39
10. Aufstockung von Garage und EG-Wohnraum mit einer zusätzlichen Wohneinheit  
Fl.Nr.: 13; Gemarkung Parsberg; Miesbacher Straße 29
11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und  
Schuppen  
Fl.Nr.: 158/3; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg 9
12. Umbau / Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses mit zwei Apartments zu  
einem Zweifamilienhaus  
Fl.Nr.: 581/36; Gemarkung Wies; Neureuthstraße 19
13. Ausbau der bestehenden Tenne im südlichen Querbau in eine Wohneinheit und eine  
Ferienwohnung  
Fl.Nr.: 492; Gemarkung Parsberg; Großthal 2
14. 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 26.01.2021 wurden keine Bedenken erhoben.

### Sitzung im Zeiten der Pandemie

Wie bereits in der Einladung zur heutigen Sitzung erwähnt, greift weiterhin das Hygiene- und Lüftungskonzept des Waitzinger Kellers, so dass nach 1,5 Stunden zwingend eine Lüftungspause erfolgen muss. Während der kompletten Sitzung ist der Mund- und Nasenschutz zu tragen.

### Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Dienstag, den 11.05.2021 vorgesehen.

### Behandlung der Tagesordnungspunkte

Wenn seitens der Gremiumsmitglieder Zustimmung besteht, werden wie in der Vergangenheit bereits bewährt, auch heute wieder die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte entsprechend der anwesenden Antragsteller, Beteiligten, Architekten oder von den Maßnahmen Betroffenen behandelt.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

## 2. Öffnung des Schulbergs für Radfahrer; -weiteres Vorgehen-

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.09.2020 wurde angeregt den Schulberg für den Radverkehr freizugeben.

### Stellungnahme der Polizeiinspektion Miesbach:

*Der bislang nur als Gehweg genutzte Schulberg ist ebenso geeignet, um für den Radverkehr freigegeben zu werden.*

*Die Straßenbreite übersteigt lt. Bauamt der Stadt Miesbach die in den Richtlinien empfohlene Breite von 3,00 m für gemeinsame Geh- und Radwege, welche in beiden Richtungen freigegeben sind.*

*Eine Bewertung hinsichtlich Unfallzahlen und Gefährdungen ist vorrausschauend nicht möglich. Es wird daher von polizeilicher Seite empfohlen, den Schulberg nach einer ausreichenden Zeit einer Evaluation zu unterziehen und anhand der Unfallzahlen zu bewerten, ob sich die Öffnung negativ auf die Verkehrssicherheit ausgewirkt hat.*

Wie bereits im Bau- und Umweltausschuss andiskutiert, besteht natürlich das Problem, dass der Schulberg von einer Vielzahl von Schülern genutzt wird und der bergabfahrende Radfahrer unter Umständen mit erheblichem Tempo unterwegs ist, sodass sich daraus durchaus Gefahrenpotenziale ergeben können.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für eine Öffnung des Schulbergs für den Radverkehr aus. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschilderung durch Zeichen 240 StVO (gemeinsamer Geh- und Radweg) vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0



**3. Sondernutzungserlaubnis zur Errichtung eines Warenautomaten  
Fl.Nr.: 41; Gemarkung Miesbach; Stadtplatz**

Die Betreiberin des Ladengeschäfts im Anwesen „Stadtplatz 1“ möchte im Bereich des Geländers, am Treppenabgang zur Unterführung, einen Warenautomaten aufstellen und über einen Stromanschluss der Stadt betreiben. Sie bietet entsprechende Entschädigungszahlungen an. Die Situation des Einzelhandels ist aufgrund der aktuellen Situation schwierig!

Nachdem es sich beim „Stadtplatz“ um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, stellt die Aufstellung eines Warenautomaten eine erlaubnispflichtige Sondernutzung einer Verkehrsfläche dar.

Bei der Entscheidung über die Erlaubnis sollte bedacht werden:

- Optik und Funktion des Stadtplatzes
- Bezugsfallwirkung

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Erteilung einer Sondernutzung zur Aufstellung des Automaten zu.

**Abstimmungsergebnis:** 1 / 7

**4. Neubau eines Wirtschaftsgebäudes und teilweise Nutzungsänderung  
und Umbauten im Bestand  
Fl.Nr.: 386/1; Gemarkung Wies; Voglsang 32**

Der Antragsteller plant den Neubau eines Wirtschaftsgebäudes und die teilweise Nutzungsänderung sowie Umbauten im Bestand des Anwesens „Voglsang 32“.

**Wirtschaftsgebäude:**

- Standort: Im nördlichen Teil des Grundstücks anstelle des Tennisplatzes
- Maße: 18,01 m x 9,51 m (UG, EG, OG)
- Wandhöhe: zwischen 4,18 m und 4,58 m
- Dachform: Satteldach (20°) mit mittigem Ost-West-First samt Dachüberstand.
- Zukünftige Nutzung: Hackschnitzelheizung, Garagen, Wohneinheit.
- Neubau Fahrbahndecke und Verbreiterung auf 3,50 m
- Neue Fahrbahndecke auf ehem. Tennisplatz

**Nutzungsänderung und Umbauten im Bestand:**

EG:

- Umbau der bestehenden Küche
- Umbau der Lagerräume
- Umbau Lager in WC
- Umbau Flur in Personal-Essen
- Nutzungsänderung Garage in einen Wäscheraum

OG:

- Umbau der bestehenden Personalwohnung
- Umbau der bestehenden Gästezimmer
- Nutzungsänderung der bestehenden Personalwohnung in Gästezimmer

DG:

- Umbau der bestehenden Personalwohnung

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Egartenlandschaft“. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft dar.

Beim neuen Wirtschaftsgebäude handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Nr. 6 BauGB teilprivilegiert ist. Hierbei handelt es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Die Ertüchtigung des bestehenden Betriebs durch eine Hackschnitzelheizung in Form eines zusätzlichen, deutlich kleineren Gebäudes ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und daher als angemessen anzusehen.

Da das Bauvorhaben an einer bereits versiegelten Fläche entsteht (ehem. Tennisplatz) entspricht es dabei auch den Vorgaben des § 35 Abs. 5 BauGB, nachdem die Bauvorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzten und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind. Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist dabei begrüßenswert.

Bei der Nutzungsänderung und den Umbauten im Bestand handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Nr. 6 BauGB ebenfalls teilprivilegiert ist, da dadurch ebenfalls die bauliche Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs (vorliegend insbesondere die Nutzung) erfolgt.

Die für den Neubau und die Umnutzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Abstandsflächen des Neubaus. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind zudem berücksichtigt.

Zusammengefasst ist das komplette Bauvorhaben und die zukünftige Nutzung des Anwesens „Voglsang 32“ weiterhin als außenbereichsverträglich zu werten, entspricht den Vorgaben des § 35 BauGB und ist daher als zulässig zu werten.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 2

#### **5. Neubau von acht Reihenhäusern in zwei Vierspännern Fl.Nr.: 1767/29 T; Gemarkung Hausham; Stöger-Ostin-Straße / Birkenstraße**

Der Antragsteller plant den Neubau von acht Reihenhäusern in Form von zwei Vierspännern mit Garagen und oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück „Stöger-Ostin-Straße 14“.

Die Reihenhäuser (UG, EG, OG, DG) soll mit den Maßen 20,00 m x 11,00 m im östlichen Grundstücksteil errichtet werden. Nach Süden entsteht zudem ein mittiger Quergiebel. Die Wandhöhe beträgt 6,40 m, als Dachform ist ein Satteldach mit einer Ostwest-Firstrichtung und einer Neigung von 32° vorgesehen. Auf Grund der westlichen Hanglage, entsteht beim zweiten Vierspanner eine etwas höhere Wandhöhe von 8,15 m.

Im Norden des Grundstücks sind die Garagengebäude mit den Maßen 15,00 m x 6,00 m, Wandhöhe 3,00 m und einem Satteldach (Ost-West First, 25°) samt Dachüberstand geplant.

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

Für das Bauvorhaben besteht bereits ein genehmigter Vorbescheid (Beschluss Bau- und Umweltausschuss: 05.09.2017 / Genehmigung Landratsamt: 02.07.2018), dem die vorliegende



Planung hinsichtlich Lage, Maße, Wandhöhe, Dachneigung und Zufahrt von Westen her entspricht.

Die angedachte, allerdings vom Vorbescheid gedeckte Dachneigung von 32° übersteigt die, in der Ortsgestaltungssatzung, festgesetzten 18° - 25° (§ 6 Abs. 1). Es besteht daher ein Anspruch auf eine Abweichung i.S.d. § 12 Ortsgestaltungssatzung.

Entgegen des § 6 Abs. 6 der Ortsgestaltungssatzung, ragen die südlichen Balkone allerdings über das Vordach hinaus.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Bebauung ein.

Alle erforderlichen 16 Stellplätze können in den neuen Garagengebäuden und oberirdisch nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Für die Zufahrt über Fremdgrund, sowie hinsichtlich der Leitungen für Wasser und Schmutzwasser, liegen entsprechende Dienstbarkeiten vor.

Auf Grund der, gegenüber dem abgebrochenen Bestand, deutlich größeren Baumasse ist der Nachweis der Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück zwingend erforderlich. Derzeit ist noch offen, ob dies technisch umgesetzt werden kann. Daher ist die gesicherte Erschließung noch nicht nachgewiesen.

Um der Ortsgestaltungssatzung gerecht zu werden, sollte die Planung entsprechend abgeändert werden, dass die Dachüberstände über alle Balkone ragen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert zum gegenwärtigen Zeitpunkt das gemeindliche Einvernehmen.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald die komplette Entwässerung nachgewiesen ist und die Planung hinsichtlich der Balkone angepasst ist, so dass diese nicht mehr über das Vordach ragen.

In diesem Zuge darf auch die Zustimmung zur Befreiung von der Ortsgestaltung (Dachneigung 32°) erteilt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

#### **6. Neubau von vier Reihenhäusern mit Garagen und Carports Fl.Nr.: 1767/29 T; Gemarkung Hausham; Stöger-Ostin-Straße / Birkenstraße**

Der Antragsteller plant den Neubau von vier Reihenhäusern mit Garagen und Carports auf dem Grundstück „Stöger-Ostin-Straße 14“.

Die Reihenhäuser (UG, EG, OG, DG) soll mit den Maßen 20,00 m x 11,00 m im östlichen Grundstücksteil errichtet werden. Nach Süden entsteht zudem ein mittiger Quergiebel. Die Wandhöhe beträgt 6,40 m, als Dachform ist ein Satteldach mit einer Ostwest-Firstrichtung und einer Neigung von 32° vorgesehen.

Im Norden des Grundstücks ist das Garagengebäude mit den Maßen 21,00 m x 6,00 m, Wandhöhe 3,00 m und einem Satteldach (Ost-West First, 25°) samt Dachüberstand geplant.

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

Für das Bauvorhaben besteht bereits ein genehmigter Vorbescheid (Beschluss Bau- und Umweltausschuss: 05.09.2017 / Genehmigung Landratsamt: 02.07.2018), dem die vorliegende Planung hinsichtlich Lage, Maße, Wandhöhe, Dachneigung und Zufahrt von Westen her entspricht.

Die angedachte, allerdings vom Vorbescheid gedeckte Dachneigung von 32° übersteigt die, in der Ortsgestaltungssatzung, festgesetzten 18° - 25° (§ 6 Abs. 1). Es besteht daher ein Anspruch auf eine Abweichung i.S.d. § 12 Ortsgestaltungssatzung. Alle weiteren Festsetzungen sind eingehalten.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Bebauung ein.

Alle erforderlichen acht Stellplätze können im neuen Garagengebäude nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück bzw. im Westen teilweise i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche „Birkenstraße“ nachgewiesen.

Auf Grund der, gegenüber dem abgebrochenen Bestand, deutlich größeren Baumasse ist der Nachweis der Oberflächenentwässerung auf dem eigenen Grundstück zwingend erforderlich. Derzeit ist noch offen, ob dies technisch umgesetzt werden kann. Daher ist die gesicherte Erschließung noch nicht nachgewiesen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert zum gegenwärtigen Zeitpunkt das gemeindliche Einvernehmen.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald die komplette Entwässerung nachgewiesen ist.

In diesem Zuge darf auch die Zustimmung zur Befreiung von der Ortsgestaltung (Dachneigung 32°) erteilt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

#### **7. Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses Fl.Nr.: 389/9; Gemarkung Miesbach; Stöger-Ostin-Straße 7a**

Der Antragsteller plant die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses „Stöger-Ostin-Straße 7a“.

Durch die Aufstockung erhöht sich die Wandhöhe des derzeit noch einstöckigen Gebäudes von 2,78 m auf 5,61 m. Im OG entstehen dabei neue Wohnräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad). Eine weitere Wohneinheit entsteht nicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplane Nr. 34 „Haidmühlstraße“, der für diesen Bereich als Gebietstyp ein Mischgebiet vorsieht. Das Maß wird mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als Dachform setzt der Bebauungsplan ein Satteldach mit Nord-Süd-First fest.

Die geplante Aufstockung entspricht dem Maß, das der Bebauungsplan bereits vorsieht. Durch die Erhöhung der Wandhöhe sind die Abstandsflächen allerdings nach Süden und Westen minimal überschritten.

Da dies bei anderen Bestandsgebäuden bereits ebenfalls der Fall ist, kann für die minimale Überschreitung einer Befreiung zugestimmt werden. Aus diesem Grund wird die Durchführung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens i.S.d. Art. 58 BayBO nicht in Erwägung gezogen, sondern das ordentliche Baugenehmigungsverfahren gefordert.

Weitere Stellplätze als die in der bestehenden Doppelgarage bereits vorhanden, sind nicht erforderlich. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind eingehalten.

Zum Nachweis der Erschließung liegen entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte vor. Für die südliche Garage auf Fremdgrund, existiert ebenfalls eine entsprechende Dienstbarkeit.



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Abweichung von den Abstandsflächen zu.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**8.        Anbau an das bestehende Einfamilienhaus  
Fl.Nr.: 1744/8; Gemarkung Hausham; Harztalstraße 10**

Der Antragsteller plant den Anbau an das bestehende Einfamilienhaus „Harztalstraße 10“.

Die Erweiterung betrifft den östlichen Teil des Wohngebäudes zur Realisierung einer weiteren Wohneinheit. Geplant ist die Erweiterung des EG's um 4,46 m nach Westen und 3,10 m nach Norden. Zudem ist zukünftig ein neues OG und ein ausgebautes DG vorgesehen. Dadurch entsteht für den Anbau eine Wandhöhe zwischen 5,91 m und 6,77 m, da das Grundstück nach Westen hin abschüssig ist. Als Eindeckung ist ein mittiges Satteldach mit einer Neigung von 21,5° samt Dachüberstand vorgesehen.

Im Nordwestlichen Grundstücksecke ist ein Doppelcarport samt Werkstatt- und Fahrradraum mit den Maßen 8,41 m x 5,50 m und einem Satteldach als Dachneigung vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über das eigene Grundstück.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die nähere Umgebung kann dabei als reines Wohngebiet charakterisiert werden.

Durch Neubauten und Erweiterungen aus jüngster Zeit erhöhten sich die Maße der Gebäude im Bereich „Harztalstraße“ stetig. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich Grundfläche, Wand- und Firsthöhen zum beantragten können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden.

Das beantragte Bauvorhaben fügt sich demnach nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

Alle erforderlichen drei Stellplätze (1 für Bestand / 2 für Erweiterung) können in der bestehenden Garage und im neuen Doppelcarport nachgewiesen werden. Die zukünftigen Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind berücksichtigt.

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich zwei Laubbäume (Apfel), die zur Realisierung des Vorhabens gefällt werden müssen. Beide fallen nicht unter die Regelungen der Baumschutzverordnung. In der Freiflächengestaltung wurden diesbezüglich allerdings trotzdem zwei Ersatzpflanzungen integriert.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0



**9.        Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses**  
**Fl.Nr.: 702; Gemarkung Parsberg; Harztalesstraße 39**

Der Antragsteller plant die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses „Harztalesstraße 39“.

Die geplanten Erweiterungen befinden sich zum einen im nördlichen Bereich. Dabei soll durch Verlängerung des Satteldaches, der freie Bereich zwischen Bestandsgebäude und Hang geschlossen werden. Hier sollen zukünftig neben der Vergrößerung des Kellers, ein Gästezimmer und ein Fitnessraum im OG entstehen.

Bei der Erweiterung im Süden handelt es sich um einen Wintergarten der sich vom EG ins OG erstreckt. Auch hierzu soll das bestehende Satteldach entsprechend verlängert werden.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die nähere Umgebung kann dabei als reines Wohngebiet charakterisiert werden.

Die beantragten Anbauten stellen eine geringfügige und sinnvolle Erweiterung des bestehenden Anwesens dar. Grundsätzlich fügen sich diese auch nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

Alle erforderlichen Abstandsflächen können auf dem sehr weitläufigen Grundstück nachgewiesen werden, weitere Stellplätze sind nicht erforderlich.

Dagegen sprechen allerdings die folgenden Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung:

- § 5 Abs. 3  
Wintergärten dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden
- § 8 Abs. 1  
Fenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen.
- § 8 Abs. 2 Satz 2  
Die Fensterzahl- und Anordnung muss in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandfläche überwiegen muss.

An der bestehenden Südfassade befinden sich derzeit die in den 60er Jahren gängigen Panoramascheiben. Eine größere Glasfront ist daher im Bestand bereits vorhanden.

Die geplante Erweiterung würde diese Struktur fortführen, dabei allerdings moderne Elemente verwenden, die gegenüber dem Bestand gestalterisch überzeugender sind. Da es sich um keinen Neubau, sondern um die Aufwertung der bereits bestehenden Fensterfassade handelt, liegt eine Begründung für die Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung vor.

**Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt gem. Art. 49 Abs. 3 GO, dass Ausschussmitglied Stefan Griesbeck persönlich beteiligt ist und daher nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO von der Beschlussfassung und Beratung ausgeschlossen ist.

**Abstimmungsergebnis:**     7 / 0

**Hinweis:** ohne Griesbeck

**Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung (zweigeschossiger Wintergarten / Verhältnis Fenster Wandfläche) nicht zu.

**Abstimmungsergebnis:**     6 / 1

**Hinweis:** ohne Griesbeck

**10. Aufstockung von Garage und EG-Wohnraum mit einer zusätzlichen Wohneinheit  
Fl.Nr.: 13; Gemarkung Parsberg; Miesbacher Straße 29**

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück „Miesbacher Straße 29“ die Aufstockung der bestehenden Garage und des EG-Wohnraums mit einer zusätzlichen Wohneinheit.

Durch die Aufstockung wird der derzeit noch eingeschossige Bau, von Wandhöhe (6,49 m) und Dachneigung (19°) profilgleich an den Bestand angepasst.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“, der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Für den Bereich der Aufstockung ist im Bebauungsplan derzeit lediglich eine Garage im Bestand festgesetzt. Vom Antragsteller liegt daher ein Antrag auf Abweichung von diesen Festsetzungen mit folgender Begründung vor:

„Die Abweichung des Bauvorhabens ist städtebaulich vertretbar, da die Garage für die Stellplatznutzung bestehen bleibt und die GRZ nicht verändert wird. Da darüber Wohnraum entstehen soll bleiben auch die Grundzüge der Planung bestehen. Die Würdigung nachbarschaftlicher Interessen bleibt gewahrt, da das Eckgrundstück aufgrund seiner Lage nicht direkt einen Nachbarn betrifft. Die Abstandsflächen hierfür werden eingehalten.“

Bei der geplanten Aufstockung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die angrenzenden Reihenhäuser (II Vollgeschosse als Höchstgrenze, Dachgeschoss kein Vollgeschoss, Satteldach) analog fortgesetzt.

Da die im Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Flächen und zudem die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden, kann der beantragten Befreiung zugestimmt werden.

Die für die neue Wohneinheit erforderlichen zwei weiteren Stellplätze werden im Norden des Wohngebäudes oberirdisch nachgewiesen. Auch hierzu wird einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt, da diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der Aufstockung und die oberirdischen Stellplätze einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ zu.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
und Schuppen  
Fl.Nr.: 158/3; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg 9**

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück „Panoramaweg 9“ den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und stellt dazu einen Antrag auf Vorbescheid.

Im Rahmen des Vorbescheids soll beantwortet werden, ob das Vorhaben hinsichtlich dem dargestellten Maß der Nutzung planungsrechtlich zulässig ist.

Das Einfamilienhaus soll mit den Maßen 8,50 m x 10,20 m, einer Wandhöhe von 5,73 m und einem Satteldach (Nord-Süd-First, 18°), entstehen. Das Garagengebäude ist mit den Maßen 6,00 m x 6,00 m an der Westseite des Einfamilienhauses, samt abgeschlepptem Satteldach vorgesehen. Im Norden des Grundstücks ist zudem ein im Hang verbauter Schuppen geplant.

Planungsrechtlich wurde das betroffene Grundstück stets dem Außenbereich zugeordnet.

Zwischenzeitlich gibt es in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach eine geänderte Rechtsauffassung, wonach die freie Grundstücksfläche in Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden im Westen und Süden und der Zufahrt im Osten auch als Innenbereichsgrundstück gesehen werden kann.

Dadurch wäre auf der betroffenen Fläche ein weiteres Wohngebäude möglich, wenn sich dieses i.S.d. § 34 BauGB nach Art und Maß in die umliegende Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zur Beurteilung des Einfügens ist lediglich das westlich gelegene Anwesen „Panoramaweg 9 + 9a“ heranzuziehen, da das andere Gebäude „Panoramaweg 7“ ein anderes Geländeniveau besitzen. Das nun vorliegende Bauvorhaben gleicht diesem in etwa von Größe und Höhe. Die offene Bauweise wird durch den geplanten Neubau entsprechend weitergeführt. Zusammengefasst ist das Maß der baulichen Nutzung daher vorliegend eingehalten.

Die erforderlichen Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Alle für die neue Nutzung erforderlichen weiteren zwei Stellplätze sind in der neuen Doppelgarage, neben den bereits erforderlichen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Bewertet man das Grundstück i.S.d. § 34 BauGB ist das Vorhaben hinsichtlich dem dargestellten Maß der Nutzung planungsrechtlich zulässig.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Vorhaben hinsichtlich dem dargestellten Maß der Nutzung planungsrechtlich i.S.d. § 34 BauGB zulässig ist.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 2

#### **12. Umbau / Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses mit zwei Apartments zu einem Zweifamilienhaus Fl.Nr.: 581/36; Gemarkung Wies; Neureuthstraße 19**

Der Antragsteller plant den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses mit zwei Apartments zu einem Zweifamilienhaus.

Hintergrund der Umbaumaßnahme ist die Aufteilung des Wohngebäudes in zwei separate Wohneinheiten. Nachdem sich die bestehende erste Wohneinheit weiterhin im KG und EG befindet, soll die zweite Wohneinheit im DG bezogen werden. Das DG ist derzeit in zwei kleine Apartments aufgeteilt.

Für eine größere Wohnfläche ist dazu ein Anbau (KG, EG, DG) mit den Maßen 6,49 mx 6,74 m im Süden des Bestandsgebäudes vorgesehen. Die Wandhöhe erstreckt sich auf Grund der topographischen Lage zwischen 6,88 m Westen und 5,52 m nach Osten (Neureuthstraße). Als Dachneigung erhält der Anbau analog zum Hauptgebäudes ein Satteldach mit 18°. Zu besseren Ausnutzung des Dachgeschosses ist der neue First minimal höher als der des Bestandgebäudes.

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

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Bebauung ein. Vergleichbare Baukörper können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. Durch den zum Hauptgebäude versetzten First wird eine überdimensionierte Dachfläche vermieden. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung werden berücksichtigt.

Alle erforderlichen vier Stellplätze können in der bestehenden Doppelgarage sowie oberirdisch nachgewiesen werden. Tatsächlich entstehen sogar fünf Stellplätze. Die zukünftigen Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**13. Ausbau der bestehenden Tenne im südlichen Querbau in eine Wohneinheit und eine Ferienwohnung**  
**Fl.Nr.: 492; Gemarkung Parsberg; Großthal 2**

Der Antragsteller plant den Ausbau der bestehenden Tenne im südlichen Querbau des Anwesens „Großthal 2“ in eine Wohneinheit und eine Ferienwohnung.

Im neuen OG sind dabei eine neue Wohneinheit (120 m<sup>2</sup>) und eine neue Ferienwohnung (67,00 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Der Zugang erfolgt über die Ostseite. Die im südlichen Gebäudeteil entstehende Wohnung erhält einen neuen Südbalkon.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Egartenlandschaft“. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft dar.

Vorliegend handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB teilprivilegiert ist. Hierbei ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes möglich, wenn das Vorhaben u.a. einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt wird, der Altbestand zulässigerweise errichtet wurde, das Gebäude in räumlich-funktioneller Zusammenhang mit der Hofstelle steht, und höchstens drei nicht privilegierte Wohnungen auf dem Grundstück entstehen.

In begründeten Einzelfällen gilt dies auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist

Durch den geplanten Ausbau befinden sich auf dem Grundstück zukünftig fünf Wohneinheiten (4 Bestand / 1 Neu) und eine Ferienwohnung.

Die beiden auf der Hofstelle privilegiert zulässigen Wohnungen werden nicht mitgezählt, so dass die Anforderungen des § 35 BauGB von drei zusätzlichen, nichtprivilegierten Wohnungen erfüllt ist (5 WE insgesamt – 2 WE privilegierte = 3 WE nichtprivilegiert).

Bei der Ferienwohnung handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung.

Alle für die neue Nutzung erforderlichen weiteren drei Stellplätze sind neben den bereits erforderlichen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Bis auf die östlichen Abstandsflächen, können alle erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Nach Osten hin liegt jeweils eine Abstandsflächenübernahme i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO vor.

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung werden berücksichtigt.

Die zu bebauende Fläche liegt in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungsstraße). Die gewünschte neue Nutzung als Wohnung bzw. Ferienwohnung ist außenbereichsverträglich, so dass die bestehende Erschließung ausreichend ist.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

#### 14. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

##### Geschwindigkeitsbegrenzungen /-messungen

Ausschussmitglied Lechner bittet darum, dass die Stadt bei den zuständigen Behörden eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der B472 auf 60 km/h im Bereich Schweinthal bis zur Zufahrt von Oberhof erwirkt.

Ausschussmitglied Schmid bittet um zusätzliche Geschwindigkeitsmessungen in der „Wallenburger Straße“ und könnte Grundstückseigentümer benennen, die Flächen hierfür zur Verfügung stellen.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

Ende der Sitzung

Miesbach, 07.04.2021

  
Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister  
Lutz Bretwieser  
Johannes Löw  
Nicki Meyer

