

# Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Bau- und Umweltausschusses**  
am Dienstag, den 11.05.2021  
16:00 – 17:30 Uhr

## **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

### **Vorsitzender**

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

### **Stadträte**

Stadträtin Verena Assum (Vertreter für Franz Mayer)  
Stadtrat Manfred Burger  
Stadtrat Alois Fuchs  
Stadtrat Stefan Griesbeck  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Florian Ruml  
Stadträtin Hedwig Schmid

### **Es fehlte entschuldigt:**

Stadtrat Franz Mayer

### **Es fehlte unentschuldigt:**

### **Schriftführer:**

Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Nicki Meyer, Max Kalup

## Tagesordnung:

### Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Errichtung einer Garage mit Freisitz  
Fl.Nr.: 1731/25; Gemarkung Hausham; Am Hochwald 1
3. Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses  
Fl.Nr.: 702; Gemarkung Parsberg; Harztalstraße 39
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Fl.Nr.: 1038/29; Gemarkung Wies; Berghalde 16a
5. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Quergiebel  
Fl.Nr.: 1045/36; Gemarkung Wies; Enzianstraße 23
6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage  
Fl.Nr.: 1764/17 und 1764/33; Gemarkung Hausham; Blumenstraße 15
7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport  
Fl.Nr.: 240/76; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 21a
8. Dachgeschossausbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses  
Fl.Nr.: 273; Gemarkung Miesbach; Rathausstraße 7
9. Anbau an das bestehende Mehrfamilienhaus  
Fl.Nr.: 548/11; Gemarkung Parsberg; Tulpenweg 8 + 8a
10. Anhebung des Dachgeschosses und Anbau einer Außentreppe sowie zweier Balkone  
Fl.Nr.: 587/6; Gemarkung Miesbach; Frauenschulstraße 31b
11. Formlose Anfrage zur Umnutzung eines Wohnhauses zum Ferienwohnhaus  
Fl.Nr.: 517/9; Gemarkung Miesbach; Waldeckersteig 2a
12. Beschluss zur Anordnung eines Umlegungsverfahrens nach § 46 Abs. 1 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Gschwendt" und Übertragung der Befugnis zur Durchführung des Umlegungsverfahrens auf das ADBV Miesbach
13. Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich "Miesbacher Straße / Bergfeldstraße"  
-Informationen, weiteres Vorgehen, Empfehlungsbeschluss-
14. Parksituation auf der Waitzinger Wiese  
-weiteres Vorgehen-
15. Festlegung von Standorten für neue Fahrradabstellanlagen im Stadtgebiet  
-weiteres Vorgehen-
16. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
- 16.1. Unvorhergesehenes:  
Elektroladestationen Bahnhofstraße 4  
-weiteres Vorgehen-

## **1. Bekanntgaben**

### **Ordnungsgemäße Ladung / Beschlussfähigkeit**

Der 1. Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist. Bestehen Einwände gegen die Tagesordnung?

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 23.03.2021 wurde per E-Mail übersandt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

### **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 eine FFP2-Maske zu tragen.

Der 1. Bürgermeister bittet um Verständnis, dass Corona-bedingt die Wortmeldungen bzw. Diskussionen auf ein Mindestmaß reduziert werden sollen.

### **Nächster Sitzungstermin**

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Dienstag, den 20.07.2021 vorgesehen.

### **Verkehrs- und Ampelregelung B472 - Einladung des Staatlichen Bauamts Rosenheim**

Die ursprünglich für die heutige Sitzung angedachte Einladung des Staatlichen Bauamts Rosenheim hinsichtlich der Verkehrs- und Ampelregelungen an der B472 musste aus Gründen der andauernden Pandemie verschoben werden. Ein neuer Versuch ist für eine der kommenden Sitzungen 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

**Hinweis:** ohne Ruml

## **2. Errichtung einer Garage mit Freisitz Fl.Nr.: 1731/25; Gemarkung Hausham; Am Hochwald 1**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Garage mit Freisitz auf dem Grundstück „Am Hochwald 1“.

Die Garage soll mit den Maßen 3,10 m x 6,20 m, samt Satteldach und einer Wandhöhe von 3,00 m an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Freisitz mit Pultdach soll unmittelbar im Osten der gewünschten Garage, entlang der öffentlichen Straße „Am Hochwald“ entstehen.

Alternativ wäre für beide Vorhaben auch ein begrüntes Flachdach möglich. Die Wandhöhe erhöht sich dazu um ca. 0,30 m.

Das Erfordernis zur Errichtung der Garage wird seitens des Antragstellers damit begründet, dass mit dem Einzug der Schwiegereltern im Mai 2020 das Haus „Am Hochwald 1“ von drei Generationen bewohnt wird. Jede Generation besitzt einen eigenen PKW. Um die knappen öffentlichen Parkflächen zu entlasten und eine fahrzeugschonende Abstellmöglichkeit zu haben, möchte man möglichst wenig störend platziert, neben dem nachbarlichen Schuppen an der Südwestecke des Grundstücks, eine Garage auf Gehsteigniveau erstellen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Miesbach-Süd“, der hierfür ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

Für den zu bebauenden Bereich ist im Bebauungsplan kein Baufenster festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,25 und als Dachform ausschließlich naturrote Satteldächer mit einer Neigung von 26-27° vor.

Nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen musste festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Verfahrensfreiheit i.S.d. § 57 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BayBO nicht greifen und somit keine isolierte Befreiung durch die Stadt Miesbach möglich ist.

Die beantragten baulichen Anlagen liegen zwar außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, die Grundzüge der Planungen sind auf Grund ähnlicher Bebauungen in der Umgebung nicht berührt. Die Durchführung des Bebauungsplanes (kein Baufenster, Dachneigung 26-27°) würde hier zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Durch ein Satteldach mit kleinerer Dachneigung und einem Pultdach wird den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung Rechnung getragen.

Der Wunsch nach überdachten Parkflächen an der beantragten Stelle und auf dem eigenen Grund sind nachvollziehbar und auf Grund der dargestellten Situation auch erforderlich. Der geplante Standort rückt von der öffentlichen Straßenfläche ab, die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung erforderliche Vorstellfläche von 3,00 m kann allerdings nicht vorgehalten werden. Entsprechend sollte wie in vergleichbaren Fällen ein elektrisches Garagentor gefordert werden.

Die maximale Grenzbebauung von max. 9,00 m pro Grundstücksgrenze und insgesamt 15,00 m auf dem ganzen Grundstück wird nicht überschritten.

Die erforderliche Unterschrift der betroffenen Grundstückseigentümer, wurde zudem erteilt, so dass auch die nachbarlichen Interessen gewahrt sind.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorgelegten Planung mit einem Sattel- und Pultdach (kein begrüntes Flachdach) zu. Zusätzlich muss ein elektrisches Garagentor zwingend im späteren Bauantrag aufgenommen werden.

Der 1. Bürgermeister wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrags ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung samt einer Zustimmung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Miesbach-Süd“ (Baufenster, Dachneigung) zu erteilen,

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

### **3. Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses Fl.Nr.: 702; Gemarkung Parsberg; Harztastraße 39**

Der Antragsteller plant die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses „Harztastraße 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.

Nach Süden hin sollen die bestehenden Wohnräume in EG und OG um ca. 3,00 m vergrößert werden. 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 und fügen sich 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.

Gegenüber der ursprünglich vorliegenden Planung wurde die Planung deutlich überarbeitet und i.S.d. der Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung angepasst. Gem. Baubeschreibung liegt nun an der Südwest-Fassade ein prozentuales Verhältnis von Wandfläche 61% zu Fensterfläche 39 % vor.

An der bestehenden Südwest-Fassade befinden sich bereits derzeit bereits ähnlich große Glaselemente in Form der in den 60er Jahren gängigen Panoramascheiben.

#### **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 erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 5 / 2

**Hinweis:** ohne Griesbeck

#### **4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Fl.Nr.: 1038/29; Gemarkung Wies; Berghalde 16a**

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück „Berghalde 16“ den zusätzlichen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und stellt dazu einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:  
Ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage mit den Maßen 12,00 m x 9,00 m und einer Wandhöhe von 4,50 m planungsrechtlich zulässig.

Das geplante Einfamilienhaus soll mit den beantragten Maßen im Nordwesten des bestehenden Wohnhauses entstehen. Zur nördlichen und westlichen Grenze ist jeweils ein Abstand von 3,00 m Grenzabstand vorgesehen. Als Dachform ist ein Satteldach mit Nordwest-Südost-First vorgesehen. Die Garage soll ebenfalls mit Satteldach unmittelbar an die bereits bestehende Garage angebaut werden. Ein weiterer Stellplatz soll oberirdisch errichtet werden.

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

Von Lage, Gebäudegröße und Wandhöhe orientiert sich das neue Gebäude an den bereits bestehenden Anwesen.

Zusammengefasst ist das geplante Anwesen daher planungsrechtliche i.S.d. § 34 BauGB als zulässig zu bewerten.

Dachform, Dachneigung und Abstandsflächen sind gegenwärtig nicht Bestandteil des Antrags auf Vorbescheids.

Im Hinblick auf den später erforderlichen Bauantrag wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte der öffentlichen Straße „Berghalde“ nachgewiesen werden müssen. Zudem ist die Ortsgestaltungssatzung zu beachten.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dass das Bauvorhaben i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

5. **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Quergiebel**  
**Fl.Nr.: 1045/36; Gemarkung Wies; Enzianstraße 23**

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und Quergiebel auf dem Grundstück „Enzianstraße 23“.

Das Mehrfamilienhaus (KG, EG, OG, DG) soll mit den Maßen 16,00 m x 11,00 m, einer Wandhöhe von 6,93 m und einem Satteldach (Ost-West-First, 25°) errichtet werden. Der Quergiebel entsteht in Form von überdachten Balkonen an der Südseite. Dabei entsteht eine Wandhöhe von 8,50 m, als Eindeckung ist ebenfalls ein Satteldach 25° vorgesehen.

An der östlichen Grundstücksgrenze entsteht zudem ein Nebengebäude für Mülltonnen samt Pultdach (15°).

Die zu bebauende Fläche von insgesamt ca. 3.600 m<sup>2</sup> (zwischenzeitlich in fünf Grundstücke parzelliert) grenzt an bestehende Bebauungen im Norden, Süden und Westen, sowie nach Osten hin an die Bahnlinie. Trotz der erheblichen Fläche des Areals handelt es sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Durch die Umgebungsbebauung und die Bahnlinie drängt sich die sukzessive Bebauung des Areals als zwanglose Fortsetzung des vorhandenen auf. Die Umgebung liefert die entsprechenden erforderlichen Strukturvorgaben.

Das geplante Bauvorhaben orientiert sich von Lage und Grundfläche an der westlich angrenzenden, bereits genehmigten und im Bau befindlichen Mehrfamilienhaus.

Zum Nachweis der Erschließung liegen entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte vor.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind eingehalten.

Alle Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Für das Bauvorhaben sind 10 Stellplätze erforderlich, die oberirdisch im Norden des neuen Gebäudes erstellt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Hinsichtlich der angrenzenden Bahnlinie wird das Landratsamt Miesbach gebeten, die Deutsche Bahn AG und die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.

Das Landratsamt Miesbach wird zudem gebeten, die Anfahrbarkeit aller Stellplätze zu überprüfen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage  
Fl.Nr.: 1764/17 und 1764/33; Gemarkung Hausham; Blumenstraße 15**

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück „Blumenstraße 15“ die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und integrierter Doppelgarage.

Das neue Einfamilienhaus (UG, EG, OG) soll an gleicher Stelle des abzubrechenden Bestandsgebäudes, mit den Maßen 14,56 m x 9,31 m errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 6,30 m, als Dachform ist ein Satteldach mit einer Nordost-Südwest-Firstichtung und einer Neigung von 22° vorgesehen. Nach Nordosten hin erhöht sich die Wandhöhe auf Grund der topographischen Lage und der Zufahrt zu integrierter Doppelgarage auf 8,90 m.

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

In der umliegenden Bebauung befinden sich bereits ähnliche Gebäudekörper und Wandhöhen. Der abzubrechende Bestand wies identische Größen auf.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind eingehalten.

Alle Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Für das Bauvorhaben sind vier Stellplätze erforderlich. Diese sind in der integrierten Doppelgarage und oberirdisch nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**7. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport  
Fl.Nr.: 240/76; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 21a**

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück „Kreuzberg 21a“.

Der Baukörper (KG, UG, EG) ist mit den Maßen 11,50 m x 9,00 m in Hanglage angedacht und erhält als Eindeckung ein Satteldach (Nordsüd-Firstichtung, 18°), samt Dachüberstand. Auf Grund der topographischen Lage variiert die sichtbare Wandhöhe zwischen ca. 2,60 m im Westen (Straße Kreuzberg) und ca. 8,50 m samt Geländeabsenkung nach Osten. Hinzukommt an der Hangseite noch eine Hangbefestigung mit einer Höhe von 2,00 m.

Der Doppelcarport (6,46 m x 5,52 m) ist im Norden des Wohngebäudes, mit gleicher Firstichtung und Dachneigung vorgesehen. Dessen sichtbare Wandhöhe liegt auf Grund der höheren Positionierung bei ca. 2,70 m. Nach Osten hin wird dieser durch begrünte Stützen abgefangen.

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

Auf dem nördlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Baukörper, der nach Osten hin eine genehmigte Wandhöhe von 7,30 m (Realität ca. 8,20 m auf Grund Geländeabsenkung) aufweist. Das weiter nördliche Anwesen weist eine östliche Wandhöhe von 8,47 auf.

Das nun vorliegende Bauvorhaben orientiert sich an der Linie dieser bestehenden Anwesen in Hanglage sowie an deren Wandhöhen und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind eingehalten.

Zum Nachweis der Erschließung liegen entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte vor.

Bis auf die westliche Abstandsfläche des Carports können alle weitere auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Nach Westen liegt daher eine entsprechende Übernahmeerklärung i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO des betroffenen Grundstückseigentümers vor.

Für das Bauvorhaben sind zwei Stellplätze erforderlich, die im neuen Carport nachgewiesen sind. Zwei zusätzliche Stellplätze sind zudem im Westen entlang des neuen Gebäudes vorgesehen.

Zusammengefasst schließt das neue Bauvorhaben eine bestehende Baulücke mit ähnlichen Wandhöhen wie bereits in der umliegenden Bebauung vorhanden. Zusammengefasst fügt sich das Bauvorhaben nach Art und Maß in die umliegende Bebauung ein.

Für das Bauvorhaben besteht bereits ein genehmigter Vorbescheid (Beschluss Bau- und Umweltausschuss: 23.01.2018 / Genehmigung Landratsamt: 08.03.20218), dem die vorliegende Planung hinsichtlich Lage, Maße, Wandhöhe, Dachform in etwa entspricht.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 5 / 3

#### **8. Dachgeschossausbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Fl.Nr.: 273; Gemarkung Miesbach; Rathausstraße 7**

Der Antragsteller plant den Dachgeschossausbau am bestehenden Wohn- und Geschäftshauses „Rathausstraße 7“ mit Erhöhung des Querbaus.

Das Anwesen befindet sich im unbeplanten Innenbereich und dabei im Geltungsbereich des ensemblesgeschützten Altstadtbereichs, die nähere Umgebung kann als Mischgebiet charakterisiert werden.

Seitens des Antragstellers wurde bereits im Jahr 2019 ein Bauantrag zur Aufstockung des Anwesens bei der Stadt Miesbach eingereicht. Dieser hatte den Ausbau des Dachgeschosses samt Aufteilung der bestehenden Wohneinheit DG in vier Wohneinheiten zum Inhalt. Die Dachanhebung betrug 2,18 m.

Der Bau- und Umweltausschuss wertete das Vorhaben hinsichtlich des Denkmal- und Ensembleschutzes als unbedenklich und stimmte dem Bauvorhaben in seiner Sitzung am 14.05.2019 samt einer Ablöse für fünf Stellplätze zu.

Entgegen der Entscheidung der Stadt Miesbach sah die Untere Denkmalschutzbehörde das Vorhaben äußerst kritisch, wonach das Landratsamt Miesbach keine Aussicht auf Erfolg für die beantragte Maßnahme sah.

Nach Absprache zwischen Antragsteller und der Unteren Denkmalschutzbehörde liegt nun eine Planung mit einer deutlich geringeren Veränderung des Gebäudes vor.

Dabei wird die Oberkante der Dachhaut des Hauptgebäudes lediglich um 0,16 m erhöht. Die kompletten Giebelvordächer auf der West- und Ostseiten, Pfetten, Sparren und Dachuntersichten sowie die komplette Wandkonstruktion bleiben unverändert erhalten. Der südliche Anbau wird auf die Wandhöhe des Hauptgebäudes erhöht. Im DG entsteht eine weitere Wohneinheit. Im Anwesen befinden sich dadurch zukünftig sieben Wohneinheiten und zwei Ladeneinheiten.

Der Stellplatzbedarf reduziert sich auf zwei statt ursprünglich sechs Stellplätze. Da einer weiterhin im Süden des Gebäudes nachgewiesen werden kann, ist eine Ablöse nur noch für einen Stellplatz erforderlich. Die Ablöse für fünf Stellplätze wurde bereits bei der Stadt Miesbach bezahlt. Entsprechend wäre lediglich noch eine Rückzahlung der Differenz erforderlich.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen seitens der Stadt Miesbach weiterhin keine Bedenken.

Gremiumsmitglied Ruml gibt zu Protokoll, dass er dem Bauvorhaben nicht zustimmen wird, da er sich generell gegen Stellplatzablösen im Innenstadtbereich positioniert.

#### **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 erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt weiterhin einer Stellplatzablöse zu.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 1

**Hinweis:** ohne Griesbeck

### **9. Anbau an das bestehende Mehrfamilienhaus Fl.Nr.: 548/11; Gemarkung Parsberg; Tulpenweg 8 + 8a**

Der Antragsteller plant den Anbau an das bestehenden Mehrfamilienhauses „Tulpenweg 8 + 8a“.

Das bestehende Anwesen „Tulpenweg 8“ existiert in der bestehenden Größe bereits seit ca. 1978. Im Jahr 2000 wurde westlich davon das deutlich größere Zweifamilienhaus „Tulpenweg 8a“ realisiert.

Der dadurch entstandene freie Raum im Nordosten des Mehrfamilienhauses soll nun durch einen Anbau an den Bestand angepasst werden.

Der geplante Anbau (6,37 m x 4,00 m) wird hinsichtlich Dachneigung (22°) und äußerlicher Gestaltung profilgleich an das Bestandsgebäude angepasst. Im Neuen Anbau entsteht zukünftig eine neue Küche im EG sowie Schlafräume und ein zusätzliches Bad im OG. Eine weitere Wohneinheit entsteht nicht.

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

In der umliegenden Bebauung befinden sich bereits ähnliche Gebäudekörper und Wandhöhen. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind eingehalten.

Alle Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Für das Bauvorhaben sind weiterhin acht Stellplätze erforderlich, die unverändert in der bestehenden Dreifachgarage sowie oberirdisch vorhanden sind.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**10. Anhebung des Dachgeschosses und Anbau einer Außentreppe sowie zweier Balkone**  
**Fl.Nr.: 587/6; Gemarkung Miesbach; Frauenschulstraße 31b**

Der Antragsteller plant am Anwesen „Frauenschulstraße 31b“ die Anhebung des Dachgeschosses, den Anbau einer Außentreppe und eines Balkons.

Durch die geplante Aufstockung erhöht sich die Wandhöhe von 6,50 m auf 7,90 m und ist damit 1,40 m höher als der Bestand. Die Dachneigung bleibt mit 25° unverändert. Das DG kann dadurch mit der gewünschten höheren Raumhöhe genutzt werden.

Die zusätzliche Außentreppe entsteht um eine neu entstehende Wohneinheit separat erschließen zu können. Der weitere Balkon ist mit den Maßen 3,00 m x 1,00 m an der Westseite im 1. OG angedacht, auf den zweiten Balkon wurde zwischenzeitlich verzichtet.

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

In der umliegenden Bebauung befinden sich bereits ähnliche Gebäudekörper und Wandhöhen. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind eingehalten.

Alle Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Für das Bauvorhaben sind zwei weitere Stellplätze erforderlich. Insgesamt sind neben den bereits bestehenden drei Stellplätzen (2 für WE, 1 für Praxis) dann fünf Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Assum

**11. Formlose Anfrage zur Umnutzung eines Wohnhauses zum Ferienwohnhaus**  
**Fl.Nr.: 517/9; Gemarkung Miesbach; Waldeckersteig 2a**

Der Antragsteller plant die Umnutzung des Wohnhauses „Waldeckersteig 2a“ zu einem Ferienhaus.

Im Hinblick auf den später erforderlichen Bauantrag ist seitens des Antragstellers beabsichtigt, die Zulässigkeit vorab durch eine formlose und Anfrage zu klären.

Zur geplanten Nutzungsänderung wurde liegt bereits ein Konzept für eine Betriebsbeschreibung vor, die wie folgt lautet:

- Umnutzung des kompletten Anwesens
- Keine Umbauten geplant
- 3 Stellplätze sind vorhanden
- Mindestaufenthalt für die Vermietung sind 7 Nächte (zwei x im Monat)
- Max. 4 Erwachsene Personen (+ Kinder)
- Nutzung vorerst für 2 Jahre, da sich der Lebensmittelpunkt des Antragstellers in dieser Zeit wo anders befindet

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), für den kein rechtskräftiger Bebauungsplan einschlägig ist. Die nähere Umgebung kann dabei als Allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen als nichtstörende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13a BauNVO).

Die gewünschte Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dann eine Ausnahme von der o.g. Vorschrift erforderlich.

Eine Betriebsbeschreibung wie bereits ausgearbeitet ist dann fester Bestandteil der späteren Baugenehmigung. Die spätere Nutzung darf dann nur entsprechend dieser ausgeführt werden.

Die Umnutzung ist unschädlich, da nur eine Wohneinheit und diese nur auf Zeit verloren geht. Negative Auswirkung durch die wechselnden Personen in Bezug auf die Nachbarschaft sind nicht zu befürchten.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich eine entsprechende Umnutzung für eine Zeit von zwei Jahren interimsmäßig grundsätzlich vorstellen und ermächtigt den 1. Bürgermeister zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens samt Zustimmung zur Ausnahme im Rahmen der laufenden Verwaltung zur erteilen. Dazu ist eine konkrete, abschließende Betriebsbeschreibung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:** 2 / 6

**12. Beschluss zur Anordnung eines Umlegungsverfahrens nach § 46 Abs. 1 BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Gschwendt" und Übertragung der Befugnis zur Durchführung des Umlegungsverfahrens auf das ADBV Miesbach**

Der Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Gschwendt“ ist mittlerweile planreif, der Satzungsbeschluss ist für die Mai-Sitzung 2021 im Stadtrat angesetzt. Die im Bebauungsplangebiet befindlichen Grundstücke müssen für die bauliche Nutzung und die Erschließung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet werden. Dies erfolgt über Bodenordnungsmaßnahmen. Das BauGB sieht hierfür die öffentliche Umlegung als Instrument vor.

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, um Grundstücke, die planungsrechtlich Bauland sind, so umzugestalten, dass auf den neuen Grundstücken die planungsrechtlich festgesetzte öffentliche und private Nutzung rechtlich, tatsächlich und wirtschaftlich vollzogen werden kann.

Der Stadtrat hatte bereits in der Sitzung am 15.10.2020 die Umlegungsmodalitäten beschlossen, diese wurden mit den betroffenen Eigentümern besprochen und von diesen akzeptiert. In der Folge wurde ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der Umlegungsvereinbarung geschlossen.

Um das Umlegungsverfahren in Gang zu setzen, ist ein förmlicher Anordnungsbeschluss erforderlich, in dem die Umlegung von der Stadt offiziell angeordnet wird.

**Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss ordnet nach § 46 Abs. 1 BauGB für das künftige Baugebiet „Am Gschwendt“ die amtliche Umlegung nach §§ 45 ff BauGB an. Um die Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass sie nach Lage, Form und Größe für die vorgesehene bauliche Nutzung zweckmäßig sind, ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Beschluss 2:**

Die Stadt Miesbach überträgt ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung gem. § 46 Abs. 4 BauGB auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Miesbach als Umlegungsstelle.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Beschluss 3:**

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, auf der Grundlage der Mustervereinbarung eine Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung mit dem ADBV Miesbach abzuschließen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**13. Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich "Miesbacher Straße / Bergfeldstraße"  
-Informationen, weiteres Vorgehen, Empfehlungsbeschluss-**

Bereits am 15.09.2020 hatte sich der Bau- und Umweltausschuss mit der Frage des Erlasses einer Außenbereichssatzung im Bereich der Bergfeldstraße beschäftigt und damals den Erlass einer derartigen Satzung für die bestehende Bebauung im Außenbereich zwischen der Straße Am Geiger und der Bergfeldstraße befürwortet und dem Stadtrat empfohlen.

Die Anfrage bezog sich auf die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Grundstück Fl.Nr.: 154; Gemarkung Parsberg an der „Bergfeldstraße“. Das Grundstück ist ca. 2.500 m<sup>2</sup> groß. Unmittelbar daneben befindet sich ein weiteres ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar:

- Außenbereich
- Sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB
- Splittersiedlung
- F-Plan: Landwirtschaft
- Landschaftsschutzgebiet Egartenlandschaft um Miesbach
- Unzulässig, da Belange beeinträchtigt

Um dem Vorhaben zur Realisierung zu verhelfen, bestünde für die Stadt Miesbach die Möglichkeit, eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. In dieser kann bestimmt werden, dass zu Wohnzwecken dienenden sonstigen Vorhaben im Außenbereich nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung sind:

- Bebauter Bereich im Außenbereich, aber noch kein Ortsteil
- Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden
- Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt
- Mit geordneter städtebaulicher Entwicklung vereinbar
- Vorhaben führt nicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach EU-Recht (FFH, Vogelschutz)
- Vereinbarkeit mit Landschaftsschutzgebiet ist herzustellen (Befreiung oder Herausnahme)
- Zuständigkeit Stadtrat
- Vereinfachtes Verfahren gem. 13 Abs. 2 BauGB

Mittlerweile gibt es Pläne für die Errichtung einer Tiefgarage im Bereich des Bestandgebäudes „Bergfeldstraße 1“ südlich des Bestands. Aus Sicht der Verwaltung sollte in der Satzung lediglich

die Lückenfüllung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für Hauptgebäude geregelt werden, Nebengebäude richten sich ausschließlich nach dem § 35 Abs. 2 BauGB. Der Bau- und Umweltausschuss sollte sich zur Frage der Tiefgarage bzw. der Nebengebäude äußern, bevor eine Behandlung im Stadtrat erfolgt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich gegen die Festsetzung einer Tiefgarage aus und empfiehlt in der Außenbereichssatzung lediglich eine Festsetzung, wonach Nebenanlagen, die dem jeweiligen Nutzungszweck der Wohnnutzung selbst dienen und eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten, zulässig sind.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

#### **14. Parksituation auf der Waitzinger Wiese -weiteres Vorgehen-**

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.01.2021 hat sich das Gremium für die Installation der Höhenbegrenzung sowie die Beschilderung „nur Pkw“, die bauliche Veränderung an der Zufahrt, das Versetzen der Litfaßsäule und die Abgrenzung zu den Grünflächen ausgesprochen.

Am 04.05.2021 fand eine gemeinsame Ortsbegehung mit der Straßenverkehrsbehörde, dem Tiefbauamt, dem Stadtbauhof und dem Freizeit- und Kulturkeller statt. Hier wurde nochmals das weitere Vorgehen, insbesondere im Hinblick auf die Beschilderung, die Höhenbegrenzung sowie das Versetzen der Litfaßsäule diskutiert.

Die in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.01.2021 beschlossene Beschilderung „nur Pkw“ war bereits seit einiger Zeit angebracht worden und gilt derzeit für den gesamten Platz. Da dieses Zeichen bedeutet, dass auf diesem Parkplatz ausschließlich Personenkraftwagen mit einer zulässigen Gesamtmasse bis max. 3,5 Tonnen parken dürfen, gingen erhebliche Beschwerden von Seiten der Bevölkerung ein. Besonders das Parken von Transportern, die nicht der Personenbeförderung dienen (z. B. Handwerker), ist durch diese Beschilderung nicht mehr möglich. Irrelevant hierfür ist unter Beachtung der 3,5 Tonnen-Beschränkung die Größe des Fahrzeugs.

Beispielsweise darf ein VW Caddy, der im hinteren Fahrzeugteil nur eine Ladefläche und keine Sitze besitzt nicht mehr dort parken, da dieser nicht mehr der Personenbeförderung dient und somit als Nutzfahrzeug zu sehen ist, welches durch das Zeichen „nur Pkw“ vom Parkrecht ausgeschlossen ist. Hier sind auch z. B. Wohnmobile (keine Wohnanhänger) oder entsprechend ausgebaute VW-Busse, sog. „Camper“, die als einziges Fahrzeug genutzt werden betroffen.

Ziel sollte es sein, auf der Volksfestwiese ein geordnetes und ordentliches Parkplatzbild herzustellen.

Die auf der Volksfestwiese aufgebrachte Spritzdecke von ca. 4 cm ist nur für eine dauerhafte Verkehrsbelastung von max. 3,5 Tonnen ausgelegt. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe, den Überlegungen aus der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung und um die massiven Beschwerden aus der Bevölkerung nachzukommen, hat die Straßenverkehrsbehörde gemeinsam mit der PI Miesbach und dem KDZ eine Lösungsmöglichkeit erarbeitet.

Es wird vorgeschlagen, das Zusatzzeichen „nur Pkw“ durch das Zusatzzeichen „Kfz bis 3,5 t“ zu ersetzen, was konkret bedeutet, dass Pkw's, Pkw-Anhängerkombinationen, Nutzfahrzeuge (Sprinter, vglb.) und kleinere Wohnmobile (keine Wohnanhänger ohne Zugfahrzeug!) bis zu einem Gesamtgewicht von 3,5 t den Parkplatz frei nutzen können. Anhänger ohne Zugfahrzeug, große Wohnmobile sowie Busse dürfen dann nicht mehr abgestellt werden und müssen mit einer kostenpflichtigen Verwarnung rechnen. Alleine durch die oben genannte Höhenbegrenzung entfällt

die Nutzung der Volksfestwiese als Abstellmöglichkeit durch Fahrzeuge die beide Beschränkungen überschreiten. Über ein weiteres Zusatzschild sollte das Campen verboten werden.

Den Wochenmarkt-Fieranten die seitens der Stadt Miesbach regelmäßig auf die Volksfestwiese verwiesen werden, sollen eine entsprechende Ausnahmegenehmigung erhalten und den Platz an der Südseite befahren und beparken. Hierfür ist es notwendig, dass zu Marktbeginn regelmäßig das Tor aufgesperrt und nach Marktende entsprechend zugesperrt wird. (größere Fahrzeuge)

Dieser Lösungsansatz sollte frühestens im Frühjahr 2022 auf seine Zweckmäßigkeit überprüft und gegebenenfalls nachjustiert werden. Weiter wird empfohlen, für kleinere Nachbesserungen, während dieser Zeit, den 1. Bürgermeister entsprechend zur Ausführung zu ermächtigen.

Als Ersatz für die bestehende Litfaßsäule könnte der Deutsche Städte Medien eine Großflächenwerbeanlage auf dem Grünstreifen östlich der Volksfestwiese entlang der Schlierseer Straße angeboten werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, die vorgeschlagene Beschilderung samt einem zusätzlichen Schild „Campen verboten“ vorzunehmen und die Höhenbegrenzung zu installieren. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, im Bedarfsfall Nachjustierungen vorzunehmen. Im Frühjahr 2022 ist dem Bau- und Umweltausschuss dann ein Erfahrungsbericht vorzulegen, um über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 2

#### **15. Festlegung von Standorten für neue Fahrradabstellanlagen im Stadtgebiet -weiteres Vorgehen-**

Um den Radverkehr in der Stadt Miesbach weiter zu fördern, wurde im Arbeitskreis Radverkehr ein Konzept für mögliche Standorte für Radabstellanlagen erarbeitet.

Diese Standorte wurden in einem Plan dargestellt und bei einer gemeinsamen Begehung mit Verwaltung, Bauhof und ADFC am 09.12.2020 auf Umsetzbarkeit geprüft.

Über den gewählten Anlehnbügel mit Holzabdeckung wurde im Arbeitskreis Radverkehr abgestimmt, wobei das Design an die vorhandenen Ständer vor dem Rathaus angepasst ist. Insgesamt handelt es sich um 31 Anlehnbügel.

Dem Arbeitskreis Radverkehr wurde in der Sitzung am 21.12.2020 das abgestimmte Konzept vorgestellt und alle Mitglieder stimmten diesem zu.

Um mit der Umsetzung starten zu können, müssen die geplanten folgenden Standorte durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen werden.

- Marktplatz Brunnen
- Marienplatz
- Stadtplatz Brunnen
- Stadtplatz Waitzinger Bräu
- Kindergarten Straß
- Kindergarten Montessori

Die benötigten Finanzmittel wurden bereits in den Haushaltsplan für 2021 eingestellt und stehen zur Verfügung.

Der Einbau der Anlehnbügel erfolgt durch den städtischen Bauhof.

Die Investitionskosten in Höhe von brutto 9.325,80 € sollen zu einem großen Teil durch ein Förderprogramm abgefangen werden.

Bei einer erfolgreichen Bewerbung um das Sonderprogramm „Stadt und Land“ könnten im Bestfall 70-80% der Kosten gefördert werden.

Gremiumsmitglied und Verkehrsreferent Ruml wertet die Maßnahme als einen richtigen und wichtigen Schritt, um ein Angebot für den Radverkehr zu schaffen.

Für Gremiumsmitglied Lechner ist es eine gute und längst notwendige Maßnahme. Vom Arbeitskreis Radverkehr sollten daher weitere Fahrradabstellanlagen im Bereich des Bahnhofs und des Freibads begutachtet werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Umsetzung des vorgestellten Konzeptes und beauftragt die Verwaltung und den Bauhof mit der Umsetzung.

Zusätzlich soll sich die Stadt beim Sonderprogramm „Stadt und Land“ hinsichtlich einer Förderung bewerben.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**16. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge**

**16.1. Unvorhergesehenes:  
Elektroladestationen Bahnhofstraße 4  
-weiteres Vorgehen-**

Der Eigentümer des Anwesens „Bahnhofstraße 4“ beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer Elektroladestation auf der Nordseite seines Anwesens (Manhardtwinkl). Hierzu ist erforderlich, dass die Ladestation auf öffentlichen Verkehrsgrund platziert wird und zwei der dort befindlichen vier Stellplätze für Elektrofahrzeuge während des Ladevorgangs freigegeben werden.

Der Stadtrat hatte 18.03.2021 beschlossen, das Thema Ladeinfrastruktur nicht durch eigene Investitionen, aber durch das Bereitstellen von entsprechenden Flächen begleiten zu wollen. Die Stellplätze am Manhardtwinkl sind für die Innenstadt wertvoll, andererseits ist der künftige Betreiber auch aus förderrechtlichen Aspekten auf den Standort am Gebäude angewiesen. Ein Erstellen an anderer Stelle, z.B. am „Habererplatz“ ist für ihn daher keine Option.

Die Anfrage wurde kontrovers diskutiert, da es sich um für die Innenstadt wertvolle Stellplätze handelt und man sich im Sinne der Gleichbehandlung gut überlegen muss, wie mit weiteren derartigen Anfragen in der Zukunft umgehen will. Letztlich möchte man aber, wie bereits im Stadtrat festgelegt, die Elektromobilität durch den Ausbau der Infrastruktur im Stadtgebiet fördern.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss signalisiert, dass am Manhardtwinkl nördlich des Anwesens „Bahnhofstraße 4“ zwei Stellplätze auf Basis einer Sondernutzungserlaubnis für Elektrofahrzeuge während des Ladevorgangs und mit der Beschränkung auf 2 Stunden freigegeben werden können

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

Ende der Sitzung

Miesbach, 19.05.2021



---

Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister



---

Lutz Breitwieser



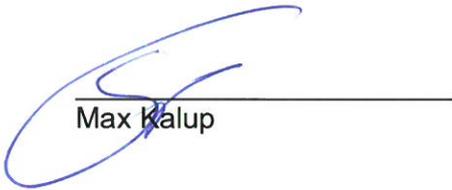
---

Johannes Löw



---

Nicki Meyer



---

Max Kalup