

# Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Bau- und Umweltausschusses**  
am Dienstag, den 20.07.2021  
16:00 – 19:50 Uhr

## **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

### **Vorsitzender**

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

### **Stadträte**

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

### **Es fehlte entschuldigt:**

Stadtrat Stefan Griesbeck

### **Es fehlte unentschuldigt:**

### **Schriftführer:**

Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Nicki Meyer

## Tagesordnung:

### Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Verkehrsführung - Ampelschaltung im Bereich der B472 und St2010 in Miesbach  
-Informationen durch das Staatliche Bauamt Rosenheim-
3. Antrag von Stadtratsmitglied Michael Lechner:  
Begrenzung der Geschwindigkeit im Ortsbereich von Schweinthal (B472) auf 60 km/h
4. Sanierung / Umnutzung der ehemaligen Reithalle in ein Fasslager (Spirituosen)  
Fl.Nr.: 492; Gemarkung Parsberg; Großthal 2
5. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV "Miesbach-West"  
Aufstockung der Mehrfamilienhäuser zum Neubau von zwei Dachgeschosswohnungen  
Fl.Nr.: 550; Gemarkung Miesbach; Von-Vollmar-Straße 25, 25a, 25b  
-weiteres Vorgehen; ggf. Satzungsbeschluss-
6. 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Badstraße"  
Sanierung Freibad und Neubau eines Technikgebäudes  
Fl.Nr.: 399 u. 389/1; Gemarkung Miesbach; Badstraße 37  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-
7. 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Änderung der Baufenster für Wohngebäude  
Fl.Nrn.: 18/2 und 19; Gemarkung Parsberg; Blütenweg 5 + 7  
-weiteres Vorgehen; ggf. Satzungsbeschluss-
8. 47. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Miesbach-Ost"  
Änderung und Erweiterung der Baufenster  
Fl.Nrn.: 769/4 und 769/10; Gemarkung Parsberg; Miesingstraße 2  
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
9. Formlose Anfrage zum Abbruch der bestehenden gewerblichen Nutzung und Errichtung  
einer Misch- bzw. Wohnbebauung  
Fl.Nr.: 670/8; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 10  
-weiteres Vorgehen-
10. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen  
Fl.Nr.: 459/3; Gemarkung Miesbach; Tölzer Straße 11
11. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Reihenhauses und Errichtung  
eines neuen Reihenhauses  
Fl.Nr.: 371/33; Gemarkung Miesbach; Paul-Heyse-Straße 4a
12. Anbau an eine Doppelhaushälfte  
Fl.Nr.: 371/5; Gemarkung Miesbach; Harzberg 13
13. Neubau einer Dachterrasse in Holzbauweise  
Fl.Nr.: 583/45; Gemarkung Wies; Bucherstraße 9
14. Nutzungsänderung und Umbau der bestehenden Garage zum Hofladen  
Fl.Nr.: 755; Gemarkung Wies; Oberlinner 60

15. Abriss des bestehenden Wirtschaftsgebäudes, Neubau einer Spenglerwerkstatt mit Wohnung, Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude  
Fl.Nr.: 997; Gemarkung Wies; Unterlinner 78
16. Errichtung eines Geräteschuppens am Kunstrasenplatz  
Fl.Nr.: 706; Gemarkung Miesbach; Am Windfeld 23
17. Errichtung einer Werbeanlage  
Fl.Nr.: 684/21; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 2+4
18. Errichtung von Werbeanlagen  
Fl.Nr.: 37/2; Gemarkung Miesbach, Schlierseer Straße 16
19. Errichtung von Großflächenwerbeanlagen als Ersatz für die bestehende Litfaßsäule an der Volksfestwiese  
Fl.Nr.: 356; Gemarkung Miesbach; Schlierseer Straße  
-weiteres Vorgehen-
20. Errichtung von zwei öffentlichen Elektroladestationen am Habererplatz  
-Standortfrage, weiteres Vorgehen-
21. Wegebeziehung zwischen Haidmühl/Anger und der Gemeinde Hausham;  
Widmung, Abschluss einer Zweckvereinbarung  
-weiteres Vorgehen-
22. Parksituation im Bereich "Von-Vollmar-Straße"  
-weiteres Vorgehen-
23. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

## 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 11.05.2021 wurde per E-Mail übersandt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Gremiumsmitglied Stefan Griesbeck hat sich für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Erhard Pohl vertreten.

### 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.

### Zukünftige Sitzungstermine

Zukünftig soll auch der Bau- und Umweltausschuss analog dem Stadtrat über das Ratsinformationssystem abgewickelt werden.

Um den Gremiumsmitgliedern auch hier einen optimalen Informationsvorlauf gewährleisten zu können, ist es erforderlich, die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses analog des Stadtrats auf einen Donnerstag zu legen, wie es bereits bis 2012 der Fall war.

Für das Kalenderjahr 2021 betrifft dies bereits folgende Sitzungen:

- Dienstag, 21.09.2021 → Neuer Termin: Donnerstag, 23.09.2021
- Dienstag, 09.11.2021 → Neuer Termin: Donnerstag, 11.11.2021
- Dienstag, 07.12.2021 → Neuer Termin: Donnerstag, 09.12.2021

Im Kalenderjahr 2022 kann es hinsichtlich der Öffnung des Waitzinger Kellers ggf. zu Überschneidungen mit bereits gebuchten Kulturveranstaltungen kommen.

In diesem Falle müsste die Sitzung ausnahmsweise auf einem Dienstag bestehen bleiben um die Abstände zwischen den jeweiligen Sitzungen einhalten zu können.

Die Sitzungstermine für das Kalenderjahr 2022 werden zeitnah bekannt gegeben.

### Sitzbänke am Stromdenkmal bei der Johannisbrücke, Tölzer Straße

Seitens des Bauhofs wurden am Stromdenkmal an der Johannisbrücke, Tölzer Straße neue Sitzbänke angebracht. Es handelt sich vorerst um einen Versuch. Die Gremiumsmitglieder werden gebeten diese zu begutachten und dem Bauhof ggf. Bedenken und Anregungen mitzuteilen.

### 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. Verkehrsführung - Ampelschaltung im Bereich der B472 und St2010 in Miesbach - Informationen durch das Staatliche Bauamt Rosenheim-**

Bereits in der Sitzung vom 18.12.2018 wurde dem Bau- und Umweltausschuss seitens des Staatlichen Bauamts Rosenheim Optimierungsvorschläge für die Knoten und Signalisierungen auf den Ortsdurchfahrtsstraßen B472 und St2010 vorgestellt. Die Ergebnisse basierten auf Untersuchungen der Fa. Siemens aus dem Jahr 2017.

Zwischenzeitlich wurden die Optimierungsvorschläge seitens des Staatlichen Bauamts Rosenheim bzgl. Steuerung und Schaltungen sowie Programmen weitestgehend umgesetzt. Die Verbesserungen im Hinblick auf Verkehrsfluss und Unfallhäufigkeit insbesondere an der sog. ehemaligen Polizeikreuzung sind bereits messbar und werden von den beiden Vertretern des staatlichen Bauamts (Herr Eisner, Fachbereichsleiter und Frau Oehler, Signaltechnik) ausführlich erläutert.

Nicht umgesetzt wurden bisher Optimierungsmaßnahmen, die bauliche Veränderungen zur Folge hätten (Barrierefreiheit, Einbindung des freien Rechtsabbiegers in der Schlierseer Straßen in die Signalisierung).

Untersucht wurden auch noch einmal die Möglichkeiten für Kreisverkehre im Bereich „Schlierseer Straße“ und im Bereich „Stöger-Ostin-Straße“. In beiden Fällen sind die wären Kreisverkehre mit mindestens 40,00 m Durchmesser erforderlich plus evtl. Fuß- bzw. Radwegführungen sowie die 90-Grad-Anbindung einer einmündenden Verkehrsäfte. Unabhängig von der Platzfrage stellen Kreisverkehre aber auch im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung in beiden Fällen keine Option dar. Zum einen erschweren sie die Führung der schwächeren Verkehrsteilnehmer enorm (Schüler, Radfahrer, Fußgänger) zum anderen ist der Nord-Süd-Verkehrsstrom derart massiv, dass die Fahrzeuge aus anzubindenden Seitenstraßen kaum Chancen zur Einfahrt hätten. Hinzu kommt, dass Kreisverkehre im Gegensatz zum Lichtsignalanlagen nicht steuerbar sind und damit jegliche intelligenten Ampelsteuerungen an benachbarten Knoten ad absurdum führen.

Es werden nochmals die Unterschiede zwischen Fahrradschutzstreifen und Radstreifen erläutert und dargestellt, dass beide Instrumente für die Ortsdurchfahrten der übergeordneten Straßen in Miesbach aufgrund der Verkehrsbelastung und des Schwerverkehrsanteils aus Sicherheitsgründen keine Option sind.

Für den barrierefreien Umbau von Knoten sind gemeinsame Planungen erforderlich, da die Stadt als Baulastträger für die Gehwege mit im Boot ist.

Von den Gremiumsmitgliedern werden nochmals die Fahrradproblematik sowie die Lärmbelästigung der Anlieger und die Linksabbiegersituation an der Polizeikreuzung von Parsberg Richtung Süden angesprochen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich dafür aus, mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim Baumaßnahmen zur Optimierung der Knotensituationen in den Ortsdurchfahrten abzustimmen sowie mit dem Landratsamt als Unterer Verkehrsbehörde Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und dem Lärmschutz, insbesondere mögliche Geschwindigkeitsbegrenzungen abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

3. **Antrag von Stadtratsmitglied Michael Lechner:  
Begrenzung der Geschwindigkeit im Ortsbereich von Schweinthal (B472) auf 60  
km/h**

Mit Schreiben vom 23.06.2021 hat Stadtratsmitglied Lechner beantragt, der Bau- und Umweltausschuss möge beschließen, dass bei den zuständigen Behörden eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h auf der Bundesstraße B472 im Siedlungsbereich von Schweinthal erwirkt werde. Zu dem Antrag wurde zudem eine Unterschriftenliste mit 122 Unterschriften aus dem Bereich Schweinthal nachgereicht.

Zur Begründung wurden folgende Aspekte angeführt:

- 4 unterschiedlich stark frequentierte Einmündungen
- Daher aufgrund der gefahrenen Geschwindigkeiten schwierige und gefährliche Einbiegevorgänge insbesondere mit größeren bzw. landwirtschaftlichen Fahrzeugen
- Lärmbelästigung insbesondere durch Schwerverkehr und Motorräder

Zuständig für die Anordnung von Geschwindigkeitsbegrenzungen auf Kreis-, Staats- und Bundesstraßen ist die untere Verkehrsbehörde am Landratsamt in enger Abstimmung mit der Polizei und der Straßenbaubehörde (staatl. Bauamt Rosenheim). Deren Entscheidungen unterliegen den Grenzen des geltenden Rechts, insbesondere der StVO und den ergänzenden Regelungen. Geschwindigkeitsbegrenzungen auf überörtlichen Straßen sind nach § 45 Abs. 9 StVO zu beurteilen, wonach Verkehrsbeschränkungen nur anzuordnen sind, wo es durch besondere Umstände zwingend geboten ist bzw. wenn aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung von Belange erheblich übersteigt! Die Beurteilung dieser Voraussetzungen obliegt den zuständigen Behörden. Zur Lärmbelästigung ist zu bemerken, dass der Schwerlastverkehr von einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 60 km/h nicht betroffen wäre, da die zulässige Geschwindigkeit für Kfz über 7,5 Tonnen sowieso bei 60 km/h liegt.

Eine Anfrage der örtlichen Verkehrsbehörde der Stadt bei der Polizei bzgl. der Einschätzung der Gefahrensituation wurde mit dem Hinweis zurückgewiesen, dass die Polizei nur gegenüber der zuständigen Behörde eine Stellungnahme abgibt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, auf eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der B 472 im Siedlungsbereich von Schweinthal auf 60 km/h hinzuwirken.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

4. **Sanierung / Umnutzung der ehemaligen Reithalle in ein Fasslager (Spirituosen)  
Fl.Nr.: 492; Gemarkung Parsberg; Großthal 2**

Der Antragsteller plant die Umnutzung der ehemaligen Reithalle am landwirtschaftlichen Anwesen „Großthal 2“.

Einer ursprünglichen Umnutzung in eine Lagerhalle zur Einstellmöglichkeit für saisonal genutzter Fahrzeuge, Wohnmobile, Wohnwägen, Oldtimer, Boote und Motorräder erteilte der Bau- und Umweltausschuss nach positiver Stellungnahme der Gemeinde Hausham am 08.12.2020 das gemeindliche Einvernehmen.

Zwischenzeitlich liegt auch für die ehemalige Reithalle der Wunsch vor, diese als Fasslager für Spirituosen zu nutzen. Die Grundfläche des Gebäudes bleibt unverändert. Durch den Abbruch der Reitbande entsteht zukünftig eine Lagerfläche von 1.048,38 m<sup>2</sup> (Reitfläche Bestand 800 m<sup>2</sup>).

Die dazugehörige neue Betriebsbeschreibung des Antragstellers lautet wie folgt:

Nachdem die Nutzung des Anwesens als Reiterhof aufgegeben wurde möchte der Bauherr die ehemalige Reiterhalle in eine Lagerhalle umnutzen, um das Gebäude nicht leer stehen und dem Verfall zu überlassen.

Dazu wird der bestehende Sandboden ausgebaut werden und ein dichter Asphaltboden eingebracht. Für das Fasslager werden leere Fässer, die ein- bis zweimal jährlich angeliefert werden, in Reihen gestapelt und gelagert. Vor Ort werden die leeren Fässer mit Rohdestillat befüllt. Das Rohdestillat wird in Containern (600-1000 l) mit Sprintern angeliefert.

Die befüllten Fässer lagern nach gesetzlicher Vorschrift mindestens 3 Jahre, durchschnittlich jedoch 6 Jahre, Teile der Fässer auch 12 und 18 Jahre.

Nach der Reifezeit werden die Fässer wieder ausgepumpt und das Destillat per Container auf Sprintern abtransportiert. Die gebrauchten Fässer werden in der Regel wieder befüllt. Mitarbeiter sind in der Fasshalle nicht beschäftigt oder über längere Zeit vor Ort anwesend, lediglich zur Anlieferung des Rohdestillats und zur Befüllung und Entleerung der Fässer.

Aufgrund der langen Lager- und Reifezeiten des gelagerten Produktes findet lediglich ein geringer Zugangsverkehr statt. Zudem werden durch die gleichzeitige Nutzung der Lagerhalle für fertige Produkte im ehemaligen Stall des Anwesens durch dieselbe Firma Synergien hinsichtlich des Lieferverkehrs genutzt, so dass durch die Kombination Fasslager in der ehemaligen Reithalle und Fertigwarenlager im ehemaligen Stallgebäude, Leerfahrten bei der An- und Ablieferung minimiert werden.

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 weiterhin um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 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-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle steht, und höchstens drei nicht privilegierte Wohnungen auf dem Grundstück entstehen.

Die Nutzungsänderung von Reithalle in Fasslager, dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz. Eine optische Änderung erfolgt lediglich durch den Wegfall von Toren, womit die äußere Gestaltung im Wesentlichen gewahrt bleibt.

Da das Gebäude weiterhin im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs steht und der Altbestand zudem zulässigerweise errichtet wurde (Genehmigung: 22.06.1993), erfüllt das beantragte Vorhaben daher die entsprechenden Vorschriften.

Die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung von Schmutzwassers ist nicht vorgesehen.

Das Grundstück liegt in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungsstraße). Für die gewünschte Lagernutzung ist diese ausreichend. In Richtung Westen geht diese allerdings in das Gebiet der Gemeinde Hausham über. In wieweit die weitere Anbindung an das öffentliche Straßennetz rechtlich und tatsächlich gegeben ist, muss erneut durch die Gemeinde Hausham beurteilt werden.

An Hand der nun vorliegenden Betriebsbeschreibung handelt es sich um ein Vorhaben, das im Außenbereich möglich ist und aufgrund der gemeinsamen Nutzung mit dem ehemaligen Stallgebäude grundsätzlich auch zu begrüßen ist. Die Erschließung auf städtischem Grund ist ausreichend. Der Bedarf nach Erschließung ist durch die neue Nutzung weniger intensiv als bei der genehmigten Reithalle (ständiger Verkehr).

Mit Schreiben vom 12.07.2021 nimmt die Gemeinde Hausham zur Planung wie folgt Stellungnahme:

Aufgrund der vorliegenden Betriebsbeschreibung vom 02.07.2021 zur Umnutzung der ehemaligen Reithalle in ein Fasslager an Stelle der am 21.10.2020 beantragten Umnutzung in eine

Lagerhalle, wonach maximal 35 Einstellmöglichkeiten für Saisonfahrzeuge vorgesehen waren, ist eine Neu Beurteilung der verkehrlichen Belastung nötig.

Laut Betriebsbeschreibung wird von einem Lieferverkehr von ca. 70 Fahrten / Jahr ausgegangen. Da diese Fahrten ebenso mit Sprintern oder LKW bis 7,5t erfolgen sollen wie die Lieferfahrten für den Ersatzbau des ehemaligen Stalles und es sich zudem um den identischen Mieter handelt, ist davon auszugehen, dass Synergieeffekte hinsichtlich des Lieferverkehrs für beide Nutzungseinheiten genutzt werden können und das daraus zu erwartende Verkehrsaufkommen zu keiner weiteren Beeinträchtigung des öFW Nr. 48 der Gemeinde Hausham führen wird.

Die verkehrsrechtliche Erschließung dieses Bauvorhabens erscheint aus Sicht der Gemeinde Hausham gesichert.

Mit dieser Aussage kann das Vorhaben, zusammen mit der eingereichten Betriebsbeschreibung, als außenbereichsverträglich gewertet werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 2

5. **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV "Miesbach-West"**  
**Aufstockung der Mehrfamilienhäuser zum Neubau von zwei**  
**Dachgeschosswohnungen**  
**Fl.Nr.: 550; Gemarkung Miesbach; Von-Vollmar-Straße 25, 25a, 25b**  
**-weiteres Vorgehen; ggf. Satzungsbeschluss-**

Der Antragsteller plant die Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienwohnhauses „Von-Vollmar-Straße 25, 25a, 25b“ zum Neubau von zwei Dachgeschosswohnungen.

Jede Wohnung besitzt einen Rettungsweg über die bestehenden Treppenhäuser. Die Treppenhäuser würden brandschutztechnisch ertüchtigt, was auch den bestehenden Wohnungen zu Gute käme.

Eine der beiden geplanten Wohnungen erstreckt sich über zwei Häuser, Haus 25a und 25b, deren oberste Deckenhöhen einen Niveauunterschied von 1,80 m haben. Um mit der notwendigen Kopfhöhe von Haus zu Haus wechseln zu können, muss im Bereich der Treppe von 25b zu 25a das Dach erhöht werden.

Gegenüber dem Bestand von 30°, erhält das neue Satteldach eine Dachneigung von 38°. Dadurch erhöhen sich die jeweiligen Firsthöhen um 0,97 m.

Haus 25: von 12,49 m auf 13,46 m

Haus 25a + b: von 15,24 m auf 16,21 m

Anstatt der bestehenden sieben Stellplätze und sechs Garagen, entstehen zukünftig 20 neue oberirdische Stellplätze.

Die in diesem Bereich bereits bestehende Wohnnutzung wird dadurch intensiviert und setzt diese sinnvoll ohne zusätzlicher Versiegelung fort.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV „Miesbach-West“.

Mit Beschluss vom 15.09.2020 ermächtigte der Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung, das erforderliche Verfahren durchzuführen.

Der Änderungsentwurf enthält folgende Festsetzungen:

- weiterhin ein reines Wohngebiet
- weiterhin eine maximale Anzahl von Vollgeschossen von III bzw. IV.
- Baugrenzen
- Dachform: Satteldach 38°
- GRZ: 0,30
- GFZ: 0,82 (ursprünglich 0,7)
- die festgesetzten Baugrenzen können durch Balkone und Terrassen überschritten werden
- maximale Wandhöhe: 12,50 m
- es gilt im Übrigen die Ortsgestaltungssatzung sowie weiterhin die Stellplatzsatzung der Stadt Miesbach

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (31.05.2021 – 02.07.2021) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

• **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal; 15.06.2021**

Für den im Grundstück befindlichen öffentlichen Kanal ist eine notarielle Regelung erforderlich. Die Schächte müssen stets zugänglich bleiben und dürfen nicht überdeckt werden. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Kanalisation ist im Trennsystem ausgelegt.

Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den bestehenden und neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen sowie Drainagen dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind zu versickern. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Die Erschließung, betreffend der Beseitigung sämtlicher am Grundstück anfallender Oberflächen- und Drainagewässer ist nachzuweisen.

Der Merkblatt DW A-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung für die Erarbeitung des erforderlichen Entwässerungsplanes weitergeleitet.*

• **Vodafone Deutschland GmbH; 23.06.2021**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone Deutschland GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

- **Landratsamt Miesbach**  
Keine Bedenken und Anregungen

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IV „Miesbach-West“ in der Version vom 20.07.2021 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**6. 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Badstraße"  
Sanierung Freibad und Neubau eines Technikgebäudes  
Fl.Nr.: 399 u. 389/1; Gemarkung Miesbach; Badstraße 37  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-**

Die Stadt Miesbach plant die Sanierung und Modernisierung des städtischen Freibads auf dem Grundstück Fl.Nr.: 399; Gemarkung Miesbach; Badstraße 37.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Badstraße“, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

Gegenüber dem Bestand sind im Zuge der Sanierung folgende Änderungen vorgesehen:

- Änderung der Fläche und Lage des Schwimmbeckens
- Neues Kinderbecken
- Neues Rutschbecken
- Neues Technikgebäude im südwestlichen Grundstücksteil

Mit Beschluss vom 15.10.2020 ermächtigte der Stadtrat die Verwaltung, das erforderliche Verfahren durchzuführen. Die weitere Behandlung kann im Bau- und Umweltausschuss erfolgen.

Der Änderungsentwurf enthält folgende Festsetzungen:

Für das neu erforderliche Technikgebäude wird im südwestlichen Grundstücksteil ein Baufenster mit den Maßen (27,00 m x 10,25 m) festgesetzt. Die max. Wandhöhe beträgt 5,50 m, als Dachform ist ein Pultdach (4-10°) vorgesehen. Zudem wird die maximal bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen auf 276 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die GRZ wird mit 0,7 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO wird gem. § 17 Abs. 2 BauNVO damit begründet, dass zum einen besondere städtebauliche Gründe vorliegen (Planungsanforderung eines Freibades) und zum anderen keine Bedenken wegen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen und letztlich negative Auswirkungen auf die Umwelt durch Versickerung und Begrünung vermieden werden.

Das für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Baugrundstück ist gem. § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die auf Grund des neuen Technikgebäudes zu fallende Kastanie, werden im südöstlichen Bereich entsprechende Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Da sich das Grundstück komplett im Überschwemmungsgebiet der Schlierach befindet, enthält die Bebauungsplanänderung Festsetzungen zum Hochwasserschutz.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (03.05.2021 – 07.06.2021) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Immissionsschutzbehörde-; 05.05.2021**

Mit der Erweiterung der Sportanlage kann, da hier bauliche Maßnahmen geplant werden (die nicht direkt im Anhang 2 der 18.BImSchV als unwesentliche Änderung einer Sportanlage erwähnt werden), ggf. der Altanlagenbonus i.S.d. 18.BImSchV verloren gehen, hier prüft die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises MB noch die rechtlichen Gegebenheiten.

Unabhängig sollte bereits jetzt geprüft werden, ob durch die Erweiterung mit einer Zunahme der Lärmimmissionen zu rechnen ist (§ 50 BImSchG, 18.BImSchV).

Ein Lärmgutachten durch einen geeigneten Sachverständigen kann klären, ob durch den erweiterten Betrieb die Immissionswerte (18.BImSchV) der Anlage eingehalten werden könne.

In einem Gutachten könnte parallel dazu auch der Planungsstand zum nördlich gelegenen Funccourt berücksichtigt werden, d.h. es könnte geklärt werden, ob durch einen Umbau dieses Platzes in einer von der Stadt geplanten Weise, die Immissionsrichtwerte an der nördlichen Wohnbebauung sicher eingehalten werden.

*Abwägung Verwaltung:*

*Das Freibad Miesbach weist eine lange Tradition auf. Bereits im Jahre 1886 wurde ein Wasserbecken von der Schlierach gespeist und als Badestelle genutzt. Holzkabinen dienten als Umkleidekabinen und stehen heute unter Denkmalschutz. Im Laufe der Zeit wurde die Badeanlage jeweils den Bedürfnissen und Vorschriften bis zum heutigen Tage angepasst. So ist auch gegenwärtig die Modernisierung der Beckenlandschaft, sowie ein neues Filtergebäude mit Nebenräumen geplant, um das Bad für die nächsten 30 – 40 Jahre zu ertüchtigen.*

*Neben einem neuen Technikgebäude, welches den aktuellen Vorschriften geschuldet ist, finden keine Erweiterungen statt, im Gegenteil, die Wasserflächen werden um ca. 300 m<sup>2</sup> reduziert, somit auch Emissionen.*

*Außerdem findet der Badebetrieb maximal in den Monaten Mai – August statt, also 4 Monate im Jahr mit starker Witterungsabhängigkeit.*

- **Landratsamt Miesbach -Untere Straßenverkehrsbehörde-; 06.05.2021**

Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5,00 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2,00 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

Darüber hinaus sollte eine ausreichende Anzahl, ggf. auch überdachter und sicherer Abstellanlagen für Fahrräder errichtet werden, im Sinne der Familien- und Radverkehrsfreundlichkeit ggf. auch für Radanhänger und mit Landemöglichkeit für Pedelecs.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Neuanlage von Stellplätzen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten befinden sich bereits an der Nordseite des Freibads. Die Prüfung einer Veränderung bzw. Verbesserung dieser Bestandsanlage wurde seitens des Bau- und Umweltausschusses bereits an den Arbeitskreis Fahrrad weitergegeben.*

- **Deutsche Bahn AG, München; 18.05.2021**

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.

Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

**Infrastrukturelle Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

**Immobilienpezifische Belange**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden.

**Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

**Schlussbemerkungen**

Es wird gebeten, das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und die DB AG an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird der Bauleitung und der ausführenden Firma zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

- **Vodafone Deutschland GmbH; 01.06.2021**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-

Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone Deutschland GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird der Bauleitung und der ausführenden Firma zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; 03.05.2021**

Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Badstraße“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Die im Vorfeld abgestimmten Vorgaben und Hinweise zur Hochwasserthematik sind im Bebauungsplan enthalten.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Badstraße“ in der Version vom 20.07.2021 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

7. **21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"**

**Änderung der Baufenster für Wohngebäude**

**Fl.Nrn.: 18/2 und 19; Gemarkung Parsberg; Blütenweg 5 + 7**

**-weiteres Vorgehen; ggf. Satzungsbeschluss-**

Der Antragsteller plant den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen bei gleichzeitigem Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück „Blütenweg 5“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt auf den betroffenen Grundstücken derzeit zwei Baufenster der Bestandsgebäude fest.

Im Zuge der gewünschten Neubauten soll der Bebauungsplan wie folgt geändert werden:

**Baufenster 1 (Einfamilienhaus):**

23,80 m x 11,97 m;

- Wohngebäude: max. Grundfläche 120 m<sup>2</sup>; Wandhöhe: 6,40 m; 2 Vollgeschosse; Dachform: Satteldach
- Garagengebäude: max. Grundfläche 55 m<sup>2</sup>; Wandhöhe 3,00 m; Dachform: Satteldach

**Baufenster 2 (Einfamilienhaus):**

20,91 m x 17,09 m

- Wohngebäude: max. Grundfläche 120 m<sup>2</sup>; Wandhöhe 6,40 m; 2 Vollgeschosse; Dachform: Satteldach
- Garagengebäude: max. Grundfläche 55 m<sup>2</sup>; Wandhöhe 3,00 m; Dachform: Satteldach

Die Erschließung beider Gebäude soll wie der Bestand von Norden her über die Fl.Nrn.: 13/2 und 18/4; Gemarkung Parsberg erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. III „Miesbach-Ost“ setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet fest.

Die gewünschte Bebauung setzt die bereits bestehende Struktur der umliegenden Bebauung fort.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Vorliegend konnte das beschleunigte Änderungsverfahren i.S.d. § 13a BauGB durchgeführt werden. Pandemiebedingt erfolgte das Verfahren ohne vorherigem Änderungs- und Billigungsbeschluss. Der Satzungsbeschluss i.S.d. § 10 BauGB muss allerdings zwingend durch den Bau- und Umweltausschuss erfolgen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (22.02.2021 – 26.03.2021) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-; 23.02.2021**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei ältere, erhaltenswerte Bäume. Hierbei handelt es sich um einen Spitzahorn auf Fl.Nr.: 18/2. Um diesen zu erhalten, müsste das Baufenster nach Norden verschoben werden (Beginn des Baufensters in 9,00 -10,00 m von der Grenze entfernt, anstatt 5,00 m).

Außerdem wächst auf Fl.Nr.: 19 eine alte Birke. Um diesen Baum zu erhalten, müsste im südöstlichen Grundstückseck ein Bereich von ca. 8,00 m auf 8,00 m von Eingriffen freigehalten werden. Auch in diesen Bereich ragt aktuell das Baufenster.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Birke auf Fl.Nr.: 19 kann erhalten bleiben und ist nun „als zu erhaltender bestehender Baum“ festgesetzt. Eine Erhaltung des Spitzahorns auf Fl.Nr.: 18/2 hätte zur Folge, dass das mittlere Baufenster unverhältnismäßig beeinträchtigt wäre. Das Baufenster wäre deutlich reduziert, erschwerend kommt hinzu, dass bei einer Unterkellerung voraussichtlich kein Anböschchen der Baugrube mehr möglich wäre, dies hätte einen aufwendigen und damit teuren Verbau mit Wurzelschutzmaßnahmen zur Folge. Der Wegfall des Spitzahorns kann durch eine Ersatzpflanzung kompensiert werden. Diese ist nun im Süden des Grundstücks „als zu pflanzender Baum als Ersatzpflanzung“ festgesetzt.*

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal; 08.03.2021**

Die Grundstücke sind ausschließlich durch eine Privatstraße an die öffentliche Straße angebunden und somit kanalmäßig nicht ordnungsgemäß erschlossen. Die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung ist nachzuweisen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Kanalisation ist im Trennsystem ausgelegt. Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den bestehenden und neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen, sowie Drainagen, dürfen nicht in den öffentlichen Kanal mit Anschluss an die Kläranlage in Miesbach eingeleitet werden. Sie sind zu versickern oder anderweitig abzuleiten. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Die Erschließung, betreffend der Beseitigung sämtlicher am Grundstück anfallender Oberflächen- und Drainagewässer bleibt durch den Nachweis der Sickerungsfähigkeit des Bodens zur Aufnahme dieser durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnenversuch etc.) vorbehalten und ist nachzuweisen.

Das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die betroffene Privatstraße wird als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ samt entsprechendem Planzeichen gem. der Planzeichenverordnung festgesetzt. Zudem liegen entsprechende Dienstbarkeiten für Leitungsrechte bereits vor.*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Antragsteller für die Erstellung des späteren Entwässerungsplanes weitergeleitet.*

- **Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr.: 18/1; Gemarkung Parsberg; Blütenweg 6; 06.03.2021**

Bei dem Mietshaus auf Flurstück 18, gab es in der Vergangenheit immer Parkplatzprobleme. Es ging sogar bis zur Verkehrsbehörde über den früheren Bürgermeister Schweinsteiger. Damals wurde ein Parkverbotsschild bei der Garage vom Mietshaus angebracht.

Das Problem ist entstanden, weil das Mietshaus als ein 4-Familienhaus geplant war. Jetzt ist es ein 6-Familienhaus. Um wieder Frieden in der Nachbarschaft bzw. Parkplätze herzustellen, wurden auf dem Flurstück 18/2 zwei zusätzliche Parkplätze geschaffen.

Bei den geplanten Bauvorhaben auf dem bisherigen Flurstück 18/2 fallen die zwei zusätzlichen Parkplätze für das Mietshaus auf Flurstück 18 weg!

Aktuell haben bereits zwei Wohnungen vom 6-Familienhaus vier Autos

Es ist vorprogrammiert, dass es wieder Ärger gibt. Um dies zu vermeiden, muss deshalb sichergestellt werden (auch für die Restmüllentleerung darf es keine Behinderung geben), dass nicht wieder die Straße als Parkplatz genutzt wird.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die für das Mehrfamilienhaus erforderlichen Stellplätze sind in Form von zwei Garagen und vier oberirdischen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Auch bei den von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücken können die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Dies ist durch die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes mit dem Verweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Miesbach auch fixiert.*

*Die angesprochenen beiden Stellplätze auf Fl.Nr.: 18/2, die im Falle der Neubebauung entfallen, waren zusätzlich errichtet und waren nie Bestandteil eines Stellplatznachweises.*

*Um ausreichend Parkraum auch nach dem Neubau der weiteren Gebäude vorweisen zu können, wird den Antragstellern empfohlen, zusätzliche Parkflächen freiwillig zu schaffen, soweit dies möglich ist. Ein parken auf der Straße „Blütenweg“ sollte nur in Ausnahmefällen in Erwägung gezogen werden. Der Flucht- und Rettungsweg muss gewährleistet werden.*

Zusätzlich wurde die komplette private Zuwegung „Blütenweg“ als „mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ in der Version vom 20.07.2021 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

### **8. 47. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Miesbach-Ost" Änderung und Erweiterung der Baufenster Fl.Nrn.: 769/4 und 769/10; Gemarkung Parsberg; Miesingstraße 2 -Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Der ansässige Installateurbetrieb im Anwesen „Miesingstraße 2“ benötigt dringend Erweiterungsmöglichkeiten in Form von zusätzlichen Werkstatt-, Lager- und Büroflächen.

Zusätzlich sollen neun Betriebswohnungen in einer Mischung von Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen entstehen. Diese sind gem. Antragsteller dringend notwendig um entsprechendes Fachpersonal überhaupt zu bekommen und zu binden.

Zudem ist im Bestand die Erweiterung der Ausstellungsflächen im Bereich der bestehenden Eingangsüberdachung (Nordwestseite) vorgesehen. Die bestehenden Ausstellungsräume werden

in diesem Zusammenhang umgestaltet. Zusätzlich entsteht nach Westen hin ein Balkon im DG, das traufseitige Glasvordach wird zurückgebaut.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

Zur Realisierung der gewünschten Vorhaben soll der einschlägige Bebauungsplan wie folgt geändert bzw. Erweitert werden.

- Neues L-förmiges Baufenster im Osten des Grundstücks  
Max. Grundfläche: 482 m<sup>2</sup>; Wandhöhe: 9,00 m; Vollgeschosse: III; Dachform: Satteldach (15-20°)
- Neues Baufenster zwischen Alt- und Neubau  
Max. Grundfläche: 242 m<sup>2</sup>, Wandhöhe: Vollgeschosse: I; Dachform: Flachdach
- Zusätzliches Baufenster auf der Nordostseite des Altbestands  
Max. Grundfläche: 36 m<sup>2</sup>; Vollgeschosse: I; Dachform: Pultdach
- Zusätzliche Standardfestsetzungen:
  - Abweichend zur BayBO werden die Abstandsflächen entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt
  - Untergeordnete Bauteile entsprechend der BayBO, Balkone samt Abstützungen und Überdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die ihre Abstandsflächen entsprechend der BayBO eingehalten werden
  - Außentreppen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig

Die neu entstehenden, an den Bestand angepassten Flachdachteile von Werkstatt und Lager erhalten eine Begrünung (intensiv begrünt), mit vereinzelt Wohnungsterrassen.

Für die erforderlichen Stellplätze erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage. Oberirdische Stellplätze werden durch die Aufständigung des geplanten Anbaus geschaffen. Mit den schon bestehenden oberirdischen Stellplätzen auf der Westseite kann der Stellplatznachweis entsprechend der Nutzungen erfüllt werden.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die bebaute Fläche innerhalb der Baugrenzen von 1.712,24 m<sup>2</sup> auf 2057,00 m<sup>2</sup>, für die GRZ bedeutet dies eine Erhöhung von 0,50 auf 0,60.

Gegenüber dem Bestand wird die bebaute Fläche zwar deutlich größer, eine ähnlich dichte Bebauung samt entsprechender Baukörper ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden.

Für die zukünftige Wohnnutzung ist im Hinblick auf die umliegenden Gewerbebetriebe voraussichtlich ein Immissionsschutzgutachten erforderlich.

Vorliegend kann das beschleunigte Änderungsverfahren i.S.d. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Planung wird vom Architekten Joachim Staudinger erläutert und vorgestellt. Auf Skepsis stieß die reduzierte Grünplanung gegenüber der bisherigen Bebauungsplansituation, wobei diese Grünordnung bisher nicht umgesetzt wurde. Außerdem wurde die Aufständigung des geplanten Neubaus zur Unterbringung der Stellplätze aus gestalterischen Gründen kritisch gesehen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 47. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen. Die Festsetzungen zu Bepflanzungen müssen überarbeitet werden mit dem Ziel einer besseren Durchgrünung. Im Hinblick auf den Eingabeplan wird eine Modifizierung des geplanten Stellplatzgeschosses gefordert (z.B. Tore). Sinniger Weise ist auch hier eine Festsetzung vorzusehen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**9. Formlose Anfrage zum Abbruch der bestehenden gewerblichen Nutzung und Errichtung einer Misch- bzw. Wohnbebauung**  
**Fl.Nr.: 670/8; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 10**  
**-weiteres Vorgehen-**

Seit geraumer Zeit steht das Grundstück Fl.Nr.: 670/8; Gemarkung Miesbach, Wendelsteinstraße 10 (ehemaliger EDEKA-Markt) leer, die städtebauliche und optische Situation ist sehr unbefriedigend. Ein potentieller Investor hat einen Architekten mit einer möglichen Überplanung des Areals beauftragt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach Ost“. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest, ansonsten ist die Regelungsdichte eher überschaubar und bzgl. der Geschossigkeit und der Dachformen nicht ganz schlüssig und konsequent. Im Falle einer Neubebauung sollte daher der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert und bzgl. der Festsetzungen überarbeitet werden, so dass die Stadt die Möglichkeit hat, die Entwicklung und bauliche Ausnutzung des Grundstücks entsprechend Ihrer planerischen Vorstellungen zu leiten und zu steuern.

Mit einer ersten Planungsskizze stellt der Architekt eine Idee für eine mögliche Bebauung dar:

- Als Pendant zur bestehenden Reihenhausbebauung nördlich der Miesingstraße könnte im nordöstlichen Teil des Grundstücks ebenfalls eine Reihenhausanlage mit 5 Reihenhäusern entstehen (II+D)
- Südlich ist ein Riegel (34,00 m x 14,00 m) mit Wohnbebauung vorgesehen (III+Staffelgeschoss)
- Westlich ist ein Riegel mit teils Gewerbe-, teils Wohnnutzung (32,00 m x 14,00 m, IV+Staffelgeschoß) angedacht
- Parken in der Tiefgarage

Da es sich um ein festgesetztes Mischgebiet handelt, wäre Wohnbebauung zwar grundsätzlich zulässig, tatsächlich würde allerdings aus immissionsschutzfachlicher Sicht mit der geplanten Wohnanlage ein Kontingent an neuen Immissionsorten entstehen, die die umliegende Bebauung betreffen und belasten würden. Die beiden Riegelbauten wären daher immissionsschutztechnisch erforderlich. Dadurch wäre die nördliche Reihenhausbebauung wahrscheinlich gut abgeschirmt. Es wäre unbedingt darauf zu achten, dass den westlich und südlich anliegenden Gewerbebetrieben durch die heranrückende Wohnbebauung keine Probleme entstehen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten genommen werden. An den heranrückenden Immissionsort der beiden Riegel könnten als Festsetzung im Bebauungsplan Anforderungen gestellt werden, bis hin zum vollständigen Verzicht auf Fenster zum Öffnen (!! ) oder auch sonstige Verglasungen, Laubengänge oder Ähnliches etc. Inwieweit das erforderlich und sinnvoll ist, kann letztlich nur über ein schalltechnisches Gutachten unter zugrunde legen sämtlicher Baugenehmigungen in der zu betrachtenden Umgebung geklärt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss sollte sich aber gut überlegen, ob Wohnbebauung an dieser Stelle wirklich die richtige Antwort auf den städtebaulichen Kontext ist. Der Blick auf den Lageplan zeigt, dass man letztlich in die vorhandene Gewerbegebietsstruktur Wohnbebauung hineinziehen würde und dies Probleme mit sich bringt.

Der Bau- und Umweltausschuss sollte daher dem Planer und Investor ein Signal geben, ob er auf Basis seiner bisherigen Überlegungen weiterplanen kann oder ob stadtplanerisch nicht doch an dieser Stelle die überwiegende und von der Umgebungsstruktur her vorgegebene großteiligere Gewerbestruktur beibehalten werden soll.

Von der Höhenentwicklung her, geht die vorliegende Skizze mit der 3- bzw. 4-geschossigkeit + je ein Staffelgeschoß deutlich über das Maß der erheblich niedrigeren Umgebungsbebauung hinaus, lediglich die Wohnbebauung Richtung B472 ist ähnlich hoch. In unmittelbarer Umgebung ist das Bestandsgebäude bereits das höchste mit einer Wandhöhe von gut 9,00 m. Diese Höhe sollte auch der Maßstab für eine Neubebauung sein.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass er auf dem betreffenden Grundstück die deutlich gewerbegebietsorientierte Nutzungsstruktur beibehalten möchte und stellt eine Bebauungsplanänderung für eine kleinteilige und deutlich wohnorientierte Nutzung nicht in Aussicht.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

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

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

Zur Sitzung am 26.01.2021 lag dem Bau- und Umweltausschuss bereits eine Planung mit den Maßen 15,99 m x 10,50 m samt einer südlichen Wandhöhe von 10,60 m vor. Da das massive KG, das sich teilweise bis zur östlichen Grundstücksgrenze erstreckt, dadurch sehr nahe an die bestehende Bebauung „Schlierachweg 12“ heranrückt und dadurch eine Art Gebäudeschlucht erzeugte verweigerte der Bau- und Umweltausschuss damals sein gemeindliches Einfügen. Unabhängig von den Abstandsflächen wertete der Bau- und Umweltausschuss als überdimensioniertes Vorhaben, das sich nach dem Maße nicht mehr in die umliegende Bebauung einfügt.

Bei der zwischenzeitlich neu eingereichten Planung handelt es sich weiterhin um ein Mehrfamilienhaus (KG, EG, OG, DG). Die Maße wurden auf 10,72 m x 9,77 m reduziert. Dadurch entsteht eine Wandhöhe von 7,65 m im Süden (Schlierachweg) und 6,02 m im Norden (Tölzer Straße). Als Dachform ist weiterhin ein Satteldach (20°, Ost-West-First) vorgesehen. Nach Norden hin entsteht ein zweigeschossiger Anbau (UG, EG) mit den Maßen 10,00 m x 6,50 m, ebenfalls Satteldach (20°). Statt der ursprünglichen fünf Wohneinheiten, sind nun vier Wohneinheiten geplant.

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

Für den Neubau sind insgesamt acht Stellplätze erforderlich. Drei sind davon im neuen KG des nördlichen Anbaus nachgewiesen, zwei weitere werden oberirdisch auf dem gleichen Grundstück errichtet (Insgesamt fünf). Die drei weiteren erforderlichen 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.

Die südlichen Abstandsflächen können aufgrund des Grundstückszuschnitt teilweise nicht eingehalten werden.

Dem Antrag liegt daher für eine Teilfläche eine Abstandflächenübernahme i.S.d. Art. 6 Abs. 2 BayBO unterschrieben vor.

Für einen minimalen Anteil ist im Rahmen der Eingabeplanung eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften beantragt.

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

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

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen, samt einer Zustimmung zur Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten eine spätere Baugenehmigung erst zu erteilen, sobald der Nachweis über die Sicherung der erforderlichen Stellplätze vorliegt.

Der 1. Bürgermeister wird beauftragt, mit dem Antragsteller Verhandlungen hinsichtlich einer Gehsteigverbreiterung und der Schaffung von Ersatzpflanzungen zu führen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**11. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Reihenhauses und Errichtung eines neuen Reihenhauses  
Fl.Nr.: 371/33; Gemarkung Miesbach; Paul-Heyse-Straße 4a**

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück „Paul-Heyse-Straße 4“ die Errichtung eines neuen Reihenhauses bei gleichzeitigem Abbruch des Bestandsgebäudes und stellt dazu einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid in Form von 2 Varianten.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid soll die Frage beantwortet werden, ob der jeweils geplante Neubau eines Reihenhauses aus bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist.

Variante 1:

Maße: 9,64 m x 9,80 m; Wandhöhen: Norden 6,81 m, Süden 3,55 m; Dachform: Satteldach

Variante 2:

Maße: 9,64 m x 8,75 m; Wandhöhen: Norden 7,20 m, Süden 3,55 m; Dachform: Satteldach

Der abzubrechende Anbau (Baujahr 1974) besitzt die Maße 5,11 m x 8,75 m, womit beide Varianten deutlich größer sind. Gegenüber den geplanten Varianten, besitzt der Altbau bereits eine Wandhöhe von 8,00 m bzw. 3,50 m.

Variante 1 geht dabei nach Norden hin 1,05 m über den Bestand hinaus, womit hierfür eine zusätzliche Abstandsflächenregelung erforderlich ist. Ein entsprechender Vorsprung existiert bereits bei den bestehenden Anwesen „Paul-Heyse-Straße 2+4“. Alle weiteren Abstandsflächen sind bei beiden Varianten auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Zusammen mit den bestehenden Anwesen „Paul-Heyse-Straße 2 + 4“ würde zukünftig ein Baukörper mit einer Länge von ca. 30,00 m entstehen. Ähnlich lange Baukörper sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden.

Die Erschließung ist durch entsprechende Geh- Fahrt- und Leitungsrechte gesichert.

Zusammengefasst fügt sich das Bauvorhaben nach Art und Maß in die umliegende Bebauung ein und die Erschließung ist gesichert. Somit ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Zur Beurteilung aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist insbesondere der Nachweis der erforderlichen Stellplätze und die für Variante 1 erforderliche Abstandsflächenregelung vorzulegen. Beides ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Zudem hat das spätere Vorhaben den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zu entsprechen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dass das Bauvorhaben in beiden Varianten bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Zur Beantwortung der bauordnungsrechtlichen Frage ist eine Abstandsflächenregelung für Variante 1 und ein Stellplatznachweis erforderlich.

Das spätere Bauvorhaben muss den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung entsprechen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

**12. Anbau an eine Doppelhaushälfte  
Fl.Nr.: 371/5; Gemarkung Miesbach; Harzberg 13**

Der Antragsteller plant den Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte „Harzberg 13“.

Dieser ist auf der Westseite mit den Maßen von ca. 6,25 m x 5,99 m vorgesehen. Das neue EG soll dabei zu Schlaf- und Arbeitszwecken, das UG als Hobbykeller dienen.

Auf Grund der Anpassung an die topographische Lage, ist der Anbau nicht rechteckig.

Die Wandhöhe erstreckt sich zwischen 4,57 m und 3,40 m.

Anstelle eines Daches, soll auf dem kompletten Anbau eine Dachterrasse entstehen. Mit einer Brüstung von 10° soll dabei ein Pultdach optisch angedeutet werden. Ein Dachüberstand ist nicht vorgesehen.

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

Das Bauvorhaben widerspricht deutlich den Festsetzungen der einschlägigen Ortsgestaltungssatzung (Satteldach 18-25°, Dachflächen mit Tonziegeln, Betondachsteinen, Photovoltaik- bzw. Solarziegeln oder Holzschindeln, fehlender Dachüberstand).

Nach Eingang des Antrags nahm die Verwaltung unmittelbar Kontakt mit dem Bauwerber bzw. dessen Architekten auf. Bedauerlicherweise konnte kein Konsens hinsichtlich der Planung gefunden, vielmehr stellte dieser die Ortsgestaltungssatzung in Frage und verwies auf andere bereits bestehende Gebäude im Stadtgebiet. Alle herangezogenen Beispiele befinden sich entweder außerhalb des Geltungsbereichs oder waren bereits vor dem Erlass der Ortsgestaltungssatzung errichtet.

*Obwohl aus Sicht des Bauwerbers das Bauvorhaben ohne die Erteilung einer Abweichung zugelassen werden kann, wird eine Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung beantragt und wie folgt begründet.*

- *Nach § 12 können von den Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden  
Konkret § 6 Abs. 4: Andere Dachformen und Dachneigungen als in Absatz 1-3, wenn u.a. zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter Situationen oder aus topographischen Gründen erforderlich*
- *Notwendig aus familiären Gründen (weiteres Kinderzimmer, zusätzliches Badezimmer)*
- *Einbindung des Gebäudes in den Baubestand:*
  - *Situierung ergibt sich u.a. aus dem best. Hauseingangssituation*
  - *Haupteingang wird um 90° gedreht*
  - *durch den straßenseitigen eingeschossigen Neubau wird das vorhandene Straßenbild nur unwesentlich verändert*
  - *Anbau ordnet sich in Größe und Proportion dem Hauptgebäude aus dem Jahr 1960 sowie der Sichtbeziehung des Baudenkmals Harzbergschlössl merklich unter*

- *Begrüntes Flachdach mit Umwehrung in Form eines Pultdaches*
- *Fassade in Lärchenholz gem. Ortsgestaltungssatzung*
- *Eine weitere Gliederung des kleinen Baukörpers hinsichtlich horizontaler Teilung in Form von Simsen oder ähnlichem wird gestalterisch als nicht zielführend angesehen*
- *Das geplante Gründach ist ökologisch sinnvoll und entspricht auch den Vorgaben der bayerischen Staatsregierung*

*Zusammengefasst fügt sich der geplante Anbau in Stellung Proportion und Gestaltung in die sie umgebende Orts- und städtebauliche Situation ein. Die topographische Situation wird nicht verändert. Das Vorhaben entspricht somit den Vorschriften und Zielen der Gestaltungssatzung.*

*Der Erlass von örtlichen Gestaltungssatzungen für ein gesamtes Gemeindegebiet ist allgemein strittig wie diverse Gerichtsurteile zeigen.*

*Bei der Beurteilung wird darum gebeten, die gute und ortsverträgliche Architektur zu würdigen.*

Die angesprochene Möglichkeit nach Art. 6 Abs. 4 einer anderen Dachform ist sicherlich richtig. Dabei ist allerdings zu beachten, dass auch diese sich in allen weiteren Punkten an die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung halten muss. Dazu zählt insbesondere ein Dachüberstand. Die automatische Zustimmung zu einem Flachdach, vorliegend mit einem angedeuteten Pultdach ist damit nicht verbunden.

Das planungsrechtliche Einfügen i.S.d. § 34 BauGB wurde seitens der Stadt Miesbach nie in Frage gestellt.

Das Bauvorhaben fügt sich i.S.d. § 34 BauGB in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein, auch die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung wird allerdings deutlich widersprochen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

#### **13. Neubau einer Dachterrasse in Holzbauweise Fl.Nr.: 583/45; Gemarkung Wies; Bucherstraße 9**

Der Antragsteller plant den Neubau einer Dachterrasse in Holzbauweise auf dem Nebengebäude des Grundstücks „Bucherstraße 9“.

Beim Nebengebäude handelt es sich um eine Garage aus dem Jahr 1982. Aufgrund der lichten Weite von 2,36 m ist die Garage nur noch bedingt für das Unterstellen eines Pkw's geeignet. Vielmehr soll die Fläche zukünftig als allgemeiner Abstellraum genutzt werden. Der entfallene Stellplatz soll zukünftig oberirdisch im Osten des Grundstücks entstehen.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen ist angedacht, das bestehende Satteldach durch eine Dachterrasse in Holzbauweise (15,34 m<sup>2</sup>) zu ersetzen, die vom OG des Hauptgebäudes erschlossen ist.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2W „Wachlehen“, der als Gebietstyp ein Reines Wohngebiet und als Dachform ein Satteldach festsetzt. Zudem löst das Gebäude auf Grund der neuen Dachterrasse Abstandsflächen aus.

Für die Errichtung der geplanten Baumaßnahme ist sowohl eine Befreiung/Abweichung vom einschlägigen Bebauungsplan als auch von den Abstandsflächenvorschriften und der Ortsgestaltungssatzung erforderlich.

Letztere sind vom Landratsamt Miesbach zu erteilen.

Die betroffenen Grundstücksnachbarn haben allesamt durch Unterschrift Ihre Zustimmung zum Bauvorhaben signalisiert.

Der betroffene Grundstücksteil liegt etwas tiefer als die angrenzenden weiteren Garagen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben nicht zu. Eine Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Ortsgestaltungssatzung wird nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

**14. Nutzungsänderung und Umbau der bestehenden Garage zum Hofladen  
Fl.Nr.: 755; Gemarkung Wies; Oberlinner 60**

Die Planungen des Bauherrn werden gem. Auskunft des beauftragten Architekturbüros noch einmal überarbeitet.

Eine Beschlussfassung erfolgt daher, sobald entsprechend neue Pläne vorliegen, in einer der nächsten Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

**15. Abriss des bestehenden Wirtschaftsgebäudes, Neubau einer Spenglerwerkstatt mit Wohnung, Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude  
Fl.Nr.: 997; Gemarkung Wies; Unterlinner 78**

Der Antragsteller plant am landwirtschaftlichen Anwesen „Unterlinner 78“ den Abriss des bestehenden Wirtschaftsgebäudes bei gleichzeitigem Neubau einer Spenglerwerkstatt mit Wohnung und die Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude.

Der südliche Teil des Anwesens soll anstatt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung zukünftig als Spenglerwerkstatt und Garage im EG und als Wohnung im OG genutzt werden. Gegenüber dem abzubrechenden Bestand wird der Neubau mit 17,30 m bzw. 12,50 m x 10,00 m etwas größer. Die Wandhöhe beträgt 6,03 m. Als Dachform ist ein mittiges Satteldach samt Dachüberstand mit 26° vorgesehen, um zukünftig firstgleich mit dem bestehende landwirtschaftlichen Hauptgebäude zu sein.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Egartenlandschaft“. Der Flächennutzungsplan sieht dafür Landwirtschaft vor.

Vorliegend handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Nr. 1 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

Auf den Grundstücken befinden sich neben dem bestehenden ehem. landwirtschaftlichen Wohngebäude zukünftig eine weitere, nicht privilegierte Wohneinheit. Der Altbestand wurde zulässigerweise errichtet. Zusammengefasst erfüllt das beantragte Vorhaben daher grundsätzlich die entsprechenden Vorschriften. Auf die Prüfung der Erschließung wird verzichtet.

Alle für die neue Nutzung erforderlichen weiteren vier Stellplätze (2 Wohneinheit, 2 Handwerksbetrieb) können auf dem eigenen Grundstück problemlos nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen sind nach der noch bevorstehenden Grundstücksvermessung ebenfalls auf eigenem Grund nachgewiesen.

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. Handwerksbetrieb ist außenbereichsverträglich, so dass die bestehende Erschließung ausreichend ist.

Das gewünschte Vorhaben ist daher i.S.d. BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Einem vergleichbaren Vorhaben wurde bereits am 29.04.1993 zugestimmt. Die Ausführung kam zum damaligen Zeitpunkt aus persönlichen Gründen seitens der Antragsteller nicht zur Ausführung.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Alle erforderlichen Stellplätze sind konkret in den Eingabeplänen darzustellen.

Die erforderliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind von der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes Miesbach zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

#### **16. Errichtung eines Geräteschuppens am Kunstrasenplatz Fl.Nr.: 706; Gemarkung Miesbach; Am Windfeld 23**

Der Sportverein Miesbach e.V. benötigt dringend Unterstell- und Einlagerungsmöglichkeiten im Bereich des neugeschaffenen Kunstrasenplatzes auf dem Grundstück „Am Windfeld 23“. Derzeit sind sämtliche Sportgeräte und zur Bewirtschaftung des Platzes erforderlichen Utensilien im freien gelagert.

Zur Abhilfe dieses Zustands ist vorgesehen, im nördlichen Teil des Grundstücks ein Nebengebäude mit den Maßen 16,00 m x 8,00 m, Wandhöhe 3,00 m und einem Satteldach zu errichten. Die Ausführung soll in Holz erfolgen. Am beantragten Standort befindet sich gegenwärtig eine ebene Schotterfläche.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ der als Gebietstyp ein Gewerbegebiet festsetzt.

Für den zu bebauenden Bereich ist im Bebauungsplan kein Baufenster vorhanden.

Die Realisierung des Bauvorhabens könnte im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen oder durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorgelegten Planung in Holzausführung zu.

Der 1. Bürgermeister wird bei Vorlage eines entsprechenden Bauantrags ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung samt einer Zustimmung zur Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ (Baufenster) zu erteilen. Sollte für das Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sein, wird die Verwaltung ermächtigt, dass erforderliche Verfahren durchzuführen.

Gleichzeitig wird die Zustimmung der Stadt gemäß dem Erbbaurechtsvertrag vom 08.05.2003, Abs. 2 Nr. 3 Buchst. C erteilt, die für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen erforderlich ist.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

**17. Errichtung einer Werbeanlage**

**Fl.Nr.: 684/21; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 2+4**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Werbeanlage am Grundstück „Oskar-von-Miller-Straße 2+4“ und dabei entlang der Straße „Am Windfeld“.

Bei der geplanten Werbeanlage handelt es sich um ein unbeleuchtetes Werbepylon mit den Maßen 2,00 m x 0,80 m, auf dem die Möglichkeit zur Anbringung von vier Werbetafeln geschaffen werden soll. Dadurch soll auf die von der „Oskar-von-Miller-Straße“ zugänglichen Nutzungen Hotel, Gastronomie und Sportpark hingewiesen werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt.

An der beantragten Stelle befindet sich die geplante Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Zur Realisierung ist daher eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes erforderlich.

Unmittelbar neben dem beantragten Standort befindet sich bereits eine Werbeanlage mit identischer Höhe, die auf das die Zufahrt zum Hotel hinweist.

Gem. Werbeanlagensatzung sind Werbeanlagen unzulässig, die eine Häufung darstellen oder miteinander unvereinbar sind (§ 6 Abs. 1 Nr. 7) und über das übliche Maß und den objektiv erforderlichen Werbezweck hinausgehen und aufdringliche Wirkung haben (§ 6 Abs. 1 Nr. 8).

Der Wunsch nach Hinweis auf hinterliegende, nicht sofort ersichtliche Nutzungen ist im vorliegenden Fall nachvollziehbar. Die bestehende Werbeanlage weist lediglich auf die Hotelnutzung hin. Zudem befindet sich die Werbeanlage auch weiterhin an der Stätte der Leistung, da es sich um zusammengehörende Nutzungen auf mehreren Grundstücken handelt.

Eine Verbindung der Werbeanlagen ist aus nicht möglich und würde zudem eine deutliche Erhöhung nach sich ziehen. Die Verlegung zur Einfahrt „Oskar-von-Miller-Straße“ ist auf Grund des einzuhaltenden Sichtdreiecks ausgeschlossen.

Zusammengefasst stellen die zukünftigen Werbeanlagen keine Häufung dar und gehen nicht über das übliche Maß des erforderlichen Werbezwecks hinaus. Einer Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes wurde bereits bei vergleichbaren Grundstücken zugestimmt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ zu.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

**18. Errichtung von Werbeanlagen****Fl.Nr.: 37/2; Gemarkung Miesbach, Schlierseer Straße 16**

Im Bereich des Waitzinger Keller „Schlierseer Straße“ ist die Errichtung von neuen Werbeanlagen vorgesehen um deutlicher auf die im Haus befindliche Gastronomie hinzuweisen.

Folgende Werbeanlagen sind auf dem Grundstück vorgesehen:

- Südosten (Schlierseer Straße / Susanna-Waitzinger-Straße)  
Werbeschild: 1,00 m x 1,00 m, Höhe: 2,00 m
- Nordosten (Schlierseer Straße / Hans-Schuhbeck-Weg)  
Werbeschild: 1,00 m x 1,00 m, Höhe 3,00 m
- Norden (Eingang Freischankfläche)  
Werbeschild: 2,50 m x 0,60 m, Höhe: 3,00 m
- Süden (Eingang Freischankfläche)  
Werbeschild: 3,00 m x 1,10 m, Höhe 3,00 m
- Süden (am Gebäude)  
Rosenbogen mit Werbeschild: 2,50 m x 0,58 m: Höhe 3,00 m

Alle Werbeanlagen befinden sich auf Halterungen die durch Gabionen im Boden fixiert sind. Neben dem Logo „Culinaria Restaurant Bar“ sind alle Werbeanlagen mit Photographien der angebotenen Speisen illustriert.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, die nähere Umgebung kann als Mischgebiet charakterisiert werden. Beim Waitzinger Keller handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Alle Werbeanlagen müssen daher neben der Werbeanlagensatzung auch den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die beantragten Vorlagen entsprechen der Werbeanlagensatzung der Stadt Miesbach. Sollte seitens des Bau- und Umweltausschuss mit den beantragten Standorten und der Planung Werbeanlagenentwürfe Einverständnis bestehen, kann das weitere Vorgehen und die Erarbeitung des finalen Bauantrags weiterverfolgt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für die beantragte Errichtung der fünf Werbeanlagen aus und beauftragt die Verwaltung, die weitere Planung zusammen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Gabionen sind dabei mit Lärchenholz zu verkleiden. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, einem späteren Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 5 / 2

**Hinweis:** ohne Ruml

**19. Errichtung von Großflächenwerbeanlagen als Ersatz für die bestehende Litfaßsäule an der Volksfestwiese  
Fl.Nr.: 356; Gemarkung Miesbach; Schlierseer Straße  
-weiteres Vorgehen-**

Im Zuge des Beschlusses über die Umgestaltung der Waitzinger Wiese am 11.05.2021 wurde seitens des Bau- und Umweltausschusses angeregt, im Sinne der Verkehrssicherheit eine Entfernung der bestehenden Litfaßsäule zu prüfen. Als Ersatz für die bestehende Litfaßsäule könnte der Deutschen Städtemedien ein Standort auf dem Grünstreifen östlich der Volksfestwiese entlang der Schlierseer Straße angeboten werden.

Die Litfaßsäule besteht dort bereits seit 1970.

Nach Rücksprache mit der Deutschen Städtemedien wird der angebotene Standort begrüßt. Geplant wären zwei Großflächenwerbetafeln (Größe ca. 3,75 m x 2,75 m), die sowohl auf der Vorder- wie auch auf der Rückseite mit Plakaten beklebt werden können. Auf der Rückseite vorzugsweise mit einem Allgemeinaushang (AA= kleinformatige Plakate).

An der beantragten Stelle bestehen gegen beiden gewünschten Großflächenwerbetafeln sowohl hinsichtlich Gestaltung, als auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit keine Bedenken. Seitens des städtischen Bauhofs wurde eine Zustimmung zum Standort ebenfalls erteilt.

Seitens des Gremiums wurde die Errichtung von zwei Großflächenwerbetafeln hinsichtlich der neuen Fläche als zu massiv angesehen. Im Zuge der Diskussion wurde daher die Verlegung der Litfaßsäule angeregt. Als Ersatzstandort würde sich die nordwestliche Ecke der Volksfestwiese anbieten.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wertet die Errichtung von zwei Großflächenwerbetafeln als Ersatz für die Litfaßsäule zu massiv. Entgegen dem ursprünglichen Beschluss wird die Verlegung der Litfaßsäule auf das nordwestliche Eck des Parkplatzes beschlossen. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt für den einzureichenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung. Im Gegenzug muss die bestehende Litfaßsäule entfernt werden. Die Kosten sind von der Deutschen Städtemedien zu tragen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

**20. Errichtung von zwei öffentlichen Elektroladestationen am Habererplatz  
-Standortfrage, weiteres Vorgehen-**

Der Stadtrat hatte am 18.03.2021 zum Thema Elektroladestationen folgenden Beschluss gefasst:

*Bei der Förderung der Ladeinfrastruktur handelt es sich weder um eine kommunale Pflichtaufgabe, noch sind entsprechende Haushaltsmittel vorgesehen. Zudem wird sich der Markt aufgrund der zunehmenden Anzahl an Elektro- und Hybridautos, sowie der voranschreitenden Technik im Hinblick auf Lademöglichkeiten und Batteriekapazität wandeln, entwickeln und regulieren.*

*Der Stadtrat sieht daher in Abwägung mit anderen freiwilligen Aufgaben von einem finanziellen Engagement in das Thema ab, beschließt aber durch die kostenlose Bereitstellung von potentiellen Flächen auf Basis eines Gestattungsvertrags bzw. einer Sondernutzungserlaubnis seinen Beitrag zu leisten. Die Verwaltung wird beauftragt weitere mögliche Standorte zu suchen und proaktiv mit weiteren privaten Betreibern in Kontakt zu treten, die Ergebnisse sollen spätestens in der Septembersitzung dem Stadtrat vorgestellt werden. Es müssen Regularien aufgestellt werden, um die zeitliche Nutzung der Ladsäulen-Stellplätze zu regulieren. Sollte sich die förderrechtliche Situation ändern, ist der Stadtrat zu informieren.*

Auf Basis dieses Beschlusses hat die Verwaltung unter anderem Kontakt mit einem Energieversorger aufgenommen, der ein interessantes Angebot unterbreitet hat:

- Netzanschluss von 120 kW großzügig ausgelegt, daher sowohl eine Schnelllade- als auch eine Normalladestation möglich
- Energieversorger übernimmt Bau- und Betrieb der Ladestationen
- Es ist ein Baukostenzuschuss von ca. 10.000,-- € durch die Stadt zu leisten
- Der Erste Bürgermeister ist in Verhandlung mit verschiedenen ansässigen Unternehmen, um eine Deckung dieser Kosten durch Sponsoring zu erreichen
- Da für das Projekt Fördermittel beantragt werden, ist der Anbieter hier an die Bearbeitungszeit des Fördermittelgebers gebunden. Das Projekt sollte aber spätestens bis zum nächsten Frühjahr umgesetzt werden können.
- Die Zahlung des Baukostenzuschusses erfolgt nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Ladestationen
- Die Mindestbetreiberzeit beträgt 6 Jahre
- Ökostrom ist Voraussetzung für Förderung
- Es müssen 4 Stellplätze am Habererplatz Nähe Trafostation zur Verfügung gestellt werden. Die Stellplätze sollten befestigt werden, damit sie markiert werden können.
- Eine zeitliche Begrenzung von ca. 4 Stunden wäre aus Sicht des Anbieters sinnvoll.
- An den Säulen kann ein Schild entstehen, auf dem sich die Sponsoren präsentieren

Zur Info:

Mittlerweile gibt es auch ein neues Förderprogramm des Bundes, das sehr gute Konditionen vorsieht. Da die Fördermittel im Windhundverfahren vergeben werden, hat die Verwaltung pro forma zur Fristwahrung einen Förderantrag gestellt und einen Zuwendungsbescheid über 32.000,-- € für 2 Normalladestationen für das Haushaltsjahr 2023 erhalten. Inwieweit es sinnvoll ist, hiervon Gebrauch zu machen und mit welchen finanziellen Verpflichtungen das für die Stadt verbunden ist, wird gerade noch geklärt und zu gegebener Zeit den Gremien mitgeteilt.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt den 1. Bürgermeister zur Beauftragung gem. Angebot sobald die Finanzmittel durch Sponsoring gesichert sind. Der Bürgermeister ist ermächtigt entsprechende Sponsoringverträge zu unterzeichnen. Des Weiteren wird eine Sondernutzung für 4 Stellplätze gewährt, diese wird auf vorerst 6 Jahre befristet, verlängert sich aber automatisch um je 3 Jahre, soweit nicht ein Vertragspartner spätestens 6 Monate vor Ablauf mit schriftlicher Begründung kündigt. Die Stellplätze werden markiert, von der Gebührenpflicht ausgenommen. Das Parken wird auf die Zeit des Ladevorgangs, maximal 4 Stunden beschränkt. In unmittelbarer Nähe zu den Ladesäulen kann ein dezentes Schild entstehen, auf dem die Firmen, die sich am Sponsoring beteiligt haben mit Logo vermerkt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

#### **21. Wegebeziehung zwischen Haidmühl/Anger und der Gemeinde Hausham; Widmung, Abschluss einer Zweckvereinbarung -weiteres Vorgehen-**

Auf dem Gebiet der Gemeinde Hausham befinden sich in Agatharied zwei private Bahnübergänge, über die landwirtschaftliche und Waldflächen zwischen der Bahnlinie und der Schlierach angefahren und bewirtschaftet werden. Die beiden Bahnübergänge befinden sich nicht im Zuge einer öffentlichen gewidmeten Wegeverbindung und genießen derzeit lediglich Bestandsschutz.

Mit Inbetriebnahme des ESTW Schliersee verlieren diese beiden Übergänge ihren Bestandsschutz und sind nach dem aktuellen Stand der Technik auszubauen. Die beiden Eigentümer der privaten Wege wären mit erheblichen Beträgen mit heranzuziehen.

Es besteht derzeit ein spezielles Förderprogramm des Bundes für die Auflassung von Privatbahnübergängen, das es der Bahn ermöglicht, in solchen Fällen die Kosten einer Ersatzwegführung bis zu einer bestimmten Höhe zu übernehmen.

Der in diesem Programm auf Kosten der Bahn erbaute Weg ist nach Fertigstellung in die Unterhaltslast der jeweiligen Gemeinde zu übernehmen.

Konkret könnte ein solcher Weg zur Erschließung der betreffenden Flächen im vorliegenden Fall parallel zur Bahn verlaufen, sinnvoller Weise müsste die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz im Norden allerdings auf dem Gebiet der Stadt Miesbach erfolgen.

Auf Miesbacher Seite befindet sich auf den Grundstücken Fl.Nrn.: 1772/4 und 1772; Gemarkung Hausham der Stadt Miesbach und dem Grundstück Fl.Nr.: 1772/5; Gemarkung Hausham der Bundesrepublik Deutschland (Straßenbauverwaltung) bereits ein derzeit nicht gewidmeter und nicht ausgebauter Feldweg von der Ortsstraße Anger abzweigend nach Süden bis zur Stadtgrenze. Dieser Weg wird dann künftig als Zufahrt für private land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Hausham genutzt und entsprechend weitergeführt. Für die Stadt Miesbach hat der Weg untergeordnete Bedeutung.

Die Gemeinde Hausham fragt an:

- Stimmt die Stadt Miesbach einer Ertüchtigung zu?
- Widmet die Stadt den Weg nach Fertigstellung?
- Klärung Eigentumsverhältnisse und Straßenbaulast/ Unterhaltslast/ Verkehrssicherungspflicht

Von Seiten der Verwaltung der Stadt Miesbach wurde zur Regelung der Wegeangelegenheit eine Zweckvereinbarung mit folgenden Inhalten ausgearbeitet und mit der Rechtsaufsicht abgestimmt:

- Gemeinde Hausham baut auf eigene Kosten den Feldweg auf dem Gebiet der Stadt Miesbach auf einer Länge von ca. 115,00 m in einen ausreichenden Umfang und mit der entsprechenden Qualität. Der Ausbau erfolgt vom Abzweig der Straße „Anger“ bis zur Stadtgrenze inklusive Angleichungsarbeiten und eventueller ökologischer Ausgleichsmaßnahmen.
- Ab Fertigstellung des Weges übernimmt die Gemeinde Hausham die laufende Unterhaltung, Instandsetzung und die Verkehrssicherungspflicht. Hoheitsrechte bleiben bei der Stadt. Die Gemeinde haftet bei Verletzung ihrer Pflichten und befriedigt die Ansprüche Dritter, die aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erwachsen. Die Gemeinde unterliegt Weisungen der Stadt. Selbsteintrittsrecht der Stadt auf Kosten der Gemeinde nach Fristablauf.
- Die Erstellung der erforderlichen Ausführungspläne und Ausschreibungsunterlagen werden von der Gemeinde Hausham in Abstimmung mit der Stadt Miesbach an das Ingenieurbüro Infra, Rosenheim vergeben.
- Der Wegebau ist in Qualität und Ausstattung so auszuführen, wie es neuzeitlichen Anforderungen entspricht. Sie müssen den anerkannten Regeln der Technik für die Herstellung solcher Anlagen entsprechen.
- Nach Fertigstellung des Weges ist dieser von der Stadt und der Gemeinde gemeinsam abzunehmen. Festgestellte Mängel sind von der Gemeinde unverzüglich zu beseitigen.
- Die Stadt wird den Weg nach der Abnahme zum beschränkt öffentlichen Weg widmen, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.
- Gültigkeit zunächst für 20 Jahre, Verlängerung jeweils 10 Jahre, wenn nicht von einem der beiden Vertragsteile sechs Monate vor Ablauf schriftlich mit Begründung gekündigt. Die Möglichkeiten der außerordentlichen Kündigung bleiben hiervon unberührt.
- Salvatorische Klausel

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt den 1. Bürgermeister zum Abschluss der Zweckvereinbarung mit der Gemeinde Hausham und beschließt die Widmung zum beschränkt öffentlichen Weg (Beschränkung Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlicher Verkehr, Anlieger), diese ist bekannt zu machen, sobald sämtliche Voraussetzungen vorliegen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

## 22. Parksituation im Bereich "Von-Vollmar-Straße" -weiteres Vorgehen-

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Gschwendt“ ging in der Verwaltung erneut ein Antrag auf Aufhebung des Parkverbots entlang der „Von-Vollmar-Straße“ im Bereich des Friedhofs ein. Die Parksituation um den Friedhof, sowie in der Von-Vollmar-Straße ist insbesondere bei entsprechenden Anlässen angespannt. Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Von-Vollmar-Straße stehen zudem stellenweise nicht ausreichend Privatstellplätze zur Verfügung.

Die Straßenverkehrsbehörde hat diesen Antrag, gemeinsam mit der Polizeiinspektion Miesbach sowie dem Stadtbauhof geprüft. Seitens der Polizeiinspektion Miesbach wurde der gesamte Straßenzug „Von-Vollmar-Straße“ beurteilt. Der gesamte Bereich „Von-Vollmar-Straße bis Frauenschulstraße“ wird im Rahmen der bereits beschlossenen Einrichtung von Parkzonen derzeit überplant. Der Bereich entlang des Friedhofs ist hiervon nicht betroffen, so dass hier gesondert zu entscheiden ist.

Stellungnahme der Fachbehörden:

Grundsätzlich erscheint die Freigabe des Parkens am Fahrbahnrand unter bestimmten Auflagen möglich, wird aber kritisch gesehen. Die Verkehrsunfalllage in der „Von-Vollmar-Straße“ ist derzeit unauffällig. Fast die Gesamtheit der dort registrierten Verkehrsunfälle der letzten 2 Jahre, ereigneten sich bei Fahrmanövern im Zusammenhang mit dem Ein/Ausparken. Dies macht aber auch deutlich, dass dort bereits jetzt beengte Verhältnisse herrschen.

Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit könnte durch die Sichtbehinderung von parkenden Fahrzeugen am Straßenrand für Kinder beim Überqueren der Straße entstehen. Sowohl die Sichtbarkeit der Kinder für den Fahrzeugführer, als auch die Sicht der Kinder auf herannahende Fahrzeuge wird durch am Straßenrand parkende Fahrzeuge eingeschränkt.

Als zwingende Beschränkungen der Parkplatzfreigabe erscheinen aus polizeilicher Sicht notwendig:

- Nur einseitiges Parken, stets auf der gleichen Fahrbahnseite (vorzugsweise westliche Fahrbahnseite im gesamten Straßenverlauf)
- Beschränkung des Parkens auf Pkw (ZZ. 1048-10)
- Gewährleistung einer Mindestfahrbahnbreite gem. RASt
- Freihaltung der Sichtflächen bei sämtlichen Ein-/Ausfahrten bzw. Einmündungen
- Einrichtung von saisonbedingten Winterhaltverboten
- *Markierung von Parkständen (im Rahmen der Zonenbeschilderung, für den gesamten Bereich Von-Vollmar-Straße bis Frauenschulstraße)*
- *Freihaltung der Schleppekurven bei sämtlichen Ein-/Ausfahrten bzw. Einmündungen mittels Verkehrszeichen (Z. 283 StVO) sowie Grenzmarkierung (Z. 299 StVO)*

Durch das nur einseitige, nicht seitenwechselnde Freigeben von Parkplätzen am Fahrbahnrand wird vermieden, dass Fahrzeuge mehr oder weniger im Slalom durch die Straße fahren müssen. Zudem würden ansonsten durch das Berücksichtigen von Kurvenradien weniger Parkflächen zur Verfügung stehen. Vorzugsweise sollte dann aber die westliche Fahrbahnseite zum Parken genutzt werden. Eine Freihaltung der Einmündungen ist auf der Fahrbahnseite dem Verkehrsteilnehmer eher zu vermitteln als das Freihalten des Parkraums gegenüber der Einmündung, da oftmals das Verständnis für den Platzbedarf von größeren Fahrzeugen fehlt. Größere Fahrzeuge als Pkw würden aufgrund des höheren Platzbedarfs die Fahrbahn in nicht mehr akzeptabler Weise verengen. Aus diesem Grund müssen diese durch eine entsprechende Beschilderung ferngehalten werden, um die Restfahrbahnbreite zu gewährleisten.

Das Markieren von Parkständen erscheint aus hiesiger Sicht im vorliegenden Fall zwingend notwendig. Nur durch eine entsprechende Markierung kann ein Parken möglichst weit rechts am Fahrbahnrand erreicht werden, um die Restfahrbahnbreite zu gewährleisten. Zum weiteren kann damit in Verbindung einer Grenzmarkierung (Z. 299 StVO) der Platzbedarf der Schleppkurven bei Ein/Ausfahrten sowie Einmündungen verdeutlicht werden.

Ein ordnungsgemäßer Winterdienst erscheint aufgrund der Straßenbreite, bei am Fahrbahnrand parkenden Fahrzeugen nicht möglich. Es wird vorgeschlagen in der Wintersaison mit sog. „Winterhaltverboten“ zu arbeiten.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die derzeit bestehende Beschilderung probeweise mit Zeichen 283 StVO (absolutes Haltverbot) im Bereich des Friedhofs entlang der „Von-Vollmar-Straße“ auf der westlichen Fahrspur aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt eine Beschilderung probeweise mit Zeichen 314 StVO (Parken) i. V. m. ZZ. 1048-10 StVO (nur Pkw) anzubringen. Zur Gewährleistung des Winterdienstes ist während der Wintersaison ein temporäres Winterhaltverbot einzurichten.

Die Probephase soll vorerst bis zum Winter dauern.

**Abstimmungsergebnis:** 4 / 3

**Hinweis:** ohne Ruml

### **23. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge**

#### **Parkplätze Badstraße**

Ausschussmitglied Pohl erklärt, es müsse sichergestellt werden, dass für die Besucher des Warmbads die Stellplätze an der Badstraße zur Verfügung stehen und nicht durch Dauerparker belegt werden. Außerdem beschwert er sich über abgemeldete Fahrzeuge.

Die Fahrzeuge wurden bereits mehrfach von der Verkehrsbehörde dem Landratsamt (Abfallrecht) gemeldet.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

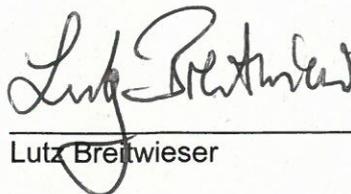
**Hinweis:** ohne Ruml

Ende der Sitzung

Miesbach, 27.07.2021



Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister



Lutz Breitwieser



Johannes Löw



Nicki Meyer

