



## **Stadt Miesbach**

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 23.09.2021  
16:00 – 17:01 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. 47. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"  
Änderung und Erweiterung der Baufenster  
Fl.Nrn.: 769/4 und 769/10; Gemarkung Parsberg; Miesingstraße 2  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-
3. 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Leitzach"  
Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes  
Fl.Nr.: 1332/5; Gemarkung Parsberg; Lindenweg 12  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-
4. 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"  
Neubau von Stellplatzüberdachungen  
Fl.Nr.: 667/9; Gemarkung Miesbach; Riezlerstraße 1  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-
5. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schweinthal"  
Aufstockung eines Einfamilienhauses und Einbau einer weiteren Wohneinheit  
Fl.Nr.: 178/24; Gemarkung Wies; Schweinthal Straße 21  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-
6. Nutzungsänderung von Garage in Hofladen  
Fl.Nr.: 755; Gemarkung Wies; Oberlinner 60
7. Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplatz  
Fl.Nr.: 1045/55; Gemarkung Wies; Enzianstraße
8. Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses,  
Rückbau der Garage und Neubau eines Carports  
Fl.Nr.: 552/30; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 11a
9. Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus  
Fl.Nr.: 1728/7; Gemarkung Hausham; Kleinalstraße 9
10. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Fl.Nr.: 420; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 16a
11. Ein- und Ausfahrtssituation an der Volksfestwiese; Errichtung von  
Großflächenwerbeanlagen als Ersatz für die bestehende Litfaßsäule an der  
Volksfestwiese  
Fl.Nr.: 356; Gemarkung Miesbach; Schlierseer Straße  
-weiteres Vorgehen-
12. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
  - 12.1. Unvorhergesehenes - Geschwindigkeitsbegrenzung Schweinthal
  - 12.2. Unvorhergesehenes - Behindertenstellplatz Stadtplatz
  - 12.3. Unvorhergesehenes - Baulandentwicklung Müller am Baum

## 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 20.07.2021 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 in den 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. Das Tragen einer medizinischen Maske (OP-Maske) bis zum Sitzplatz ist verpflichtend.

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 Donnerstag, 11.11.2021 vorgesehen.

### Behandlung der Tagesordnungspunkte

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

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

## 2. 47. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"

### Änderung und Erweiterung der Baufenster

#### Fl.Nrn.: 769/4 und 769/10; Gemarkung Parsberg; Miesingstraße 2 -weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-

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 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.

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

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 47. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ in seiner Sitzung am 20.07.2021 und beauftragte die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung wurden mit dem Ziel einer besseren Durchgrünung überarbeitet. Im Hinblick auf das geplante Stellplatzgeschosses wurde eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (12.08.2021 – 15.09.2021) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Immissionsschutzbehörde-, 02.09.2021**

Wegen der direkten Nachbarschaft zum Gewerbegebiet kann es unter Umständen zu Richtwertüberschreitungen nach TA-Lärm kommen.

Damit gesunde Wohnverhältnisse garantiert werden können und auch nachträgliche Einschränkungen für das umliegende Gewerbegebiet ausgeschlossen werden können, sollte eine Schalltechnische Untersuchung im Zuge des Bauverfahrens, angefertigt werden.

*Abwägung Verwaltung:*

*In der Bebauungsplanänderung wird ein entsprechender Hinweis mitaufgenommen, dass im Rahmen des späteren Bauantrags ein schalltechnisches Gutachten beizubringen ist.*

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 11.08.2021**

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der 47. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich Einverständnis. Jedoch wird dringend empfohlen, unter Punkt integrierte Grünordnung in der Pflanzliste (Gehölzeauswahl, 3. Absatz) die Ziersträucher zu streichen, wobei Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*) Flieger (Syringa vulgaris) belassen werden können. Die anderen in diesem Absatz aufgelisteten Ziergehölze (Scheinquinte, Zaubernuss,



Strauchhortensie, Gartenjasmin, Weigelia) sind nicht heimisch und sollten hier nicht in der Nähe zum Außenbereich (Ortsrandlage und angrenzenden Grünland) eingebracht werden. Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung des Flachdachs wird sehr begrüßt!

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Auflistung wird entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angepasst und gekürzt.*

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 12.08.2021**

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

- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 07.09.2021**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des 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 der 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 Kabel Deutschland GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung für die zukünftige Bebauung weitergeleitet.*

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 47. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ in der Version vom 23.09.2021 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck



3. **11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Leitzach"**  
**Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes**  
**Fl.Nr.: 1332/5; Gemarkung Parsberg; Lindenweg 12**  
**-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-**

Auf dem Grundstück „Lindenweg 12“ ist die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes vorgesehen.

Dazu ist an der westlichen Grundstücksgrenze ein zusätzliches Baufenster mit den Maßen 7,00 m x 10,00 m, max. 2 Vollgeschosse und Satteldach vorgesehen.

Der gesamte Bereich zwischen Lindenweg und Mühlenweg inklusive Talweg in Leitzach liegt auf oder am Fuß einer alten Rutschmasse (s. UmweltAtlas Bayern, Georisk-Objekt 8237GR015349). In der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht deshalb ein Gefahrenhinweis in rot für tiefgreifende Rutschungen. Bei den Begehungen im Jahr 2014 konnten allerdings keine Anzeichen für eine anhaltende Aktivität beobachtet werden. Es fand sich in den stark vernässten Bereichen am mittleren Hang vielmehr einige funktionsfähige Drainagen, die eher zu einer Stabilisierung der Rutschmasse beitragen. Alte Rutschmassen wie diese sind grundsätzlich schwer einzuschätzen, von einer Reaktivierbarkeit muss erfahrungsgemäß jedoch ausgegangen werden. Einerseits sind langsame aber langanhaltende Kriechbewegungen im Millimeter- bis Zentimeterbereich möglich. Andererseits ist auch eine vollständige katastrophale Reaktivierung nicht auszuschließen. Deren Wahrscheinlichkeit wird jedoch als gering bis mäßig eingeschätzt. In so einem Falle wären nicht nur die geplanten Bauten, sondern die gesamte Siedlung sowie die St 2010 betroffen. Es werden daher in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen sowie die Durchführung von Freistellungsverfahren ausgeschlossen. Die zu erwartende Inhomogenität des Baugrundes geht einerseits auf die Umlagerung infolge der Rutschprozesse zurück, zudem aber wahrscheinlich auch auf eine mutmaßliche frühere Abbautätigkeit in einer Kies- und einer Lehmgrube mit entsprechenden Aufschüttungen von Abraum.

Weitere Festsetzungen sind für alle neuen Gebäude verbindlich:

- Als Gebietstyp gilt weiterhin ein Reines Wohngebiet.
- Für die geplanten Gebäude (Hauptgebäude und Garagen) wird als Eindeckung ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 18° - 22° samt ortsüblichem Dachvorsprung festgesetzt.
- Die max. GRZ wird auf 0,40, die GFZ auf 0,50 festgesetzt.
- Die Wandhöhen beziehen sich auf Oberkante Fußboden des untersten Wohngeschosses.
- Außentreppen vom KG ins EG (max. Breite 1,20 m) und Balkone dürfen außerhalb der Baugrenzen zulässig
- Fenster sind quadratisch oder hochrechteckig und in Naturholzfarben braun, grau oder weiß auszuführen
- Außenfassaden sind nur in glatt verputzter und in gedecktem weiß gehaltener Mauerfläche sowie überlappter oder überleisteter Holzverschalung zulässig.
- Dacheindeckung hat in Form von naturroten Dachplatten zu erfolgen (Blech oder Glas ist nur bei Vordächern, Balkonüberdachungen, Freisitzen und Wintergärten erlaubt).
- Dachflächenfenster werden auf eine Größe von 0,75 m x 1,35 m und pro 50 m<sup>2</sup> Dachfläche beschränkt.
- Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.
- Solaranlagen sind nur bündig in oder parallel zur Dachfläche zulässig.

Der bestehende Regenwasserkanal ist im planerischen Teil dargestellt. Auf Grund des Neubaus ist dieser teilweise in eigener Zuständigkeit der jeweiligen Grundstückseigentümer zu verlegen und per Dienstbarkeit zu sichern.

Ebenfalls im planerischen Teil ist der Schmutzwasserkanal dargestellt. Hierzu sind ebenfalls Dienstbarkeiten einzelner Grundstückseigentümer erforderlich.

Vorliegend handelt es sich um eine weitere Verdichtung, bei der sich die Lage des Gebäudes an der bestehenden Bebauung orientiert. Die Abstandsflächen nach BayBO sind in der Planung berücksichtigt. Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Miesbach nachzuweisen.



Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (24.06.2021 – 27.07.2021) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, 15.07.2021**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v.a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu wird folgende Stellungnahme abgegeben.

Die bekannten Geogefahren durch eine nicht auszuschließende Reaktivierung von alten tiefreichenden Rutschungen ist bei der Planung ausreichend berücksichtigt worden.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wird um Kontaktaufnahme gebeten.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wird auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) verwiesen.

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen berätet das LfU bei besonderem fachspezifischen Klärungsbedarf im Einzelfall.

- **Landratsamt Miesbach -Wasserrecht/Bodenschutzrecht-, 20.07.2021**

Gemäß GIS sind für den Bereich des zusätzlichen Baufensters die Georisiken „Rutschanfälligkeit“, „tiefreichende Rutschungen“ und „Ablagerungsbereiche“ gegeben, was in der 11. Änderung abgewogen wird.

Zum Thema wird ergänzend auf die Merkblätter: „Eigenvorsorge bei Geogefahren“ sowie „Steinschlag, Felssturz, Rutschung, Erdfall“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.

Die Merkblätter sind beim Bayerischen Landesamt für Umwelt wie beim Landratsamt Miesbach FB 32.1 Bodenschutz erhältlich. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Landesamt für Umwelt unter genannten Kontaktdaten direkt zu kontaktieren.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnischen Stellungnahmen werden dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 12.07.2021**

Des für das zusätzliche Baufenster und die Zufahrt vorgesehenen Bereich weist einen intensiven Bewuchs mit Gehölzen auf, die beseitigt werden müssten. Die Änderung sieht auf dem Grundstück derzeit keine grünordnerischen Festsetzungen vor. Um den bisherigen Charakter der Siedlung zu erhalten, empfehlen wir die Konkretisierung einer (Ersatz-)Bepflanzung auf dem Grundstück.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Bebauungsplanänderung wurde um Ersatzpflanzungen im Bereich des Baugrundstücks ergänzt.*

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen, 12.07.2021**

Zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung.

Um den Planungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen werden für die Gewinnung von Feldfutter genutzt. Die vorherrschende Tierhaltung dieser landwirtschaftlichen Betriebe ist die Milchkuhhaltung. Somit kann auf eine stark landwirtschaftlich geprägte Umgebung geschlossen werden. Durch die Bebauung dürfen keine



Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

Es wird darum gebeten, den entsprechenden Passus in Hinweisen zur Satzung zu ergänzen. Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Dies ist auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich zu berücksichtigen. Es wird um Übersendung des Protokolls über die Abwägung landwirtschaftlicher Belange gebeten.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Bebauungsplanänderung wurde um eine entsprechende Festsetzung/Hinweis ergänzt.*

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 01.07.2021**

Das Grundstück Fl.Nr.: 1332/5 ist betreffend die Beseitigung, der am Grundstück anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer, nicht ordnungsgemäß erschlossen. Diese Erschließung ist nachzureichen.

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. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Das 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.*

- **Wasserversorgung Leitzach, 02.07.2021**

Der Wasserversorger im Bereich Leitzach bestätigt, dass für das Grundstück Fl.Nr. 1332/5 Gemarkung Parsberg, Lindenweg 12 Trinkwasser zur Verfügung gestellt werden kann. Allerdings nur für das Haus, sollte noch Wasser für einen Swimmingpool (egal welcher Größe) benötigt werden, wird der Eigentümer angehalten, eine Zisterne mit einzubauen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung für die zukünftige Bebauung weitergeleitet*

- **Vodafone Deutschland GmbH, 13.07.2021**

Gegen die geplante Baumaßnahme werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird um Verbindung mit dem Team Neubaugebiete gebeten. Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.



*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung für die zukünftige Bebauung weitergeleitet*

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leitzach“ in der Version vom 23.09.2021 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

**4. 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"  
Neubau von Stellplatzüberdachungen  
Fl.Nr.: 667/9; Gemarkung Miesbach; Riezlerstraße 1  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-**

Das betreffende Grundstück und dessen Bebauung war bereits Gegenstand der 14. und 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“.

Hintergrund für die Änderungen war die Realisierung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit oberirdischen Stellplätzen.

Dazu wurden in den jeweiligen Änderungen entsprechende Vorschriften aufgenommen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Ein Teil der oberirdischen Stellplätze soll zukünftig überdacht werden. Dazu wird der Bebauungsplan um ein Baufenster an der Ostseite (9,00 m x 5,00 m) und ein weiteres an der Südseite (7,90 m x 5,00 m) erweitert. Die Wandhöhe beträgt jeweils 3,00 m (natürliches Gelände bis Oberkante-Dachhaut entsprechend der BayBO). Als Dachform ist jeweils ein Satteldach festgesetzt.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (24.06.2021 – 27.07.2021) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 12.07.2021**

Die aktuelle Änderung führt in Bezug auf das Thema „Erhalt von Altbaumbestand“ bereits zu einer Verbesserung. Um einen optimalen Schutz der alten Eiche im südöstlichen Grundstückseck zu gewährleisten, müsste der gesamte Kronenbereich + 1,50 m Schutzzone frei von Versiegelung bleiben.

Die Legende des Planes ist unvollständig. Nicht für Versiegelung vorgesehene Flächen (braun), Baumbestand zu erhalten und Bäume zu pflanzen (mit Angabe von Arten und Sortiment) sollten ebenfalls aufgeführt werden.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Bebauungsplanänderung wurde um entsprechende zusätzliche Festsetzung im Bereich des Baugrundstücks ergänzt.*

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 30.06.2021**

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. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Notüberläufe in den öffentlichen Kanal sind nicht zulässig. Diese Festsetzung in Pkt. 4 Allgemeines Abs. 4.01 ist zu streichen.

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

Sämtliche Auflagen aus der Genehmigung vom 06.06.2020 sind zu erfüllen.

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

*Abwägung Verwaltung:*

*Die geforderte notarielle Regelung für den im Grundstück befindlichen öffentliche Kanal liegt bereits vor.*

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

- **Vodafone Deutschland GmbH, 13.07.2021**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, 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.

Sollt eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH mind. Drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an tdr-s-bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung für die spätere Baumaßnahme weitergeleitet.*

- **Grundstückseigentümer „Riezlerstraße 3“, 16.07.2021**

Als Eigentümer des angrenzenden Grundstücks „Riezlerstraße 3“ wird darum gebeten, dass die Änderungen die Nutzbarkeit bzw. Verwertung des Grundstücks durch die Änderung nicht eingeschränkt werden.

Deshalb sollten die geplanten Veränderungen des Bebauungsplanes auch für das Grundstück „Riezlerstraße 3“ gelten.

*Abwägung Verwaltung:*

*Sollten auf dem Grundstück „Riezlerstraße 3“ ebenfalls die Errichtung von Stellplatzüberdachungen gewünscht muss dies individuell betrachtet und entsprechend separat beantragt werden.*

*Die beantragte Errichtung von Stellplatzüberdachungen schränkt die Nutzbarkeit und die Verwertung des Grundstücks „Riezlerstraße 3“ keineswegs ein.*



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“ in der Version vom 23.09.2021 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

**5. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schweinthal"  
Aufstockung eines Einfamilienhauses und Einbau einer weiteren Wohneinheit  
Fl.Nr.: 178/24; Gemarkung Wies; Schweinthal Straße 21  
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-**

Um dem Wohnbedarf der nachfolgenden Generation gerecht zu werden, ist der Einbau einer weiteren Wohnung im Anwesen „Schweinthal Straße 21“ angedacht.

Dies erfordert die Erhöhung der festgesetzten Wandhöhe von 5,00 m auf 6,50 m. Eindeckung Satteldach und Dachneigung von 24° bleiben identisch. Intern erfolgt dazu eine entsprechende neue Aufteilung (1. WE im EG / 2. WE im OG und DG).

Der zukünftige Zu- und Abgang zur neuen Wohneinheit erfolgt dabei über eine Außentreppe samt Balkon an der Südostseite des Haupthauses. Die bestehende Doppelgarage wird zukünftig als Einzelgarage genutzt. Zum Stellplatznachweis werden daher drei zusätzliche oberirdische Stellplätze errichtet.

Für diese angedachten Zwecke, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt erweitert bzw. ergänzt:

- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,6
- Baufenster: 11,00 m x 12,00 m (Garage integriert)
- Wandhöhe: max. 6,50 m
- Dachform: Satteldach 18-25° (unverändert)
- Solaranlagen: Nur bündig in der Dachfläche oder parallel aufgeständert zur Dachfläche zulässig
- Balkone dürfen nicht tiefer als Vordächer ausgeführt werden
- Außentreppe ohne Überdachungen (auch Spindeltreppen) vom EG ins OG, Vorbauten (Erker/Treppenhäuser), Balkone und ihre Abstützungen bis zu 1,50 m dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen
- Ausnahme für Abstandsflächen: Abweichend zur BayBO werden die Abstandsflächen entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt

Die ursprüngliche Bebauung als Einfamilienhaus stammt bereits aus dem Jahr 1985. Durch die angedachte Änderung kann die sinnvolle Nutzung des Anwesens gewährleistet und zudem sinnvoller Wohnraum für die nachfolgende Generation geschaffen werden.

Für vergleichbare Vorhaben wurde der Bebauungsplan bereits entsprechend angepasst.

Auf Grund den variierenden Grundstückszuschnitten im Bebauungsplangebiet, erfolgte die jeweilige Änderung immer individuell und nur auf Antrag.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (24.06.2021 – 27.07.2021) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:



- **Landratsamt Miesbach -Architektur/Städtebau-, 16.07.2021**

Eine einheitliche Wandhöhe von 6,50 m sollte für gesamten Straßenzug „Schweinthal Straße“ festgesetzt werden, da eine Wandhöhenenerhöhung ansonsten städtebaulich nicht vertretbar wäre.

*Abwägung Verwaltung:*

*Im gesamten Bebauungsplangebiet sind im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum für die Nachkommen der Grundstückseigentümer immer wieder Erweiterungen der Baufenster vorgenommen worden. Diese beinhaltete auch eine Erhöhung der Wandhöhen. Auf Grund der jeweils variierenden Grundstücksgegebenheiten wurden die gewünschten Änderungen (im Hinblick auf bspw. Einhaltung der Abstandsflächen) immer wieder individuell durchgeführt. Dies ist vorliegend möglich, muss aber generell einer Einzelfallprüfung vorbehalten bleiben.*

- **Vodafone Deutschland GmbH, 13.07.2021**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, 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.

Sollt eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH mind. Drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an tdr-s-bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung für die spätere Baumaßnahme weitergeleitet.*

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“ in der Version vom 23.09.2021 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

**6. Nutzungsänderung von Garage in Hofladen  
Fl.Nr.: 755; Gemarkung Wies: Oberlinner 60**

**Bauvorhaben:**

Nutzungsänderung der bestehenden Garage im Norden des landwirtschaftlichen Gebäudes zum Hofladen. Größe des Ladens: 14,30 m<sup>2</sup>

**Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Außenbereich – Landwirtschaft (§ 35 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich



## **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: Einer erforderlich (Laden: je 30 m<sup>2</sup>/ 1 Stellplatz), auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

## **Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung und Entwässerung erfolgt über eigene Anlagen (Quelle, Kleinkläranlage).

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

## **Baumbestand:**

Nicht betroffen

## **Schutzgebiete:**

Landschaftsschutzgebiet

## **Rechtliche Würdigung:**

Das Anwesen „Oberlinner 60“ befindet sich im Außenbereich und ist dabei als landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Vorhaben die einer solchen, landwirtschaftlichen Betätigung dienen, können an der Privilegierung teilhaben, wenn sie von dieser „mitgezogen werden“.

Gem. einer gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Inneren, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20.12.2016 werden dazu entsprechende Hinweise und Kriterien vorgegeben.

## **Mitgezogene Betätigung („Zweites Standbein“):**

- Für die Teilnahme an der Privilegierung ist Voraussetzung, dass die betreffende Betätigung -äußerlich erkennbar- dem landwirtschaftlichen Betrieb zu- und untergeordnet ist und ihm zu seiner Erhaltung und Existenzsicherung eine zusätzliche Einnahmequelle schaffen soll
- Gegenüber dem vorhandenen Betrieb muss es sich um eine bodenrechtliche Nebensache handeln
- Das sich wandelnde Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Betriebs muss gewahrt bleiben
- Beispiele für mitgezogene Betätigungen:
  - ☐ Vermietung von Ferienzimmern und – Wohnungen
  - ☐ Verarbeitung und Vermarktung eigenerzeugter Produkte
  - ☐ landwirtschaftliche Lohnunternehmungen, Vermietung von Lagerkapazitäten

## **Verarbeitung und Vermarktung eigenerzeugter Produkte:**

- Bestimmte Stufen der Verarbeitung/Veredelung (zumindest überwiegend) selbsterzeugter Produkte gehören zur Landwirtschaft
- (Direkt-)Vermarktung ist dabei der Landwirtschaft zuzuordnen, wenn eine räumliche Nähe der Vermarktungseinrichtung zum landwirtschaftlichen Betrieb gegeben ist
- Der Einbau von Verkaufs- und Ausstellungsräumen in landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder deren Umnutzung zum Zweck einer Weiterverarbeitung sind daher regelmäßig auch im Außenbereich zulässig.
- Die Errichtung von Verkaufs- und Ausstellungsräumen ist zulässig, wenn der Absatz von Produkten aus überwiegend im Betrieb erzeugten Rohstoffen im Vordergrund steht (ca. 70 %).
- Dieses Kriterium gilt sinngemäß für Hofcafés und Brotzeitstüberl.

Gem. vorliegender Betriebsbeschreibung, wird der landwirtschaftliche Betrieb „Oberlinner“ seit Generationen im Vollerwerb als Milchviehbetrieb geführt. Auch die neue Generation möchte diesen



Weg weiter gehen und den Hof als Biobetrieb mit Hauptzweig Milchwirtschaft weiterführen. Als zusätzliches Standbein soll der Weg der Direktvermarktung über einen eigenen Hofladen die Zukunft des Biobetriebs sichern. Wichtig sei dabei, dass 75 % des Angebots aus eigener Landwirtschaft stammt bzw. aus dessen Rohstoffen produziert wird.

Geplant ist die Vermarktung

- eigens erzeugter Milch und der daraus gewonnenen Milchprodukte
- eines Angebots an Fleisch, Fleisch- und Wurstprodukten, der eigenen Bio-Weideochsen
- weiterer Produkte wie Fruchtaufstriche, Eier, Obst, Kränze und Tannengrün

Zusammengefasst erfüllt das geplante Vorhaben die Anforderungen, die an eine mitgezogene Privilegierung gestellt werden und ist daher im landwirtschaftlichen Anwesen „Oberlinner 60“ zulässig.

Gem. Stellplatzsatzung der Stadt Miesbach ist für Läden pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz erforderlich. Dieser kann auf dem Grundstück problemlos untergebracht werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

#### **7. Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplatz Fl.Nr.: 1045/55; Gemarkung Wies; Enzianstraße**

##### **Bauvorhaben:**

Doppelhaushälfte 1 + 2: 14,50 m x 9,99 m; Wandhöhe: 6,50 m; Dachform: Satteldach 25° (Nord-Süd-First)

Einzelgarage mit Abstellraum: 9,00 m x 3,00 m; Wandhöhe: 2,65 m; Dachform: Satteldach 25°

Doppelgarage: 6,00 m x 6,44 m; Wandhöhe: 2,65 m; Dachform: Satteldach 25°

##### **Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Allgemeines Wohngebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

##### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich, drei in den Garagen und einer oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

##### **Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen über die Straße „Enzianstraße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen Straße „Enzianstraße“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert. Im Falle einer späteren Grundstücksteilung, sind hierfür entsprechende Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte) vorzulegen.

##### **Baumbestand:**

Nicht betroffen



**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen oder geschlossen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- Art: Wohnbebauung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene Bauweise wie in der Umgebung vorhanden.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: gesichert.

Die Struktur der umliegenden Bebauung sowie der bereits genehmigten, zukünftigen Bebauung, wird durch den Neubau fortgesetzt.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

**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.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

**8. Antrag auf Vorbescheid zum Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Rückbau der Garage und Neubau eines Carports**  
**Fl.Nr.: 552/30; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 11a**

**Bauvorhaben:**

Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses; Drehung des Firsts um 90°; Neue Wandhöhe 6,70 m (Bestand: 5,16 m), Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, keine neue Wohneinheit Carport anstelle der bestehenden Garage

**Begründung des Antragstellers:**

Das Bestandsgebäude aus den 60er Jahren wurde ursprünglich als Anbau an ein freistehendes Wohnhaus konzipiert, seit der Teilung wird das Gebäude als Doppelhaus mit zwei autarken Nutzungseinheiten auf zwei eigenständigen Grundstücken genutzt. Beide Wohnhäuser stehen künftig giebelseitig zur Straße und sind somit als zwei eigenständige Wohngebäude zu erkennen. Über dem massiven Sockel stehen das Holzverschalte Ober- und Dachgeschoss, Fassadenöffnungen, Dachform und Neigung sind einander angeglichen. Der Dachüberstand orientiert sich an der ortsüblichen Bebauung, einzig nach Nordwesten wird er aufgrund der vorspringenden Kubatur situationsbedingt auf ein Mindestmaß beschränkt. Die neue Dachgeometrie orientiert sich an der bestehenden topographischen und landschaftlichen Situation. Beide Wohnhäuser sind klar gen Alpenkam ausgerichtet und können auch in Zukunft voneinander unabhängig bestehen bleiben.

**Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:**

Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig



### **Bauplanungsrecht:**

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Reines Wohngebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: nicht Gegenstand der Fragestellung - keine weiteren Stellplätze erforderlich, Doppelgarage ist im Bestand bereits vorhanden

Abstandsflächen: nicht Gegenstand der Fragestellung - sind im späteren Bauantrag nachzuweisen

Ortsgestaltungssatzung: nicht Gegenstand der Fragestellung – ggf. Abweichung erforderlich.

### **Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Fliederweg“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Fliederweg“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

### **Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt

### **Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

### **Rechtliche Würdigung:**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen oder geschlossen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- Art: Wohnbebauung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene Bauweise wie in der Umgebung vorhanden.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: gesichert.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird auch nach Veränderung des Bestandsgebäudes fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Größter Bezugsfall ist dabei das gegenüberliegende Gebäude „Fliederweg 10a“

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck



**9. Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus  
Fl.Nr.: 1728/7; Gemarkung Hausham; Kleinalstraße 9**

**Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 7,75 m x 11,12 m; Wandhöhe: zwischen 6,21 und 6,69 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)

**Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Mischgebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, drei im bestehenden Nebengebäude vorhanden

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Kleinalstraße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der privaten Verkehrsfläche „Nelkenweg“.

Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist die Vorlage eines Leitungsrechts über Fremdgrund erforderlich.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen oder geschlossen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- Art: Wohnbebauung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene Bauweise wie in der Umgebung vorhanden.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist die Vorlage eines Leitungsrechts über Fremdgrund erforderlich.

Die Struktur der umliegenden Bebauung sowie der bereits genehmigten, zukünftigen Bebauung, wird durch den Neubau fortgesetzt.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

Die Zulässigkeit i.S.d. § 34 BauGB hängt vom Nachweis der abwassermäßigen Erschließung ab.



Da das Gebäude von der Kubatur her hinter dem künftig wegfallenden Bestand zurückbleibt, sind keine Auswirkungen auf die Hochwassersituation zu befürchten.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu, erteilt zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings kein gemeindliches Einvernehmen.

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

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

**10. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Fl.Nr.: 420; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 16a**

**Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 10,50 m x 8,70 m; Wandhöhe: 5,94 m; Dachform: Satteldach 24° (Ost-West-First)  
Doppelgarage mit Abstellraum: 8,70 m x 5,40 m; Wandhöhe: 2,84 m; Dachform: Satteldach 10° (Ost-West-First)

Terrassenüberdachung im Süden: Dachform: Pultdach 12°

**Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Reines Wohngebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: Zwei erforderlich, Zwei in der Doppelgarage nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Osten entlang des bestehenden Wohngebäudes „Kreuzberg 16“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen Straße „Kreuzberg“. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert. Im Falle einer späteren Grundstücksteilung, sind hierfür entsprechende Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte) vorzulegen.

**Baumbestand:**

Zur Errichtung der neuen Zufahrt und der Garage ist die Fällung von 7 Nadelbäumen und eines Laubbaumes erforderlich. Alle betroffenen Bäume fallen nicht unter den Schutz der Baumschutzverordnung.

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen oder geschlossen) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.



- Art: Wohnbebauung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene Bauweise wie in der Umgebung vorhanden.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: gesichert.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt. Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

#### **11. Ein- und Ausfahrtssituation an der Volksfestwiese; 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 seit 1970 bestehende Litfaßsäule wurde der Ströer Deutsche Städte Medien GmbH (SDSM GmbH) daraufhin von der Verwaltung ein Standort auf dem Grünstreifen östlich der Volksfestwiese entlang der Schlierseer Straße vorgeschlagen.

Gem. dem seit 01.01.2014 gültigen Vertrag vom September 2014 überträgt die Stadt das Werberecht zur alleinigen Nutzung der SDSM GmbH für insgesamt neun Standorten in Miesbach. Einer dieser Standorte ist die Litfaßsäule an der „Schlierseer Straße“.

Ist aus straßenbaulichen, verkehrstechnischen, zum Schutz des Ortsbildes oder sonstiger im öffentlichen Interesse liegenden Gründen eine Versetzung oder Entfernung des Werbeträgers erforderlich, ist diese von der SDSM GmbH auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Stadt gestattet der SDSM GmbH im Gegenzug, den betreffenden Werbeträger an einem hinsichtlich der Werbewirkung zumindest gleichwertigen Ersatzstandort zu errichten.

Nach Rücksprache mit der SDSM GmbH wurde der vorgeschlagene 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).

In der Sitzung am 20.07.2021 wurde die Errichtung von zwei Großflächenwerbetafeln hinsichtlich der neuen Werbefläche 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.

Seitens der SDSM GmbH wurde der Vorschlag daraufhin aufgenommen und mit deren Programm (FAW-Frequenzatlas) auf die täglichen Bewegungen geprüft.

Leider erreicht der Standort nicht die nötige Frequenz, um an die ursprünglich vorgesehenen Standorte heranzureichen. Die täglichen Personenfrequenzen sind zu gering, um eine adäquate Vermarktung und somit entsprechende Buchungen zu gewährleisten.



Um die Massivität der beiden Anlagen zu reduzieren, wäre der weitergehende Vorschlag, die beiden Tafeln mit einem größeren Abstand zueinander aufzubauen.

Parallel zur Standortprüfung wurde zusammen mit der Polizeiinspektion Miesbach und der Verwaltung eine gänzliche Verlegung der Zufahrt zur Volksfestwiese diskutiert um den Standort der bestehenden Litfaßsäule ggf. unverändert bestehen lassen zu können.

Die Stellungnahme der PI Miesbach lautet wie folgt:

*„Die Verlegung der Hauptzufahrt mit Höhenbegrenzung zum Parkplatz Volksfestplatz wird aus verkehrspolizeilicher Sicht kritisch gesehen und nicht empfohlen. Die bisherige Örtlichkeit hat sich aus polizeilicher Sicht bewährt. Die Nähe zur Einmündung der Susanna-Waitzinger-Straße birgt zwar u. U. subjektiv Konfliktpotential, dies hat sich in der Vergangenheit jedoch nicht im Verkehrsunfallgeschehen realisiert. Die Örtlichkeit ist insofern unfallunauffällig (ein VU -Auffahrer- von 01.01.2016 bis 31.08.2021).*

*Vielmehr stellt die räumliche Nähe von Zufahrten/Einmündungen eine übliche innerörtliche Verkehrssituation dar, die den Verkehrsteilnehmern geläufig sind. Die Sichtbeziehungen sind vorhanden und direkt, so dass eine Verständigung unter den Verkehrsteilnehmern möglich ist um eventuelle Konflikte zu lösen.*

*Eine Zufahrt über die Parkplatzzufahrt Edeka würde mehrere Probleme mit sich bringen. Insbesondere der Konflikt von in/aus dem Parkplatz ein- und ausfahrenden Verkehrsteilnehmern mit den dort haltenden Schulbussen und damit auch auf der Straße gehenden Schulkindern in enger räumlicher Nähe wird von hiesiger Seite problematisch gesehen. Hinzu kommt der Hol-/Bringverkehr des Kinderhortes. Auch der Lieferverkehr mit Ladetätigkeiten mit Gabelstaplern wirkt sich ungünstig auf die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich aus, da daraus unübersichtliche Verkehrssituationen auf beengtem Verkehrsraum entstehen.“*

Vor Anbringung der ursprünglich beschlossenen Höhenbegrenzung sollte die Einfahrtssituation zur Volksfestwiese aus Sicht der Verwaltung und wie vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen, zwingend ohne Litfaßsäule erfolgen.

An den beantragten Stellen 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. Die ursprünglich beschlossene Versetzung auf die Westseite ist für die SDSM GmbH nicht vorstellbar.

Eine Versetzung an die Westseite beschränkt zudem den Blick auf das westliche Stadtgebiet, der von dieser Stelle aus gerne als Motiv verwendet wird.

Der Anzahl sollte auf eine Großflächenwerbetafeln reduziert werden.

Im Rahmen der Diskussion wurde der Vorschlag laut, an statt einer neuen Großflächenwerbetafel, eine Litfaßsäule an dem genannten Standort im Osten der Waitzinger Wiese zu errichten. Eine Litfaßsäule sei optisch die deutlich attraktivere Lösung.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Beseitigung der Litfaßsäule an der „Schlierseer Straße“. Im Gegenzug darf an der Ostseite der Volksfestwiese eine Litfaßsäule errichtet werden. Der genaue Standort und die Ausführung ist mit dem Tiefbauamt, dem Bauhof und dem Anlagenreferenten abzustimmen. Kommt keine einvernehmliche Lösung zustande, ist die ordentliche Kündigung des Vertrags mit der Ströer Deutschen Städte Medien GmbH in Erwägung zu ziehen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck



## 12. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

### 12.1. Unvorhergesehenes - Geschwindigkeitsbegrenzung Schweinthal

#### Geschwindigkeitsbegrenzung Schweinthal

Ausschussmitglied Schmid fragt nach dem Sachstand der beantragten Geschwindigkeitsbegrenzung auf der B472 in Schweinthal. Verkehrssachbearbeiterin Meyer erklärt, man habe vom Landratsamt noch keine Rückmeldung.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

### 12.2. Unvorhergesehenes - Behindertenstellplatz Stadtplatz

#### Behindertenstellplatz Stadtplatz

Ausschussmitglied Schmid spricht die Beschilderung des Behindertenstellplatzes am Stadtplatz an. Verkehrssachbearbeiterin Meyer erteilt die Auskunft, dass die verkehrsrechtliche Anordnung erteilt sei und die Umsetzung durch den Bauhof erfolge.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

### 12.3. Unvorhergesehenes - Baulandentwicklung Müller am Baum

#### Baulandentwicklung Müller am Baum

Ausschussmitglied Lechner erkundigt sich nach dem Sachstand der Baulandentwicklung in Müller am Baum. Der 1. Bürgermeister und der Bauamtsleiter erläutern, dass sich die Angelegenheit aufgrund der geplanten Erweiterung der Wasserschutzzone für die Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt München sehr schwierig gestalte, man aber mit den zuständigen Behörden in Kontakt stehe. Gleiches gilt für die Erweiterung des Gewerbegebietes Nord.

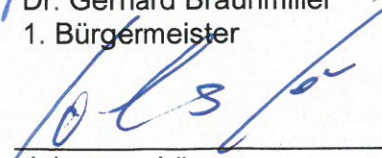
**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

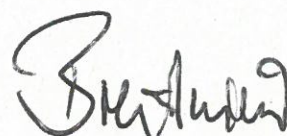
**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Ende der Sitzung

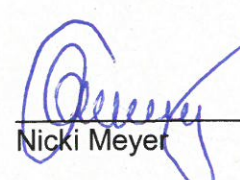
Miesbach, 11.10.2021

  
Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister

  
Johannes Löw



Lutz Breitwieser



Nicki Meyer



