

# Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 09.12.2021  
16:00 – 17:15 Uhr

## Anwesende Gremiumsmitglieder:

<b>Vorsitzender</b>	1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller
<b>Stadträte</b>	Stadtrat Manfred Burger Stadtrat Paul Fertl (Vertreter für Hedwig Schmid) Stadtrat Alois Fuchs Stadtrat Stefan Griesbeck Stadtrat Michael Lechner Stadtrat Franz Mayer Stadtrat Florian Ruml
<b>Es fehlte entschuldigt:</b>	Stadträtin Hedwig Schmid
<b>Es fehlte unentschuldigt:</b>	
<b>Schriftführer:</b>	Lutz Breitwieser, Johannes Löw

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"  
Erweiterung der Baufenster  
Fl.Nr.: 361/7; Gemarkung Miesbach; Salzweg 12  
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
3. Neubau eines Konferenzgebäudes und Gästezimmererweiterung im Erdgeschoss  
Fl.Nr.: 386/1; Gemarkung Wies; Voglsang 32
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Fl.Nrn.: 793/22 u. 793/40; Gemarkung Parsberg; Am Hang 7
5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz  
Fl.Nr.: 699/53; Gemarkung Parsberg; Eschenweg 2b
6. Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses  
Fl.Nr.: 63 und 64; Gemarkung Miesbach; Marktplatz 7 + 9
7. Neubau von drei Reihenhäusern mit Garage und Carports  
Fl.Nr.: 623; Gemarkung Miesbach; Schützenstraße 27b
8. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
- 8.1. Unvorhergesehenes, Wünsche und 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 23.09.2021 wurde per E-Mail übersandt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Ausschussmitglied Hedwig Schmid ist für die heutige Sitzung abwesend und wird von Paul Fertl 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. Auf Grund der vorliegenden Tagesordnung sollte diese allerdings entbehrlich sein. Das Tragen einer FFP2-Maske bis zum Sitzplatz ist verpflichtend.

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

### **Nächster Sitzungstermin**

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für !!Achtung!! Dienstag, 25.01.2021 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:** Fertl für Schmid

## **2. 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße" Erweiterung der Baufenster Fl.Nr.: 361/7; Gemarkung Miesbach; Salzweg 12 -Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Auf dem Grundstück „Salzweg 12“ ist die zusätzliche Errichtung eines Wohngebäudes angedacht.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“, der für diesen Bereich lediglich ein Baufenster für den Bestand festsetzt. Beim Gebietstyp handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist westlich des Bestandsgebäudes ein zusätzliches Baufenster für ein Doppelhaus vorgesehen.

In diesem Zuge soll der restliche Teil des Grundstücks entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt werden. Dies betrifft sowohl den bestehenden öffentlichen Fußweg als auch die öffentliche Grünfläche. Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist für diesen Bereich gegenwärtig keine qualifizierte Festsetzung gegeben.

Im Rahmen dieser Änderung, muss der Bebauungsplan zudem um den tatsächlichen Baumbestand und die Erschließung aktualisiert werden.

Im vorgelegten Planentwurf kann festgehalten werden, dass dadurch die bestehende Linie der Bebauung in diesem Bereich sinnvoll fortgesetzt wird.



Der Bebauungsplan wurde 1994 aufgestellt und dabei zum größten Teil über den Bestand gelegt. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich erfolgte bereits durch mehrere Änderungen.

Nach Zustimmung durch den Bau- und Umweltausschuss kann dieser Planentwurf für eine Konkretisierung verwendet werden. Dazu zählen insbesondere die Erschließung, die konkreten Gebäudemaße und die Geländegestaltung. Wobei letzteres erst nach Vorlage einem konkreten Geländeaufmaßes erfolgen kann.

Das spätere Änderungsverfahren des Bebauungsplanes bringt dann die entscheidenden fachtechnischen Stellungnahmen und Erkenntnisse, die dem Bau- und Umweltausschuss in einer der nächsten Sitzungen dann zur Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise vorliegen.

Ein großer Teil des Gremiums bewertete den geplanten Neubau als deutlich zu massiv. Einzelne Mitglieder schlossen einen Neubau an der beantragten Stelle sogar gänzlich aus.

Letztendlich war man sich einig, dass die Frage einer zukünftigen Bebauung nur nach einem Ortstermin samt Schaugerüst beantwortet werden kann.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, zusammen mit dem Bauwerber und dem Bebauungsplanarchitekten eine neue Planung auszuarbeiten.

Die Planung soll dem Bau- und Umweltausschuss bei einem Ortstermin samt Schaugerüst vorgestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

### **3. Neubau eines Konferenzgebäudes und Gästezimmererweiterung im Erdgeschoss Fl.Nr.: 386/1; Gemarkung Wies; Voglsang 32**

#### **Bauvorhaben:**

Neubau eines Konferenzgebäudes; Gästezimmererweiterung im EG, Verbindungsbau gleichzeitiger Abbruch des Bestandsgebäudes

- Konferenzgebäude (KG, EG, teilw. OG): Maße: 21,43 m x 10,48 m; Traufhöhe: 4,87; Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First)
- Gästezimmererweiterung (EG): Maße: 9,61 m x 9,21 m; Traufhöhe: 3,06 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First)
- Verbindungsbau: Maße: 22,61 m x 9,51 m; Traufhöhe: 3,18 m, Dachform: Satteldach (Ost-West-First)
- Abbruch des Wirtschaftsgebäudes

#### **Betriebsbeschreibung:**

Das Gut Voglsang in der „Miesbacher Haglandschaft“ ist seit Jahrzehnten ein besonderer Tagungsort für ein Versicherungsunternehmen.

Diese Einrichtung wird ausschließlich für interne Veranstaltungen genutzt. 15-20 Gäste können das Haus als Tagungsort mit Beherbergung nutzen. In aktuell 18, später 20 Gästeappartements könne die Tagungsteilnehmer untergebracht werden.

Versorgungseinrichtungen (Küche und Nebenräume), Ess- und Aufenthaltsräume sowie die Zimmer sind im bestehenden Hauptgebäude untergebracht.

Durch den neuen zeitgemäßen Konferenzbau wird das bestehende Angebot für Tagungen erweitert. Dieser Neubau wird etwa an die Stelle der heutigen Wirtschaftsscheune errichtet.

Angebunden wird dieser durch einen neuen erdgeschossigen Verbindungsbau im Norden, der auch als Ort der Begegnung dienen soll. Im Süden wird ein bestehender Baukörper mit Gästeappartements um zwei Einheiten erweitert. Somit wird ein Innenhof geschaffen werden, der als zentrierendes Element im Ensemble einen neuen qualitätsvollen (Außen)-raum bildet.

Der Konferenzraum enthält auf der Galerie Büro- und im Keller entsprechende Nebenräume für Technik und Lager sowie einen Weinkeller.

Auch der Erweiterungsbau im Süden erhält einen Keller für Technik. Die neu errichtete Hackschnitzelheizung im benachbarten Wirtschaftsgebäude versorgt Bestands- und Neubauten mit Wärme.

In Gut Voglsang sind neben dem Hausleiter-Ehepaar noch drei weitere Mitarbeiter beschäftigt. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück gem. Stellplatzbedarf nachgewiesen.

### **Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Außenbereich (§ 35 BauGB) – Darstellung F-Plan: Landwirtschaft

### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: Insgesamt 14 Stellplätze erforderlich (2 Betriebswohnungen / 20 Gästebetten: je 2 Betten/ 1 Stellplatz), auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Abweichungen erforderlich

§ 6 Abs. 1:

Satteldächer mit mittigem First, gleicher Dachneigung (18-25°)

Andere Dachform und Dachneigungen können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich ist (§ 6 Abs. 4)

### **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:**

Wie beim neuen, zwischenzeitlich genehmigten, Wirtschaftsgebäude, handelt es sich auch beim Neubau des Konferenzgebäudes, samt Gästezimmererweiterung und Verbindungsbau um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Nr. 6 BauGB teilprivilegiert ist. Hierbei handelt es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Der Neubau des Konferenzzentrums und die Gästezimmererweiterung entstehen an gleicher Stelle des abzubrechenden Bestands. Die Grundfläche wird dabei nur imaginär größer. Der Verbindungsbau befindet sich zukünftig zwischen dem weiterhin bestehenden Gutshof und dem neuen Konferenzzentrum.

Die Neubauten stehen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und sind daher als angemessen anzusehen.

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



Die für die zukünftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Gleiches gilt für die Abstandsflächen des Neubaus.

Das bestehende Gästezimmergebäude besitzt bereits eine Eindeckung, die den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung widerspricht. Der geplante Anbau setzt diese sinnvollerweise fort, womit die bereits in der Ortsgestaltungssatzung vorgesehene Zulassungsmöglichkeit begründet ist (§ 6 Abs. 4). Alle weiteren Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind berücksichtigt.

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

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

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

Da es sich bei der öffentlichen Zufahrt um eine tonnagebeschränkte Gemeindeverbindungsstraße handelt, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass bei der Bauausführung ggf. eine Verkehrsrechtliche Anordnung erforderlich wird. Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, einen entsprechenden Hinweis in die spätere Baugenehmigung aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

#### **4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Fl.Nrn.: 793/22 u. 793/40; Gemarkung Parsberg; Am Hang 7**

##### **Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus (EG, OG, DG): Maße: 11,99 m x 8,49 m; Traufhöhe: ca. 6,80 m; Eindeckung: Satteldach (Nord-Ost-First, 25°)

Garage: Eindeckung: begrüntes Flachdach

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

Ist das geplante Gebäude nach Art, Maß, Lage und Nutzung zulässig?

Ist die Erschließung gesichert?

##### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

##### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: 2 erforderlich – in der Garage und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten, wenn Grundstücksteilung vollzogen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichung hinsichtlich der Flachdachgarage erforderlich

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen her über die Fl.Nr.: 793; Gemarkung Parsberg. Geh- und Fahrrecht ist vorhanden. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen und teilweise privaten Verkehrsfläche „An Hang.“ Leitungsrecht sind vorhanden. 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.

An der beantragten Stelle nimmt das Gebäude die Flucht der neugebauten Wohnhäuser „Am Hang 3a-d“ auf, so dass die Struktur der umliegenden Bebauung dadurch fortgesetzt wird.

Die Bebauung rückt dabei unmittelbar an den bestehenden Wald heran. Eine Baumfällung ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Flachdacheindeckungen der Carports ist eine Befreiung von § 6 Abs. 8 der Ortsgestaltungssatzung erforderlich, da diese für Nebengebäude ein Sattel- oder Pultdach mit einer Neigung von mind. 10° festsetzt.

Die abweichende Dachform wird aufgrund der besonderen topographischen Situation geplant. Auf Grund der topographischen Lage ist eine begrünte Eindeckung nachvollziehbar und auch sinnvoll. Die Voraussetzungen für eine Befreiung sind mit der vorliegenden Begründung gegeben. Eine entsprechende Befreiung wurde auch bei den angrenzenden Anwesen erteilt.

Zusammengefasst ist das Gebäude nach Art und Maß, der Lage und der Nutzung als zulässig zu bewerten. Die Erschließung ist auf Grund der bestehenden Fahrt- und Leitungsrechte nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Bauvorhaben nach Art, Maß, Lage und Nutzung planungsrechtlich zulässig ist und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen. Die Erschließung ist auf Grund der vorliegenden Dienstbarkeiten gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde ist im weiteren Genehmigungsverfahren zu hören.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid



**5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz**  
**Fl.Nr.: 699/53; Gemarkung Parsberg; Eschenweg 2b**

**Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 13,00 m x 6,00 m + 6,00 m x 2,50 m; Traufhöhe 5,24 m; Dachform: Satteldach 25° (Nord-Süd-First)

Carport: 6,00 m x 3,00 m; Traufhöhe 2,88 m; Dachform: Satteldach 20°

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, oberirdisch und im geplanten Carport nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück und gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichungen zu Dachüberstand, Dacheindeckung und Fenstern erforderlich

Begründung des Antragstellers:

- § 6 Abs. 5  
Es handelt sich beim Carport um eine Grenzbebauung, deshalb kann hier ein Dachüberstand von 0,50 m auf der Giebelseite nicht eingehalten werden
- § 6 Abs. 7  
Auf Bauherrnwunsch und für die optische Gestaltung des Hauses sollen graue Dachflächen ausgeführt werden, da es im Gesamtbild mit den grauen Fenstern und der natürlichen Holzschallung harmonischer wirkt
- § 8 Abs. 2  
Es wurden liegende Fenster an den Traufseiten im Dachgeschoss eingeplant, um den einzelnen Räumen mehr Licht und Wohnqualität zu verleihen. Die Fensterzahl- und Anordnung steht trotzdem in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche und wirkt harmonisch.

**Erschließung:**

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

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 durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt.

Für das Bauvorhaben besteht bereits ein genehmigter Vorbescheid (Beschluss Bau- und Umweltausschuss: 15.12.2015 / Genehmigung Landratsamt: 11.03.2016 / Verlängert: 10.05.2019, 12.05.2021), dem die vorliegende Planung hinsichtlich Lage, Maße, Höhe und Dachform entspricht.

Der beantragten und begründeten Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung kann zugestimmt werden. Die Ortsgestaltungssatzung sieht für die Nichteinhaltung des Dachüberstands an der Grundstücksgrenze und für liegende Fläche auf der Traufseite in begründeten Fällen bereits eine Ausnahme vor. Im Bereich der Straße „Eschenweg“ sind zudem bereits Gebäude vorhanden, die keine rote Eindeckung entsprechend der Ortsgestaltungssatzung besitzen.

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 und stimmt hinsichtlich der beantragten Abweichungen, einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung zu.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Der Bau- und Umweltausschuss kommt überein, dass in Zukunft bei allen neuen Bauvorhaben – wo rechtlich und sachlich möglich - den Bauwerbern die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen wird.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

**Hinweis:** Fertl für Schmid

#### **6. Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Fl.Nr.: 63 und 64; Gemarkung Miesbach; Marktplatz 7 + 9**

##### **Bauvorhaben:**

Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses

EG: 2 x Ladengeschäft (wie Bestand)

OG: Bestand: 2 Wohneinheiten

Neu: 1 Wohneinheit / 1 Praxis

Aufstockung um 0,20 m – Verstärkung des Dachstuhls - weiterhin Dachneigung von 20°

##### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

##### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt 10 Stellplätze erforderlich, gegenüber Bestand zwei weitere erforderlich, Stellplatzabläse beantragt

Abstandsflächen: bereits jetzt nicht eingehalten (Innenstadt)

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

**Erschließung:**

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

**Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt

**Schutzgebiete:**

Ensembleschutz

**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: Mischnutzung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Geschlossene 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.

Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid erachtete der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 14.05.2019 bereits eine Dachanhebung von 0,45 m als zulässig.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde diesem Wunsch nicht nachgegeben. Letztendlich einigte man sich auf eine minimale Erhöhung von den nun beantragten 0,20 m.

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

Da im Innenstadtbereich Abstandsflächen nicht im klassischen Sinn nachgewiesen werden, greift vorliegend Art. 6 Abs. 5 Sätze 3 und 4 BayBO, die eine geringen Abstandsflächentiefe für entsprechende Bereiche vorsehen.

Planungsrechtlich ist festzustellen, dass die angedachte neue Nutzung des OG (1 WE / 1 Praxis) im Mischgebiet i.S.d. § 34 BauGB zulässig ist und das Einvernehmen folglich zu erteilen ist.

Bauordnungsrechtlich sind allerdings zwei weitere Stellplätze erforderlich. Nachdem diese Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nicht nachgewiesen werden können, besteht die Möglichkeit der Stellplatzablöse. Die Bereitschaft zum Abschluss eines Stellplatzablösevertrages, steht im Ermessen der Stadt. Allerdings ist dieses Ermessen nicht frei, sondern hat pflichtgemäß zu erfolgen, so dass der Entscheidung eine sachgerechte Ermessensausübung und Abwägung vorauszugehen hat.

Seitens des Antragstellers wurde eine Ablöse der erforderlichen Stellplätze bereits in Aussicht gestellt.

Entsprechende Stellplatzabläsen wurden im Innenstadtbereich immer wieder gestattet.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wertet das geplante Bauvorhaben positiv und erteilt seine Zustimmung. Da sich das Vorhaben nicht negativ auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt, bestehen hinsichtlich des Denkmal- bzw. Ensembleschutzes aus Sicht der Stadt Miesbach keine Bedenken.



Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt zusammen mit dem Antragsteller einen entsprechenden Stellplatzablösevertrag (8.000,00 € je erforderlichen Stellplatz – hier 16.000,00 €) zu schließen. Sobald der Stellplatzablösevertrag geschlossen ist und der Ablösebetrag auf einem Konto der Stadt Miesbach eingegangen ist, wird der 1. Bürgermeister ferner ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 2

**Hinweis:** Fertl für Schmid

**7. Neubau von drei Reihenhäusern mit Garage und Carports**  
**Fl.Nr.: 623; Gemarkung Miesbach; Schützenstraße 27b**

**Bauvorhaben:**

Dreispanner (KG, EG, OG, DG): 21,50 x 9,64 m; Traufhöhe 7,20 – 7,33 m; Dachform: Satteldach 30° (Ost-West-First)

Carport (Ostseite): 7,44 m x 6,00 m; Traufhöhe: 2,82 m; Dachform: Satteldach 10°

Garage/Carport (Westseite): 6,00 m x 6,07 m; Traufhöhe: 2,76 m; Dachform: Satteldach 10°

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt sechs erforderlich, einer oberirdisch und im fünf in den geplanten Nebengebäuden nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück und gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichungen erforderlich

§ 6 Abs. 1

Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und einer beidseitigen Dachneigung von 18° - 25° auszubilden

§ 6 Abs. 5

Dachüberstand – Giebelseite: mind. 1,00 m; Traufseite: mind. 0,80 m

§ 8 Abs. 2 Satz 1

Bandartig waagrecht liegende bzw. durchgehende waagrechte oder senkrechte Fensterflächen sind unzulässig

**Erschließung:**

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt

### **Schutzgebiete:**

Überschwemmungsgebiet der Schlierach / Altbergbau

### **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.

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

Da die maßgeblichen Bestandsgebäude in der Umgebung alle über eine Dachneigung von 30° verfügen, liegt hierzu eine begründete Voraussetzung für eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung diesbezüglich vor.

Eine entsprechende Zustimmung zur Befreiung wurde seitens des Bau- und Umweltausschusses bereits im Rahmen der Beschlussfassung über einen Antrag auf Vorbescheid in der Sitzung am 26.01.2021 erteilt.

Durch die Auskragungen des Grundrisses im EG und OG auf der Südseite und im OG an der Nordseite kann der für Traufseiten vorgeschriebene Dachüberstand von 0,80 m nicht eingehalten werden.

Zudem sind die im EG der Südseite waagrecht liegenden Fensterfläche nicht ortsgestaltungssatzungskonform.

Das Vorhaben liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schlierach. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist. Gem. § 78 Abs. 4 WH grundsätzlich untersagt. Eine Ausnahme hiervon kann gem. § 78 Abs. 5 WHG nur erteilt werden, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum umfangs-, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird. Zudem darf der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden, der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden außer die nachteiligen Auswirkungen können ausgeglichen werden. Die Bauausführung muss hochwasserangepasst erfolgen.

Diese Voraussetzungen sind im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Das Gebäude scheint hochwassersicher geplant zu sein, allerdings ist der Nachweis der weiteren wasserrechtlichen Anforderungen nicht erbracht. Dieser Nachweis ist vom Antragsteller im Rahmen der Entwässerungsplanung angekündigt

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann daher kein gemeindliches Einvernehmen erteilt werden.



**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich des Dachüberstands und der waagrecht liegenden Fenster nicht zu. Zudem werden die Anordnung und die Anfahrt der geplanten Stellplätze äußerst kritisch gewertet.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald ein fachtechnisch geprüfter und behördlich geprüfter hydrologischer Nachweis vorliegt und die Planung ortsgestaltungssatzungskonform angepasst ist. Hinsichtlich der Dachneigung von 30° kann einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt werden.

Das Landratsamt Miesbach soll anschließend gebeten werden, die zur Bebauung erforderlichen wasserrechtlichen Anforderungen der hydrologischen Prüfung als Auflage in die spätere Genehmigung zu machen.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

8. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

8.1. Unvorhergesehenes, Wünsche und Anträge

Stellplatzsatzung

Ausschussmitglied Mayer bittet hinsichtlich der Höhe des Stellplatzablösebetrags um Überprüfung der Stellplatzsatzung.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

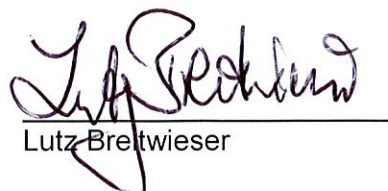
**Hinweis:** Fertl für Schmid

Ende der Sitzung

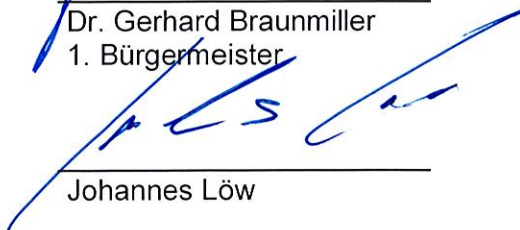
Miesbach, 11.01.2022



Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister



Lutz Bretwieser



Johannes Löw