

# Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Bau- und Umweltausschusses**  
am Dienstag, den 25.01.2022  
16:00 – 16:45 Uhr

## Anwesende Gremiumsmitglieder:

**Vorsitzender** 1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

**Stadträte** Stadtrat Manfred Burger  
Stadtrat Stefan Griesbeck  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Franz Mayer  
Stadtrat Florian Ruml  
Stadträtin Hedwig Schmid

**Es fehlte entschuldigt:** Stadtrat Alois Fuchs  
Stadtrat Markus Baumgartner (Vertreter für Alois Fuchs)

**Es fehlte unentschuldigt:**

**Schriftführer:** Lutz Breitwieser, Johannes Löw

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Leitzach"  
Erweiterung des Wohngebäudes  
Fl.Nr.: 1334; Gemarkung Parsberg; Talweg 5  
-weiteres Vorgehen, Abwägung, Satzungsbeschluss-
3. 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Erweiterung des Geltungsbereichs, Neubau eines Wohngebäudes  
Fl.Nr.: 9/3; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg 6  
-weiteres Vorgehen, Abwägung, Satzungsbeschluss-
4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Schuppen  
Fl.Nr.: 158/3; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg 9
5. Umnutzung des landwirtschaftlichen Hofes in Landwirtschaft, Handwerksbetrieb und zwei Wohnungen  
Fl.Nr.: 25; Gemarkung Parsberg; Waldstraße 9
6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Fl.Nr.: 1045/54; Gemarkung Wies; Enzianstraße 29
7. Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Heu, Stroh, Hackschnitzel und Futtermittel  
Fl.Nr.: 800/1; Gemarkung Wies; Gasteig 58
8. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
  - 8.1. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge - Geh- und Fahrradweg Miesbach-Hausham
  - 8.2. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge - 60 km/h B472 Schweinthal
  - 8.3. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge - Einfriedung Tölzer Straße

## **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 09.12.2021 wurde per E-Mail übersandt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Ausschussmitglied Alois Fuchs und sein Vertreter Markus Baumgartner lassen sich für die heutige Sitzung entschuldigen. Die Ausschussstärke ist daher reduziert.

### **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!!** ausnahmsweise wieder Dienstag, den 08.03.2021 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 Fuchs

## **2. 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Leitzach" Erweiterung des Wohngebäudes Fl.Nr.: 1334; Gemarkung Parsberg; Talweg 5 -weiteres Vorgehen, Abwägung, Satzungsbeschluss-**

Auf dem Grundstück „Talweg“ ist die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes vorgesehen. Dazu ist an der westlichen Grundstücksgrenze ein zusätzliches Baufenster mit den Maßen 9,99 m x 12,00 m, max. 2 Vollgeschosse und Satteldach vorgesehen. Im südlichen Bereich ist ein zusätzliches Baufenster für ein Garagengebäude (9,48 m x 6,48 m) samt Satteldach angedacht.

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° - 25° festgesetzt.
- Die max. GRZ wird auf 0,40, die GFZ auf 0,50 festgesetzt.
- Die Wandhöhe werden auf der Traufseite mit max. 6,40 m (Hauptgebäude) bzw. max. 3,00 m (Nebengebäude) festgesetzt. Sie bemessen sich von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- Außentreppen vom KG ins EG (max. Breite 1,20 m) und Balkone dürfen außerhalb der Baugrenzen zulässig
- Fenster sind quadratisch oder hochrechteckig und in Naturholzfärbungen 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).
- Vordächer von Hauptgebäuden sind mit einer Länge von mind. 1,10 m (traufseitig) bzw. 0,75 m (giebelseitig) anzubringen.  
Vordächer von Nebengebäuden (wenn keine Grenzbebauung) sind mit einer Länge von mind. 0,75 m (traufseitig) bzw. 0,50 m (giebelseitig) anzubringen.
- 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 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Miesbach nachzuweisen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (15.12.2021 – 17.01.2022) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Bayerisches Landesamt für Umwelt, 18.01.2018**

Als Landesfachbehörde befasst sich das LfU 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 diesen Belangen werden die Geogefahren berührt.

Das Planungsgebiet liegt im Ablagerungsbereich einer älteren Rutschung (Georisk-Objekt 8237GR015349) und im Gefahrenhinweisbereich für tiefreichende Rutschungen. Bei allen Planungen und Baumaßnahmen in dem Bereich sollte diese potenzielle Gefahr berücksichtigt und ggf. durch vorsorgliche Maßnahmen minimiert werden. Für den geplanten Bau wird dringend empfohlen, einen erfahrenen Baugrundgutachter beizuziehen. Dieser muss auf die labile Hangsituation während der Bauphase sowie auf Stabilität auf



Dauer eingehen. Besonderer Wert ist auf eine geregelte Entwässerung zu legen, die konzentrierte Oberflächenabflüsse und zusätzliche Versickerung im Bereich der Rutschmassen dauerhaft vermeidet. Ausführliche Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten ([www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)).

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wird um Kontaktaufnahme mit Herrn Dr. Stefan Glasner (Referat 102, Tel. 0821 9071-1390) gebeten.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes wird auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim verwiesen. Diese Stellen berät das LfU bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

*Abwägung Verwaltung:*

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

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 31.12.2021**

Das Grundstück Fl.Nr.: 1334 ist betreffend die Beseitigung, der am Grundstück anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer, nicht ordnungsgemäß erschlossen. Diese Erschließung ist nachzureichen.

Für den im Grundstück befindlichen Ortskanal ist eine notarielle Regelung herbeizuführen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

Die Standsicherheit der im Grundstück befindlichen öffentlichen Entwässerungsanlage während der Bauarbeiten und danach, ist nach den einschlägigen ATV-/DWWK-Regelwerken und DIN-Bestimmungen zu gewährleisten. Hierzu ist dem ZAS ein Gutachten vorzulegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist auf der Grundlage eines Beweissicherungsgutachtens die ordnungsgemäße Funktion und Dichtigkeit mittels Kamerabefahrung und Druckprüfung zu bestätigen.

Die Kamerabefahrung zum o.g. erforderlichen Beweissicherungsgutachten ist kompatibel zur EDV des ZAS ausschließlich im System Strakat zu dokumentieren. Die Arbeiten sind mit dem IB Dippold + Gerold Beratende Ingenieure GmbH, Germering eng abzustimmen. Der Datenträger 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.

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 und zur späteren Bauausführung weitergeleitet.*

*Eine spätere Baugenehmigung kann erst erteilt werden, wenn eine gesicherte Entwässerung nachgewiesen ist.*

- **Wasserversorgung Leitzach, 10.07.2021**

Der Wasserversorger im Bereich Leitzach bestätigt, dass für das Grundstück Fl.Nr. Talweg 5 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, 11.01.2022**

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*

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 15.12.2021**

Mit dem Entwurf zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leitzach“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leitzach“ in der Version vom 25.01.2022 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Fuchs

### **3. 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg" Erweiterung des Geltungsbereichs, Neubau eines Wohngebäudes Fl.Nr.: 9/3; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg 6 -weiteres Vorgehen, Abwägung, Satzungsbeschluss-**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit Garagen auf dem Grundstück „Panoramaweg 6“.

Gegenwärtig befindet sich das Grundstück im Außenbereich, grenzt im Süden allerdings an den Bebauungsplan Nr. 35 „Parsberg“. Die Planung stellt eine sinnvolle Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks im gegenwärtigen Außenbereich dar. Das Grundstück liegt aufgrund der Situierung bereits im Siedlungszusammenhang, so dass nicht in bisher unangetasteten Außenbereich eingegriffen wird.

Zur Realisierung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dieses Grundstück ausgedehnt werden. Ein entsprechender Beschluss wurde dazu vom Bau- und Umweltausschuss am 13.03.2018 gefasst.

Die darauffolgenden Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergab eine deutlich negative Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach.

Diese stellt hinsichtlich der vorliegenden Planung keine Befreiung von der LSG-Verordnung in Aussicht. Um dennoch eine Bebaubarkeit zu erreichen, müsste die LSG-Verordnung diesbezüglich geändert bzw. der betroffene Bereich aus dieser herausgenommen werden (Zuständigkeit:

Kreistag). Auch hierzu würde seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine negative Stellungnahme abgegeben werde.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.07.2019 wurde die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ daher zurückgestellt.

Die ablehnende Stellungnahme erschloss sich für eine Mehrzahl der Gremiumsmitglieder allerdings nicht, so dass ein gemeinsamer Ortstermin zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde am Baugrundstück für zwingend notwendig gehalten wurde.

Dieser fand im Rahmen der Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.10.2019 statt.

Die Untere Naturschutzbehörde erläuterte dabei die Beweggründe für die ablehnende Haltung zur Befreiung von der LGS-Verordnung.

Nach kurzer Diskussion verständigte man sich anschließend gegen eine Stimme darauf, einen Antrag auf Herausnahme von der LSG-Verordnung zu stellen. Dies erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2019 an das Landratsamt Miesbach.

Nach eingängiger Prüfung stimmte der Kreistag mit Beschluss vom 07.12.2020 der beantragten Herausnahme zu und beschloss die 25. Änderung der LGS-Verordnung.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur Änderung des Bebauungsplanes vom 09.05.2019 hat sich daher erübrigt.

Durch die Änderung der LSG-Verordnung war es der Stadt Miesbach nun möglich, das Bebauungsplanänderungsverfahren fortzuführen.

Eine Abstimmung zwischen dem Bauwerber und den Behörden Landratsamt Miesbach und Stadt Miesbach ergab folgenden neuen Änderungsentwurf.

#### Bestand (Einfamilienhaus):

Max. Grundfläche: 100 m<sup>2</sup>; 2 Vollgeschosse; Wandhöhe 5,50 m; Dachform: Satteldach

#### Bestand (Garage):

Max Grundfläche: 30 m<sup>2</sup>; Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Pultdach

Abstandsflächen gem. Baufenster

#### Neubau (Einfamilienhaus):

Max. Grundfläche: 179 m<sup>2</sup> (incl. UG und Garage); Wandhöhe: max. 5,80 m; Dachform: Satteldach / Terrasse

Abstandsflächen: gem. BayBO

Wie für die angrenzende Bebauung bereits festgesetzt, wird für das Grundstück ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf die bereits bestehende sehr dominierende Fernwirkung sind Festsetzungen zu folgenden Punkten im Bebauungsplan aufgenommen:

- Konkrete Festsetzung der Wandhöhe an vier Bemessungspunkten
- Eine Modellierung des bestehenden Geländes ist begrenzt
- Stützwände für Geländemodellierungen nur im Bereich der Garagenzufahrt

Vorliegend wurde das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. §§ 13a und 13b BauGB angewendet, dessen Voraussetzungen vorliegen (Wohnnutzung, weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Die Aufstellung kann daher ohne Ökoausgleich und ohne Umweltprüfung erfolgen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (15.12.2021 – 17.01.2022) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:



- **Landratsamt Miesbach -Architektur/Denkmalschutz/Gutachterausschuss-, 13.01.2021**  
Baugrenzen und deren Bemaßungen in der Bauleitplanung sollten die städtebaulichen Erfordernisse berücksichtigen. Genauigkeiten unterhalb der Dezimeterskala sind in der Regel städtebaulich ohne Relevanz. Es wird empfohlen, eine redaktionelle Anpassung der Planurkunde durch Rundung der Maße und Begrädigung der Festsetzungen des Bauraums (Baugrenzen).

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Bemaßung wurde angepasst.*

- **Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg, 29.12.2021**

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.

Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

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 berät das LfU bei besonderem fachspezifischen Klärungsbedarf im Einzelfall.

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 15.12.2021**

Mit dem Entwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 20.12.2021**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht auch Teile des Flurstücks 9; Gemarkung Parsberg ein und ist somit nicht identisch mit der aus dem LSG „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“ herausgenommenen Fläche. Für die Einbeziehung des Flurstücks 9; Gemarkung Parsberg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Einverständnis aus naturschutzfachlicher Sicht. Der hier befindliche Gehölzbestand ist der freien Natur zuzuordnen und damit nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützt. Eine Einbeziehung der Fläche in den Bebauungsplan um den Erhalt des Bestands durch Festsetzungen zu gewährleisten ist irrelevant, da der Gehölzbestand ohnehin nicht beseitigt werden darf.

Rechtsgrundlage: § 3 Satz 1 LSGVO „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“

Möglichkeiten der Überwindung:

Beschränkung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf die aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommene Fläche

2. Berücksichtigung des Artenschutzes

Im Ausnahme-Verfahren wurde auch ein potentiell Vorkommen geschützter Arten und die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung hingewiesen. Diese liegt den Unterlagen nicht bei.

Rechtsgrundlage: § 1 BauGB i.V.m. §§ 44 u. 45 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung:



Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, um Verbotstatbestände auszuschließen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Der Geltungsbereich wurde auf die aus der LSGVO herausgenommenen Fläche angepasst. Gleichwohl wäre der ursprüngliche Geltungsbereich rechtlich durchaus auch möglich, da die Festsetzung des Bebauungsplanes (Erhalt Gehölzbestand) dem Inhalt und Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht zuwiderlaufen und der Bebauungsplan die Fläche nicht zum Bestandteil eines Baugrundstücks macht.*

*Durch Kreistagsbeschluss und entsprechende Änderungsverordnung wurde die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Warum die Herausnahme ohne artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt ist, ist der Stadt nicht bekannt. Ein entsprechendes Erfordernis war der Stadt im bisherigen Verfahren nie mitgeteilt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Fläche um eine zu einem bestehenden Wohngebäude gehörige Gartenfläche handelt. Im Bebauungsplan wird daher ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen des Bauantrags eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erfolgen hat.*

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 31.12.2021**

Das Grundstück Fl.Nr.: 9/3 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 und zur späteren Bauausführung weitergeleitet.*

- **Vodafone Deutschland GmbH, 11.01.2022**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland 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.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird ein Auftrag mind. drei Monate vor Baubeginn benötigt um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vodafone Deutschland 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.

Eine Ausbauentscheidung 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 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ in der Version vom 25.01.2022 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 1

**Hinweis:** ohne Fuchs

**4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Schuppen**  
**Fl.Nr.: 158/3; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg 9**

**Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 8,50 m x 10,24 m; Wandhöhe: 5,40 m; Firsthöhe: 6,78 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)

Einzelgarage im Westen des Einfamilienhauses: 3,47 m x 6,00 m; Wandhöhe: 3,22 m; Dachform: Pultdach 18°

Schuppen an der nördlichen Grundstücksgrenze (im Hang verbaut): 9,00 m x 5,50 m; Wandhöhe: 3,27 m; Dachform: Flachdach samt Zufahrt

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: 2 weitere erforderlich, in der Garage und oberirdisch nachgewiesen; insgesamt sieben auf dem gesamten Grundstück

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Panoramaweg“. Wasser und Abwasserleitung verlaufen über Fremdgrund, entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte liegen vor.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**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 wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt.

Für das Bauvorhaben besteht bereits ein genehmigter Vorbescheid (Beschluss Bau- und Umweltausschuss: 23.03.2021 / Genehmigung Landratsamt: 24.08.2021), dem die vorliegende Planung hinsichtlich Lage, Maße und Dachform entspricht. Die nun beantragte Gebäudehöhe wurde dem gegenüber sogar reduziert.

Die freie Grundstücksfläche wurde dabei in Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden im Westen und Süden und der Zufahrt im Osten als Innenbereichsgrundstück beurteilt.

Hinsichtlich des Flachdaches des Schuppens, der zukünftig als sowohl als Zufahrt als auch zum Nachweis eines Stellplatzes dient 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 und der Tatsache, dass es sich um eine spätere Zufahrt handelt, ist eine „Flachdacheindeckung“ nachvollziehbar und auch sinnvoll. Die Voraussetzungen für eine Befreiung sind mit der vorliegenden Begründung gegeben. Das Flachdach war bereits Bestandteil des Vorbescheids. In der Realität ist die Zufahrt bereits vorhanden und wird zusammen mit dem Schuppen verbreitert.

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 Flachdacheindeckung eine Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zu. Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 1

**Hinweis:** ohne Fuchs

**5. Umnutzung des landwirtschaftlichen Hofs in Landwirtschaft, Handwerksbetrieb und zwei Wohnungen**  
**Fl.Nr.: 25; Gemarkung Parsberg; Waldstraße 9**

**Bauvorhaben:**

- Landwirtschaft (Stall, Tenne): 602,14 m<sup>2</sup> – unverändert
- Handwerksbetrieb (Heizung- und Sanitär)  
Lagerung von Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen (EG + OG), Büro (OG): 117,18 m<sup>2</sup>
  - Montage erfolgt ausschließlich beim Kunden
  - keine Immissionen, da keine Produktion
  - ca. 3x pro Woche erfolgt Lieferung durch Kleintransporter/Lkw, Abladedauer ca. 2-10 Min.
  - 1 Beschäftigter
- Wohnung 1 (EG + OG, Bestand)
- Wohnung 2 (DG, Neu)

**Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. 35 „Parsberg“ – Dorfgebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich

- Festsetzung 1: Für das Grundstück Fl.Nr.: 25 sind nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betrieb und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude) zulässig.

Begründung des Antragstellers:

Der Großteil des landwirtschaftlichen Gebäudeteils wird auch weiterhin als solcher genutzt. Der kleine, von der Umnutzung betroffene Teil wird zu einem Handwerksbetrieb der keinerlei Emissionen verursacht die über die einer Landwirtschaft hinausgehen, da nur ein Büro und Lager untergebracht werden.

Neben den von dieser Sonderregelung betroffenen Grundstücken Fl.Nr.: 25 und 22 befinden sich im Bebauungsplangebiet mehrere ehemaligen Hofstellen die im Lauf der Zeit teilweise oder komplett umgenutzt wurden. Zudem befinden sich im Bebauungsplangebiet schon eine Schreinerei- sowie eine Kfz-Werkstatt.

- Festsetzung 6.1.: Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

Begründung des Antragstellers:

Das betroffene Gebäude stand bereits vor Erstellung des Bebauungsplanes, als überbaubare Fläche würde lediglich der Gebäudeumgriff ausgewiesen, den aktuellen Anforderungen kann dies nicht entsprechen.

Des Weiteren befinden sich im Bebauungsplangebiet zahlreiche Gebäude für deren Nutzung Stellplätze nachzuweisen sind, aber auf deren Grundstücken weder Stellplatzflächen noch Garagen im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

Bei den beantragten Flächen für Pkw-Stellplätzen handelt es sich nicht um Grünflächen.

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: vier weitere erforderlich, oberirdisch und im bestehenden Carport nachgewiesen; insgesamt fünf auf dem gesamten Grundstück

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen – keine Veränderung

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten – keine Veränderung



**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Waldstraße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Waldstraße“. Die Wasserversorgung obliegt dabei dem Wasserversorgungsverein Parsberg e.V.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Für das Grundstück „Waldstraße 9“ ist der Bebauungsplan Nr. 35 „Waldstraße“ in seiner ursprünglichen Fassung sowie in Form der 14. Änderung einschlägig.

Die beantragten Nutzungen befinden sich allesamt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. An der Kubatur des Gebäudes erfolgt keine Änderung.

Die zukünftig angedachte Teilnutzung als Handwerksbetrieb (Lager + Büro) widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (nur Landwirtschaft zulässig). Zudem sind für die angedachten oberirdischen Stellplätze keine Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan, kann nach § 31 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn durch die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe der Allgemeinheit dies erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Handwerksbetrieb:**

Auf Grund der vorliegenden Betriebsbeschreibung stellt die geplante neue Nutzung nur einen untergeordneten Teil gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung dar. Da hier keine Produktion stattfinden soll, ist diese weitergehende Nutzung unschädlich. Der Bebauungsplan wurde 1997 rechtskräftig und wurde dabei über den bestehenden Ortsteil Parsberg gelegt. Im Dorfgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).

Eine Neuausrichtung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht bedacht. Auch bei der zukünftigen untergeordneten zusätzlichen Nutzung bleibt der Charakter der Landwirtschaft bestehen.

In anderen, ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden im Ortsteil wurden andere Nutzung bereits seit geraumer Zeit realisiert.

Da der Charakter der Landwirtschaft weiterhin erhalten bleibt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Im Hinblick auf die vorliegenden Betriebsbeschreibung und auf die weiterhin erhaltene Landwirtschaft würde das Festhalten an der Festsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

**Stellplätze:**

Für das betroffene Grundstück sind keine Flächen für Stellplätze festgesetzt. Bis auf einen Anteil im Osten und Süden des Grundstücks ist das Grundstück komplett versiegelt. Bereits jetzt wird dieser Teil des Grundstücks als Stellplatzfläche genutzt.

Die gem. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück berühren daher die Grundzüge der Planung nicht. Da eine Festsetzung für Stellplätze nicht existiert würde eine zukünftige Festsetzung eine offenbar nicht beabsichtigte Härte darstellen.

Zusammengefasst kann sowohl hinsichtlich des zukünftigen untergeordneten Handwerksbetriebes als auch für die Realisierung der oberirdischen Stellplätze auf eigenem Grund, ohne konkrete Festsetzung, einer Befreiung zugestimmt werden.

Die nachbarlichen Interessen sind gewürdigt, da eine Zustimmung zum Bauvorhaben durch Unterschrift erteilt wurde.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der untergeordneten Nutzung als Handwerksbetrieb (Lager + Büro) sowie wie hinsichtlich der Stellplätze einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ zu.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Fuchs

**6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Fl.Nr.: 1045/54; Gemarkung Wies; Enzianstraße 29**

**Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 10,62 m x 8,87 m; Wandhöhe: 6,32 m; Firsthöhe: 8,38 m; Dachform: Satteldach 25° (Ost-West-First)

Doppelgarage: 6,00 m x 6,00 m; Wandhöhe: 2,99 m; Firsthöhe: 4,39 m; Dachform: Satteldach 25°

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt 2 erforderlich, in der Garage nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Enzianstraße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Enzianstraße“. Über den Fremdgrund liegen entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte vor.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**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.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Fuchs

## **7. Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Heu, Stroh, Hackschnitzel und Futtermittel Fl.Nr.: 800/1; Gemarkung Wies; Gasteig 58**

### **Bauvorhaben:**

Landwirtschaftliche Lagerhalle: 55,96 m x 17,25 m; Wandhöhe: 5,87 m; Firsthöhe: 8,79 m; Dachform: Satteldach 20° (Nord-Süd-First)

Zwischen Neubau und Bestand entsteht ein Abstand von 5,00 m

### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich

Abstandsflächenüberdeckung Art. 6 Abs. 3 BayBO

Abstandsflächentiefe von mind. 3,00 m Art. 6 Abs. 5 BayBO

### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: nicht erforderlich

Abstandsflächen: nach Süden hin teilweise Überschreitung mit den Abstandsflächen des bestehenden Stallgebäudes

Ortsgestaltungssatzung: Abweichungen erforderlich

§ 6 Abs. 1:

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

Andere Dachform und Dachneigungen können zugelassen werden, wenn dies aus betrieblicher Notwendigkeit (insbes. Landwirtschaft) 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, Wasserschutzgebiet Thalham-Reisach-Gotzing

**Rechtliche Würdigung:**

Das Anwesen „Gasteig 58“ befindet sich im Außenbereich und ist dabei als landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Die geplante Lagerhalle dient diesem Betrieb und ist daher ebenfalls privilegiert.

Ein mittiger First wäre für eine sinnvollen Nutzung der Lagerhalle (Zufahrt von Osten) nicht zielführend. Dadurch ist die bereits in der Ortsgestaltungssatzung vorgesehene Zulassungsmöglichkeit begründet (§ 6 Abs. 4). Alle weiteren Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind berücksichtigt.

Im Vorfeld der Einreichung wurde die Planung bereits zusammen mit den Umweltbehörden im Hinblick auf die Wasserschutzzone abgestimmt. Eine ursprüngliche Planung mit unterirdischen Silos musste daraufhin verworfen werden, so dass letztendlich nur die vorliegende Planung übrig blieb um einen sinnvollen Betrieb zu ermöglichen.

Zusammengefasst ist das Bauvorhaben als außenbereichsverträglich zu werten, entspricht den Vorgaben des § 35 BauGB und ist daher bauplanungsrechtlich zulässig.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der Dachform einer Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zu. Gleichzeitig wird einer Abweichung hinsichtlich der geringfügigen Abstandsflächenüberdeckung zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 1

**Hinweis:** ohne Fuchs

**8. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge**

**8.1. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge - Geh- und Fahrradweg Miesbach-Hausham**

Ausschussmitglied Schmid erklärt, es sei die Anlegung des Geh- und Radwegs von Miesbach Richtung Weyarn entlang der Staatsstraße vom staatlichen Bauamt geplant. Sie hält aber die Verbindung Richtung Hausham/Agatharied entlang der B 307 für wichtiger. Es wird erklärt, dass dieser Radweg seitens der Stadt beim staatlichen Bauamt ebenfalls hinterfragt wurde, die Notwendigkeit zur Aufnahme in den Radwegbedarfsplan aber nicht gesehen wurde, zumal auf Haushamer Seite der Grunderwerb nicht gesichert ist. Die Verwaltung wird beim staatlichen Bauamt die Dringlichkeit schriftlich vortragen.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne Fuchs



## 8.2. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge - 60 km/h B472 Schweinthal

Ausschussmitglied Lechner fragt nach dem Sachstand der Anfrage einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf er B 472 im Bereich Schweinthal. Trotz Erinnerung seitens der Stadt liegt aber noch keine Äußerung der Unteren Verkehrsbehörde vor. Es wird nochmals erinnert.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne Fuchs

## 8.3. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge - Einfriedung Tölzer Straße



Ausschussmitglied Lechner erinnert nochmals an eine nicht ortsgestaltungssatzungskonforme Einfriedung an der Tölzer Straße. Die Verwaltung wird auch in dieser Angelegenheit nochmals nachfassen.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne Fuchs

Ende der Sitzung

Miesbach, 08.02.2022

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister  
\_\_\_\_\_  
Lutz Breitwieser  
\_\_\_\_\_  
Johannes Löw