

Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Dienstag, den 08.03.2022

16:33 – 17:30 Uhr

17:40 – 18:19 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

Stadträte

Stadträtin Aline Brunner (Vertreter für Michael Lechner)

Stadtrat Manfred Burger

Stadtrat Paul Fertl (Vertreter für Hedwig Schmid)

Stadtrat Alois Fuchs

Stadtrat Stefan Griesbeck

Stadtrat Franz Mayer

Stadtrat Florian Ruml

Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Michael Lechner

Stadträtin Hedwig Schmid

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer:

Lutz Breitwieser, Johannes Löw

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"
Änderung der Baufenster zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und drei Doppelhäusern
Fl.Nrn.: 54 u. 54/9; Gemarkung Parsberg; Leitzachstraße 1
-Vorstellung der Planung, Änderungs- und Billigungsbeschluss-
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"
Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Gebäudes, Nutzungsänderung, Einbau von Wohnungen, Errichtung von Garagen und Stellplätzen
Fl.Nr.: 670/8; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 10
-weiteres Vorgehen, Änderung- und Billigungsbeschluss-
4. Umnutzung des KG von einer Taekwondo-Schule in LAN/Gaming Räume
Fl.Nr.: 684/10; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 3
5. Sanierung und Umbau des Anwesens Auerhof
-Sanierung Wohnhaus, Abbruch und Neubau des Wirtschaftsteils; Nutzungsänderung zum Einbau von 8 Ferienwohnungen
-Abbruch, Neubau von Anbauten/Freisitz, Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses
- Abbruch und Neubau des Nebengebäudes
Fl.Nrn.: 479, 479/1; Gemarkung Wies; Auerhof 42+ 42a
6. Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses, Rückbau der Garage und Neubau eines Carports
Fl.Nr.: 552/30; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 11a
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen als Carport
Fl.Nr.: 550/9; Gemarkung Parsberg; Kleinthalstraße 1a
8. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
- 8.1. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
Geschwindigkeitsbegrenzung auf der B472 im Bereich Schweinthal

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 25.01.2022 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 entschuldigt und wird von Paul Fertl vertreten. Ausschussmitglied Michael Lechner ist für die heutige Sitzung ebenfalls entschuldigt und wird von Aline Brunner 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.

60 km/h Schweinthal

Trotz regelmäßiger Erinnerungen seitens der Stadt liegt noch keine Äußerung der Unteren Verkehrsbehörde des Landratsamtes Miesbach zur beantragten Reduzierung auf 60 km/h auf der B472 im Bereich „Schweinthal“ vor. Geschuldet ist dies vermutlich einer personellen Umstrukturierung. Die Stadt wird die Sache weiterhin im Blick behalten.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, 05.05.2022 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
Brunner für Lechner

2. 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg" Änderung der Baufenster zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und drei Doppelhäusern Fl.Nrn.: 54 u. 54/9; Gemarkung Parsberg; Leitzachstraße 1 -Vorstellung der Planung, Änderungs- und Billigungsbeschluss-

Auf dem Grundstück „Leitzachstraße 1“ auf dem sich derzeit noch das Gebäude des ehem. „Altwirt“ befindet, ist zukünftig der Abriss und der Neubau von Wohngebäuden angedacht.

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich neben dem Grundstück des ehem. Gasthauses auch um die dahinterliegenden Wiesengrundstücke, sowie einem Wiesenstreifen entlang der Straße „Panoramaweg“.

Alle Grundstücke (Fl.Nrn.: 5; 54, 54/9 und 208/T; Gemarkung Parsberg), befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“.

Dieser setzt Baufenster für die Bestandsgebäude sowie ein Baufenster für ein Doppelhaus (18,00 m x 10,00 m) im hinteren Grundstück vor (derzeit unbebaut).

Die zukünftige Planung stellt sich wie folgt dar:

- Gebietstyp: Allgemeines Wohngebiet
- Ersatzbau samt südlichem Quergiebel anstelle des Bestandsgebäudes (Grundfläche: 468,00 m²; TG, EG, OG, DG) - 12 WE
- Neubau von drei Doppelhäusern im hinteren derzeit noch unbebauten Bereich (jew. Grundfläche: 192,00 m²; KG, EG, OG, TG; Split-Level) – jew. 2 WE
- Überdachte Tiefgaragenabfahrt
- Nebengebäude für Müll
- Hangstützwand, teilweise unterbrochen für Stellflächen
- 12 Tiefgaragenstellplätze für das Mehrfamilienhaus
- 12 oberirdische Stellplätze für das Mehrfamilienhaus
- 12 Stellplätze unter dem Gartenebene für die Doppelhäuser
- vier Bestandsbäume
- neun neu zu pflanzende Bäume
- sieben geschützte Laubbäume müssen im Osten der Grundstücke entfernt werden
- Hecke und Sträucher im Zufahrtsbereich
- Zufahrt erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Panoramaweg“
- Berücksichtigung der Ortsgestaltungssatzung

Der Bau- und Umweltausschuss legte im Vorfeld bereits folgende Punkte fest, die in der zukünftigen Planung zu berücksichtigen sind.

- Ähnlich großer Baukörper als Ersatzbau für das Bestandsgebäude
- Wandhöhe und Dachneigung muss sich an der umliegenden Bebauung orientieren
- Wohnnutzung möglich
- Abrücken von der Verkehrsfläche
- Tiefgarage erwünscht
- Keine Stellplätze zur Straße
- zwei Baukörper im hinteren Bereich, nach Möglichkeit sollte eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.: 208; Gemarkung Parsberg in die Planungen miteinbezogen werden

Die Größe und Lage der neuen Gebäude entspricht den vom Bau- und Umweltausschuss vorgegebenen Punkten und orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung. Zudem rückt das Gebäude wie gewünscht von der öffentlichen Verkehrsfläche „Leitzachstraße“ ab. Alle erforderlichen Stellplätze sind in der neuen Tiefgarage sowie oberirdisch nachgewiesen. Zusammengefasst werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit einer entsprechenden Bebauungsplanänderung kann das beschleunigte Änderungsverfahren i.S.d. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Seitens des Bau- und Umweltausschusses wird die Planung insgesamt als gelungen gewertet. Herr Fertl sieht den Verlust der Gastronomie im Ortsteil Parsberg allerdings kritisch. Entgegen der Meinung der anderen Gremiumsmitglieder sollte lt. Fertl neben der Wohnnutzung auch eine Gastronomie in die Planung aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Planung zu und beauftragt die Verwaltung eine entsprechende Bebauungsplanänderung ausarbeiten zu lassen und das spätere Änderungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

Hinweis: Fertl für Schmid
Brunner für Lechner

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"
Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Gebäudes, Nutzungsänderung,
Einbau von Wohnungen, Errichtung von Garagen und Stellplätzen
Fl.Nr.: 670/8; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 10
-weiteres Vorgehen, Änderung- und Billigungsbeschluss-**

Seit geraumer Zeit steht das Grundstück Fl.Nr.: 670/8; Gemarkung Miesbach, Wendelsteinstraße 10 (ehemaliger EDEKA-Markt) leer, die städtebauliche und optische Situation ist sehr unbefriedigend. Seitens eines potentiellen, zukünftigen Eigentümers liegt nun ein neuer Vorschlag für einer möglichen Überplanung des Areals beauftragt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach Ost“, der für das Grundstück nicht ganz schlüssig bzw. konsequent ist, allerdings folgendes festsetzt.

- Gebietstyp: Mischgebiet
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,7
- Dachform: Flachdach
- Max. Geschosszahl: IV im östlichen Teil / I im westlichen Teil

Im Falle einer Neubebauung sollte daher der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert und bzgl. der Festsetzungen überarbeitet werden, so dass die Stadt die Möglichkeit hat, die Entwicklung und bauliche Ausnutzung des Grundstücks entsprechend Ihrer planerischen Vorstellungen zu leiten und zu steuern.

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

- Aufstockung des östlichen Teils um ein 2.OG und ein 3.OG
- Max. Wandhöhe: 15,80 m
- Zukünftige Nutzung: EG: Einzelhandel, 1. OG: Büro, 2. + 3. OG: 2 Wohneinheiten
- Errichtung von Garagen im Nordöstlichen Grundstücksteil
- Errichtung von oberirdischen Stellplätzen

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss bei älteren Planungen für dieses Grundstück bereits, dass die deutlich gewerbegebietsorientierte Nutzungsstruktur beibehalten werden sollte und eine Bebauungsplanänderung für eine kleinteilige und deutlich wohnorientierte Nutzung nicht in Aussicht gestellt wird.

In unmittelbarer Umgebung stellt das Bestandsgebäude mit einer Höhe von ca. 9,00 m bereits das höchste dar. Lediglich die Wohnbebauung Richtung B472 ist höher (max. Firsthöhe ca. 15,00 m; Wandhöhe ca. 12,00 m). Diese Höhe sollte auch der Maßstab für eine Neubebauung sein. Diesem Grundsatz und letztendlich dem Bebauungsplan entspricht die neue Planung im Großen und Ganzen. Klar muss dabei sein, dass das Gebäude, zumindest im östlichen Teil dann mit Abstand das höchste im Gebiet ist.

Mit einer entsprechenden Bebauungsplanänderung kann das beschleunigte Änderungsverfahren i.S.d. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Seitens des Gremiums wurde die Entwicklung des Grundstücks in der beantragten Form grundsätzlich positiv gewertet. Im Hinblick auf die spätere Gebäudehöhe wurden allerdings Verbesserungsvorschläge laut. So könne bspw. auch der Erdgeschossige größere Gebäudeteil aufgestockt werden und in diesem Zuge der viergeschossige kleinere Gebäudeteil niedriger werden.

Der 1. Bürgermeister sicherte zu, Gespräch mit dem Vorhabensträger zu führen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss sieht die Planung in Hinblick auf die Höhenentwicklung kritisch, kann sich allerdings eine andere Planung mit identischer Nutzung auf dem Grundstück vorstellen. Der 1. Bürgermeister wird hinsichtlich einer anderen Lösung zu Gesprächen mit dem Vorhabensträger ermächtigt.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

Brunner für Lechner

**4. Umnutzung des KG von einer Taekwondo-Schule in LAN/Gaming Räume
Fl.Nr.: 684/10; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 3**

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung des bisherigen Taekwondo-Schule zu LAN/Gaming Räume im KG.

- Gaming-Raum: 145,95 m²
- 2 Ruheräume: 53,95 m²
- Lager: 31,41 m²
- Toiletten: 19,52 m²

EG und OG unverändert

Betriebsbeschreibung des Antragstellers:

Das Betriebskonzept des Betreibers berücksichtigt die Vermietung der Räumlichkeiten an interessierte Kundschaft.

Vermietungszeitraum: Stunden, mehrere Tage (Wochenende)

Es werden ca. 10 Spielplätze mit der jeweiligen Technikausstattung (PC, Tastatur, Mouse, Bildschirm etc.) incl. Software zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich wird eine Playstation (Sitzgarnitur, Beamer, Projektionsfläche, Bediengeräte) inkl. Software bereitgestellt.

Während des Spielablaufs tragen die Spieler Kopfhörer. Eine belästigende/störende Geräuscentwicklung für die sonstigen Bewohner/Nutzer des Anwesens bzw. für Anrainer kommen somit nicht zustande.

Für Pausen wird ein kleiner Aufenthaltsbereich mit Teeküche und ein Ruheraum- und Relaxbereich mit insgesamt fünf Stück Liegen bereitgestellt.

Sanitäranlagen entsprechender Größe sind im Bestand vorhanden.

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren Stellplätze erforderlich, auf dem Grundstück insgesamt 23 Stellplätze nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten, keine Veränderung

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Osten über die öffentliche Verkehrsfläche „Oskar-von-Miller-Straße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Oskar-von-Miller-Straße“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

Für das Grundstück „Oskar-von-Miller-Straße 3“ ist der Bebauungsplan Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in Form seiner 1. Erweiterung (3. Änderung) aus dem Jahr 1981 einschlägig, der hierfür ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festsetzt.

Nach aktueller BauNVO dienen Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind dabei u.a. Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 Alt. 1 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Ausnahmsweise Zulassungen sind u.a. für Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) möglich.

Im vorliegenden Fall ist allerdings die BauNVO von 1977 einschlägig, da weiterhin die 1. Erweiterung aus dem Jahr 1981 einschlägig ist. Demnach sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig, soweit sie nicht erhebliche Nachteile für die Umgebung zur Folge haben können. Dies wiederum ist dann anzunehmen, wenn die Schwelle zur sog. kerngebietstypischen Vergnügungsstätte, sowie sie die neue BauNVO kennt, überschritten wird. Bei Spielhallenbetrieben hängt die genannte Einteilung von der Größe ab. Als Schwellenwert hat sich in der Rechtsprechung eine Grundfläche von etwa 100,00 m² etabliert.

Die geplante neue Nutzung dient der kommerziellen Freizeitunterhaltung und stellt daher eine Vergnügungsstätte dar. Gem. Betriebsbeschreibung kann von einer störenden Nutzung nicht ausgegangen werden. Mit einer Größe von 145,95 m² übersteigt diese aber den Schwellenwert von 100,00 m², der an Vergnügungsstätten in der Ausgestaltung einer Spielhalle herangezogen wird.

Für die neue Nutzung wird selbiger Stellplatzschlüssel als bei der bestehenden, genehmigten Nutzung angewendet (Spiel- und Sporthallen, 1 Stellplatz je 50 m² Hauptnutzfläche, mind. 3 Stellplätze). Dies ergibt weiterhin vier Stellplätze. Auf dem Grundstück können weiterhin alle 23 Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Aus Sicht der Stadt ist eine Gaming-Anlage von der Art und der Intensität der Nutzung nicht mit einer Spielhalle vergleichbar, weshalb der Schwellenwert von 100,00 m² nicht anzuwenden ist. Die Stadt geht des Weiteren davon aus, dass die geplante Größenordnung nicht zu einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte führt (10 Spielplätze).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, die Betriebsbeschreibung als Bestandteil der späteren Baugenehmigung zu machen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

Brunner für Lechner

5. **Sanierung und Umbau des Anwesens Auerhof**
-Sanierung Wohnhaus, Abbruch und Neubau des Wirtschaftsteils;
Nutzungsänderung zum Einbau von 8 Ferienwohnungen
-Abbruch, Neubau von Anbauten/Freisitz, Sanierung des bestehenden
Einfamilienhauses
- Abbruch und Neubau des Nebengebäudes
Fl.Nrn.: 479, 479/1; Gemarkung Wies; Auerhof 42+ 42a

Bauvorhaben:

- Sanierung des Wohnhauses „Auerhof 42“
- Abbruch und Neubau des Wirtschaftsteils „Auerhof 42“:
Grundfläche neu: 599,91 m² (alt: 603,50 m²); Höhe und Dachneigung wie Bestand unverändert; Neue Nutzung 8 Ferienwohnungen
- Abbruch und Anbau am Einfamilienhaus „Auerhof 42a“
Erweiterung nach Westen (3,14 m x 9,29 m); UG, EG; Höhe und Dachneigung wie Bestand unverändert; Freisitz im Süden;
- Abbruch und Neubau des Nebengebäudes im Norden
Grundfläche neu: 101,25 m² (alt: 94,20 m²); Höhe und Dachneigung wie Bestand unverändert; Drehung First um 90°

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

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 Grundstück befindet sich im Außenbereich, im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Egartenlandschaft“. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft dar.

- Bei der Sanierung des Wohnhauses „Auerhof 42“, dem Abbruch und dem Neubau des Wirtschaftsteils samt Nutzungsänderung zum Einbau von 8 Ferienwohnungen handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB teilprivilegiert ist.
Hierbei ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes möglich, wenn das Vorhaben u.a. einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt wird, der Altbestand zulässigerweise errichtet wurde, das Gebäude in räumlich-funktioneller Zusammenhang mit

der Hofstelle steht, und höchstens drei nicht privilegierte Wohnungen auf dem Grundstück entstehen.

In begründeten Einzelfällen ist dabei auch die Neuerrichtung eines Gebäudes möglich, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Geringfügige Erweiterungen sind dabei ebenfalls zulässig. (§35 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB).

Die äußerliche Gestaltung ist vorliegend auf Grund der deutlichen Abgrenzung zwischen dem bestehenden Wohnhaus und Neubau (ehemals landwirtschaftlicher Teil) weiterhin erkennbar. Zudem wurden die Elemente wie Holzlamellen in der Fassade integriert. Zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt, so dass das Vorhaben auch als außenbereichsverträglich zu werten ist. Der abzubrechende Bestand stellt deutliche Mängel dar (Nachweis vorhanden) wurde zulässigerweise errichtet, der Neubau entsteht an selbiger Stelle.

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

- Beim Abbruch und Neubau von Anbauten/Freisitz und der Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses „Auerhof 42a“ handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB teilprivilegiert ist. Hierbei ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen möglich, wenn das Gebäude u.a. zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist.

Vorliegend handelt es sich lediglich um eine minimale Erweiterung (Küche, Lager), zudem wird ein Teil des Bestands abgebrochen, so dass die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude ist. Eine weitere Wohneinheit entsteht nicht.

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

- Der Abbruch und der Neubau des Nebengebäudes werden an selbiger Stelle verwirklicht. Der Neubau wird dabei minimal größer und erhält gegenüber dem Bestand einen um 90° gedrehten First. Das Nebengebäude ist weiterhin dem Anwesen „Auerhof 42“ zugeordnet und dient zukünftig zur Unterbringung von nicht landwirtschaftlichen Stellplätzen. Somit ist hier auch die Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Satz 2 und 3 BauGB anzuwenden.

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

Alle für die zukünftigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück und in den Garagengebäuden nachgewiesen werden. Abstandsflächen sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Da die Bauvorhaben an bereits versiegelten Fläche entstehen, entsprechen sie 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.

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.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten die erforderlichen Stellplätze in der späteren Baugenehmigung festzusetzen.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

Brunner für Lechner

6. 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 Traufhöhe 7,15 – 7,50 m (Bestand: 5,16 m), Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, keine neue Wohneinheit Carport samt Abstellraum anstelle und unter Einbeziehung des Mauerwerks der bestehenden Garage (8,80 m x 7,08 m; Dachform: Pultdach 10° begrünt).

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.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren Stellplätze erforderlich, zwei Stellplätze im neuen Carport nachgewiesen

Abstandsflächen: Nach Osten ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich, alle weiteren Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten.

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStelV): Abweichung erforderlich

Begründung des Antragstellers:

Um zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können und die bestehende Struktur zumindest teilweise erhalten zu können (Rückwand der Bestandsgarage sichert vermutlich den

Hang und soll deshalb erhalten werden) wird der Mindestabstand von 3,00 m zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsflächen unterschritten. Da der geplante Carport auch zu den Seiten offen gestaltet ist und der Fliederweg eine Straße mit geringem Verkehrsaufkommen ist, wird eine entsprechende Abweichung gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV beantragt.

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. Die neue Ausrichtung von First und Geibel ist im Hinblick auf die vorhandene Situation und Gebäudestellung plausibel.

Größter Bezugsfall ist dabei das gegenüberliegende Gebäude „Fliederweg 10a“.

Hinsichtlich der östlichen Abstandsfläche liegt eine vom betroffenen Grundstückseigentümer unterzeichnete Abstandsflächenübernahme i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO vor.

Mit der vorgelegten Begründung, kann einer Abweichung hinsichtlich der Vorstellfläche des zukünftigen Carports zugestimmt werden. In der umliegenden Bebauung sind bereits Nebengebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden.

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.

Im Zuge der späteren Baumaßnahme sollte hier der bestehende Wasserhausanschluss mit erneuert werden.

Für das Bauvorhaben wurde zur Sitzung am 23.09.2021 bereits eine Bauvoranfrage mit ähnlichem Baukörper vorgelegt. Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde dazu die planungsrechtliche Zulässigkeit als gegeben festgestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Hinsichtlich der der Garagen- und Stellplatzverordnung wird einer Abweichung zugestimmt.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

Brunner für Lechner

7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen als Carport
Fl.Nr.: 550/9; Gemarkung Parsberg; Kleinthalstraße 1a

Bauvorhaben:

Einfamilienhaus 11,00 m x 8,20 m; Satteldach (Nord-Süd-First, 25° Neigung), Wandhöhe 6 m + Carport an der nördlichen Grundstücksgrenze

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Ist die Situierung des Gebäudes in der dargestellten Form genehmigungsfähig?

Sind die Gebäudehöhen laut Schemaschnitt in der in der Form genehmigungsfähig?

Ist die Abwasserführung in der dargestellten Form genehmigungsfähig?

Hochwassersituation:

Das betroffene Grundstück liegt unmittelbar am Miesbach an und damit im faktischen Überschwemmungsgebiet. Es handelt sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, so dass die Regeln des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 78 ff WHG) zum Bauen im Überschwemmungsgebiet keine Anwendung finden! Das Vorhaben ist einzig nach Baurecht (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Dabei spielen bzgl. der Hochwassersituation insbesondere die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Frage der Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung eine Rolle. Wichtig ist, dass an benachbarten Grundstücken nach Erstellung des Vorhabens bzgl. der Hochwassersituation keine Verschlechterung eintritt.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Werden die Vorgaben gem. der Untersuchung von SKI zu Höhenlage eingehalten, kann das Vorhaben hochwassersicher errichtet werden.

Rücksichtnahmegebot:

Gem. Gutachten des Büros SKI vom 25.02.2022 ist der geplante Gebäudekörper ohne negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke möglich unter der Voraussetzung, dass in einem definierten Bereich eine Geländeabsenkung erfolgt, die auch den Bereich der geplanten Carports umfasst. Dies ist anhand eines Strömungsmodells und einer Wasserspiegeldifferenzdarstellung nachgewiesen.

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, im neugeplanten Carport nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: nicht Gegenstand der Fragestellung – gem. Antrag allerdings Grundlage der Planung.

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche „Kleinthalstraße“ über ein Fremdgrundstück, entsprechende Dienstbarkeiten bzgl. von Geh- und Fahrtrechten sind

vorhanden und nachgewiesen. Die Abwasserbeseitigung ist derzeit nicht gesichert. Über das Grundstück verläuft quer von West nach Ost eine private Abwasserleitung, die im westlichen Nachbargrundstück auf den dort befindlichen öffentlichen Kanal aufschließt. Im Zuge der Bebauung des Grundstücks wäre diese Leitung umzulegen (rein privatrechtliches Problem ohne Auswirkung auf das öffentliche Baurecht). Auf die Leitung kann technisch und rechtlich (Recht zur Mitbenutzung) aufgeschlossen werden. Im westlichen Nachbargrundstück bis zum öffentlichen Kanal hat zur Sicherung der Erschließung die Eintragung eines entsprechenden Leitungsrechts zu erfolgen.

Baumbestand:

Nicht vorhanden

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: ist zu sichern

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 stellt fest, dass die Situierung des Gebäudes in der dargestellten Form und die Gebäudehöhen laut Schemaschnitt genehmigungsfähig sind. Die abwassertechnische Erschließung ist möglich, ist allerdings durch entsprechende Dienstbarkeit zu sichern. Inwieweit eine Umlegung des Kanals möglich ist, bestimmt sich nach Privatrecht. Die technische Machbarkeit (Hydraulik) hat ein Fachplaner sicher zu stellen. Die Stadt stimmt der Bebauung sowie der Unterquerung des Miesbachs als Gewässerbaulastträger zu.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

Hinweis: Fertl für Schmid
Brunner für Lechner

8. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

**8.1. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
Geschwindigkeitsbegrenzung auf der B472 im Bereich Schweinthal**

Sobald die personelle Umstrukturierung im Fachbereich Straßenverkehr beim Landratsamt Miesbach abgeschlossen ist, bittet Gremiumsmitglied Mayer um umgehende Kontaktaufnahme bzgl. der vom Bau- und Umweltausschuss beantragten Geschwindigkeitsbegrenzung auf der B472 im Bereich Schweinthal. Lt. Mayer existiert bereits eine Unterschriftenliste seitens der betroffenen Anlieger. Diese muss zeitnah zwingend an das Landratsamt Miesbach übergeben werden.

Zudem sollte wie auf den Ortsstraßen auch auf der Bundesstraße regelmäßig Radarkontrollen durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob an den Ortseingängen wenigstens eine Verkehrsbeschilderung „Radarkontrolle“ angebracht werden kann.

Herr Fertl sieht im Bereich Schweinthal/Tölzer Straße die Installierung eines Kreisverkehrs als sinnvollste Lösung.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid
Brunner für Lechner

Ende der Sitzung

Miesbach, 17. März.2022



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister

Johannes Löw

Lutz Bretwieser