

# Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 05.05.2022  
16:00 – 17:47 Uhr

## Anwesende Gremiumsmitglieder:

### Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

### Stadträte

Stadtrat Markus Baumgartner (Vertreter für Alois Fuchs)  
Stadtrat Manfred Burger  
Stadtrat Paul Fertl (Vertreter für Hedwig Schmid)  
Stadtrat Stefan Griesbeck  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Franz Mayer

### Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Alois Fuchs  
Stadtrat Florian Ruml  
Stadträtin Hedwig Schmid

### Es fehlte unentschuldigt:

### Schriftführer:

Lutz Breitwieser, Johannes Löw

## Tagesordnung:

### Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgabe - Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h an der B472 im Bereich Schweinthal
2. Anfrage zur Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Fl.Nr.: 10/10; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg  
-Ortstermin, weiteres Vorgehen-
3. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 76 "Bayrischzeller Straße Ost" im Verfahren nach § 13a BauGB zur Innenentwicklung  
-weiteres Vorgehen, Empfehlungsbeschluss-
4. 48. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"  
An- und Neubau eines Ausstellungsraums für Wohnmobile; Anpassung der Baufenster  
Fl.Nrn.: 769/11 und 769/12; Gemarkung Parsberg; Bodenschneidstraße 1  
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
5. 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"  
Aufstockung der bestehenden Garage zum Einbau einer Wohneinheit  
Fl.Nrn.: 366/23; Gemarkung Miesbach; Rosenheimer Straße 44  
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
6. 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-
7. Formlose Anfrage zur Änderung der Dachform von Flachdach zu Walmdach  
Fl.Nr.: 545; Gemarkung Miesbach; Von-Vollmar-Straße 27 - 29a  
-weiteres Vorgehen-
8. Antrag auf teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3P "Floigerweg"  
Fl.Nrn.: 530, 530/9 und 530/18; Gemarkung Parsberg; Floigerweg 18  
-weiteres Vorgehen-
9. Abbruch einer Garage und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport  
Fl.Nr.: 1747/21; Gemarkung Hausham; Brecherspitzstraße 7
10. Anbau an eine Doppelhaushälfte  
Fl.Nr.: 371/5; Gemarkung Miesbach; Harzberg 13
11. Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
Fl.Nr.: 1038/23; Gemarkung Wies; Berghalde 19
12. Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Wettannahmestelle  
Fl.Nr.: 153; Gemarkung Miesbach; Frühlingstraße 7
13. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses  
Fl.Nr.: 581/45; Gemarkung Wies; Neureuthstraße 17 / Wachlehen
14. Neubau einer Tiefgarage mit Abstellraum am bestehenden Wohnhaus  
Fl.Nr.: 154; Gemarkung Parsberg; Bergfeldstraße 1

15. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Austragswohnhauses mit Garage  
Fl.Nr.: 1; Gemarkung Wies; Höger 1a
16. Errichtung eines Austragshauses mit integrierter Garage und Erweiterung einer best.  
Scheune zur Unterbringung einer Hackschnitzelheizung  
Fl.Nr.: 869; Gemarkung Parsberg; Hofwies 40 + 40a
17. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
- 17.1. Unvorhergesehenes - Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h an 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 08.03.2022 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 Alois Fuchs ist ebenfalls entschuldigt und wird von Markus Baumgartner vertreten.

Ausschussmitglied Florian Ruml lässt sich wie sein Vertreter Andreas Reischl 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 zehnmündige Lüftungspause erfolgen muss. Das Tragen einer FFP2-Maske bis zum Sitzplatz ist verpflichtend.

### Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, 08.07.2022 vorgesehen. Ggf. ist der Sitzungsort dann wieder der große Sitzungssaal im Rathaus.

### 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:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

### 1.1. Bekanntgabe - Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h an der B472 im Bereich Schweinthal

Zur beantragten Begrenzung der Geschwindigkeit auf 60 km/h auf der B472 im Bereich Schweinthal liegt der Stadt Miesbach zwischenzeitlich eine Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach -Fachbereich Verkehrswesen- vom 31.03.2022 in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim und der Polizeiinspektion Miesbach vor.

Der Antrag wurde zusammengefasst aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Messungen ergaben insgesamt nur geringe Überschreitung der Höchstgeschwindigkeit
- Verkehrsunfalllage ist gering
- Ortsverhältnisse und die bauliche Ausstattung der B472 stellt keine Gefahrenlage dar
- B472 ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetz, Reduzierung der Geschwindigkeit würde zu Rückstaus führen
- Häufiges Beschleunigen und Bremsen würde Lärmpegel zusätzlich erhöhen
- Eine Reduzierung ist dem Verkehrsteilnehmer nicht vermittelbar
- Die Reduzierung auf 60 km/h im Knotenpunkt Miesbach Süd / Hausham ist auf Grund der erforderlichen höheren Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer hingegen gerechtfertigt
- Die Unterschriftenliste stellt eine subjektive Meinung dar, die für die Beurteilung der straßenverkehrsrechtlichen Sach- und Rechtslage nicht herangezogen werden konnte

Die ursprünglich angeordnete zulässige Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h wird daher beibehalten.

Die komplette fünfseitige Stellungnahme ist den Stadtratsmitgliedern auf der RIS-Plattform zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Miesbach ist in diesem Fall nur Antragsteller. Für weitere Fragen und Anregungen wird um direkte Kontaktaufnahme mit dem Landratsamt Miesbach gebeten.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

**2. Anfrage zur Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Fl.Nr.: 10/10; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg  
-Ortstermin, weiteres Vorgehen-**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr.: 10/10; Gemarkung Parsberg.

Gegenwärtig befindet sich das Grundstück im Außenbereich, grenzt im Osten allerdings an den Bebauungsplan Nr. 35 „Parsberg“. Für das darüberliegende Grundstück wurde neues Baurecht durch Erweiterung des Bebauungsplanes geschaffen.

Zur Realisierung des nun beantragten Wohngebäudes müsste der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch auf dieses Grundstück ausgedehnt werden. Zudem muss eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“ beantragt und geprüft werden.

Eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung für eine Bauleitplanung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 10/10 der Gemarkung Parsberg wurde im Rahmen einer Anfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Gem. § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG liegt für ein solches Vorhaben kein überwiegendes öffentliches Interesse vor, da hier ein privates Bauvorhaben verwirklicht werden soll.

Nach § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG liegt auch keine unzumutbare Belastung vor und darüber hinaus ist das Vorhaben auch nicht mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar, da das Vorhaben dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes "Egartenlandschaft um Miesbach" zuwiderläuft. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine exponierte Fläche in Steillage. Eine Bebauung wäre nur mit massiven Eingriffen ins Gelände möglich und würde die Natur und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass eine vergleichbare Stellungnahme auch im Falle eines Herausnahmeverfahrens abgegeben wird.

Vor weiteren Maßnahmen und im Vorgriff zu ein späteres ggf. durchzuführendes Bebauungsplanänderungs- bzw. Herausnahmeverfahrens, findet ein Vororttermin am Grundstück statt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich gegen eine Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr.: 10/10; Gemarkung Parsberg aus.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

**3. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 76 "Bayrischzeller Straße Ost" im Verfahren nach § 13a BauGB zur Innenentwicklung  
-weiteres Vorgehen, Empfehlungsbeschluss-**

Der Eigentümer des Anwesens Bayrischzeller Straße 19 u. 19a (Fl.Nr.: 29/8; Gemarkung Miesbach) und Antragsteller beabsichtigt den Abbruch und Neubau des Anwesens Nr. 19 (Pension Wendelstein). Geplant ist ein etwas größerer Baukörper zu Wohnzwecken mit folgenden Eckdaten:

- Langgestreckter Baukörper in Ost-Westausrichtung mit zwei Querbauten
- 3-geschossig, Hauptbaukörper mit 4. Geschoß als Laternengeschoß zurückgesetzt
- Sonderdachformen
- ca. 32,00 x 12,00 m, Wandhöhe 8,70 m, Laternengeschoß 11,30 m
- Tiefgarage

Nach Gesprächen am Landratsamt vertritt dieses die Auffassung, dass sich der geplante Baukörper nicht in die Eigenart der Umgebung gem. § 34 BauGB einfügt. Insbesondere können nach deren Auffassung die Gebäude des Finanzamts und des Vitanas-Altenheims nicht als Rahmen im Sinne des Einfügens herangezogen werden, weil diese Bauten über einen Bebauungsplan ermöglicht wurden. Gleichwohl wurde dem Antragsteller seitens des Landratsamtes aber signalisiert, dass die Stadt über einen entsprechenden Bebauungsplan das gewünschte Baurecht schaffen könne. Allerdings muss sich aber dann ein Bebauungsplan über einen städtebaulich relevanten Bereich erstrecken und Festsetzungen treffen, er kann sich keinesfalls nur auf ein Grundstück beschränken. Das wirft bei der Überplanung des Bestands einige Probleme auf.

Das Büro Benno Bauer hat einen Bebauungsplan als Vorschlag entworfen, der eine Nachverdichtung des gesamten Bereichs zwischen der Einmündung der Harztastraße und dem Ende der straßenbegleitenden Bebauung im Süden vorsieht und dabei folgende Festsetzungen enthält:

- Urbanes Gebiet
- Geschossigkeit III + Staffelgeschoss, im rückwärtigen Bereich weniger
- Wandhöhen, Firsthöhen
- Grundflächen, Geschoßflächen
- Baugrenzen
- Grünordnung, Ortsrandeingrünung

**Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt gem. Art. 49 Abs. 3 GO, dass Ausschussmitglied Franz Mayer persönlich beteiligt ist und daher nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO von der Beschlussfassung und Beratung ausgeschlossen ist.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

ohne Mayer

## **Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Bayrischzeller Straße

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

ohne Mayer

#### **4. 48. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost" An- und Neubau eines Ausstellungsraums für Wohnmobile; Anpassung der Baufenster Fl.Nrn.: 769/11 und 769/12; Gemarkung Parsberg; Bodenschneidstraße 1 -Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Der ansässige Gewerbebetrieb im Anwesen „Bodenschneidstraße 1“ plant auf Grund einer Betriebsumstrukturierung den An- und Neubau eines Ausstellungsraums für Wohnmobile im Osten des bestehenden Anwesens. Dabei soll eine Spur der bestehenden Tankstelle überbaut werden.

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

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

- Neues Baufenster im Osten des Grundstücks in Verlängerung des Bestandsgebäudes  
21,40 m x 7,60 m; max. Höhe: 7,50 m (II + D); Dachform: Satteldach (18 – 25°); Fassade: Glas
- Neues Baufenster im Südosten des Bestandsgebäudes  
12,61 m x 12,70 m; max. Höhe: 8,50 m (II + D); Dachform: Satteldach (18 – 25°); Fassade: Glas
- Neues Baufenster für eine offene Überdachung im Süden des Bestandsgebäudes  
4,00 m x 19,60 m; max. Höhe: 6,00 m; Dachform: Pultdach (15°) als Glasdach
- Wandscheibe zwischen Betriebsgelände und öffentlicher Verkehrsfläche  
Länge: 21,39 m; max. Höhe 2,00 m
- Zusätzliche Standardfestsetzungen:
  - Abweichend zur BayBO werden die Abstandsflächen entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt (Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Art. 81 BayBO)
  - Die maximale Gebäudehöhe an der Traufseite wird vom natürlichen Gelände bis Oberkante Traufpfette gemessen
  - Alle anderen bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit

Im Gegenzug wird auf das durch die 27 und 43. Änderung des Bebauungsplanes (2000 / 2015) erwirkte Baurecht für einen Zwischenbau im Norden und Anbauten im Süden des Betriebsgebäudes komplett verzichtet.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die bebaute Fläche deutlich kleiner. Ähnliche Baukörper, wie zukünftig geplant, sind Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden. Anbauten in identischer Form und Gestaltung befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bei anderen Grundstücken.

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

## **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 48. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs  
Fertl für Schmid  
ohne Ruml

### **5. 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost" Aufstockung der bestehenden Garage zum Einbau einer Wohneinheit Fl.Nrn.: 366/23; Gemarkung Miesbach; Rosenheimer Straße 44 -Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Auf dem Grundstück „Rosenheimer Straße 44“ ist die Aufstockung der bestehenden Garage zum Einbau einer neuen Wohneinheit angedacht.

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

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

- Neues Baufenster anstelle des bestehenden Baufensters für ein eingeschossiges Garagengebäude samt Unterbaurecht im Norden des Grundstücks  
13,11 m x 7,50 m; max. Höhe: 6,70 m (II Vollgeschoss); Dachform: Satteldach (25°)
- Neues Baufenster für eine offene Überdachung zwischen Bestandsgebäude und Neubau  
4,75 m x 4,99 m; max. Höhe: 3,00 m; Dachform: Flachdach
- Zusätzliche Festsetzungen:
  - Die Nutzung der bestehenden Flachdachgarage ist als Dachterrasse zulässig
  - Vordachlänge Wohngebäude: giebelseitig mind. 1,00 m, traufseitig mind. 1,10 m
  - Vordachlänge Nebengebäude: giebelseitig mind. 0,40 m, traufseitig mind. 0,70 m
- Standartfestsetzungen
  - Abweichend zur BayBO werden die Abstandsflächen entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt (Art. 6 Abs. 5 i.V.m. Art. 81 BayBO)
  - Die angegebenen Wandhöhen sind max. Wandhöhen auf der Traufseite. Die Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern bemisst sich die Wandhöhe von Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Attika.
  - Balkone dürfen nicht tiefer als die Dachüberstände ausgeführt werden.
  - Solaranlagen sind bündig in der Dachfläche oder parallel aufgeständert zur Dachfläche zulässig. Abweichend zur Dacheindeckung aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig
  - Schlafräume sind mit einer schallgedämmten, kontrollierten Wohnraumlüftung zu versehen
  - Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Pkw-Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Miesbach
  - Alle anderen bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung der Bestandsgarage wurde durch die 46. Änderung des Bebauungsplanes (2020) bereits für das in gleicher Reihe befindliche Grundstück „Rosenheimer Straße 24“ realisiert.

Der geplante Neubau bleibt in der Linie der bestehenden Bebauung und hält zur angrenzenden Staatsstraße hin den gleichen Abstand ein.

Eine Nutzung der bestehenden Flachdachgarage als Dachterrasse ist im vorliegenden Fall sinnvoll, da das neue Baufenster unmittelbar an dieses angrenzt. Die Flachdachgarage samt Terrasse wurde im Rahmen der 41. Änderung des Bebauungsplanes (2014) bereits realisiert. Die Ortsgestaltungssatzung war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht in Kraft.

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind in der vorliegenden 49. Änderung berücksichtigt.

Auf Grund der geplanten Nachverdichtung kann das beschleunigte Änderungsverfahren i.S.d. § 13a BauGB durchgeführt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

6. **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-**

Die Planungen werden derzeit noch überarbeitet.

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

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

7. **Formlose Anfrage zur Änderung der Dachform von Flachdach zu Walmdach**  
**Fl.Nr.: 545; Gemarkung Miesbach; Von-Vollmar-Straße 27 - 29a**  
**-weiteres Vorgehen-**

Für die mehrstöckige Wohnanlage „Von-Vollmar-Straße 27 – 29a“ ist die Sanierung der Dacheindeckung erforderlich.

Auf Grund der damit verbundenen hohen Sanierungskosten wird seitens der Eigentümer überlegt, anstatt des bestehenden Flachdachs, zukünftig ein Walmdach zu errichten.

Die Bebauung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV „Miesbach-West“, der für die bestehenden Gebäude ein Flachdach festsetzt.

Um die geänderte Dachform errichten zu können, bedarf es im Rahmen einer späteren Baugenehmigung der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB).

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.

Auf Grund der Tatsache, dass Flachdächer in der zwischenzeitlich rechtskräftigen Ortsgestaltungssatzung ausgeschlossen sind, in angrenzende Wohnanlagen bereits Satteldächer zur Ausführung kamen und die die Durchführung des Bebauungsplanes dadurch zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härten führen würde, wäre eine Befreiung begründet.

Die Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses soll als Grundlage für die weiteren Überlegungen der Eigentümer dienen. Eine finale Entscheidung über die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt dem Landratsamt Miesbach im späteren Genehmigungsverfahren.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich die Errichtung eines Walmdaches an statt des bestehenden Flachdachs vorstellen.

Entsprechend wird der 1. Bürgermeister ermächtigt, für den dafür erforderlichen Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen, samt der Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

#### **8. Antrag auf teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3P "Floigerweg" Fl.Nrn.: 530, 530/9 und 530/18; Gemarkung Parsberg; Floigerweg 18 -weiteres Vorgehen-**

Für die Grundstücke Fl.Nr.: 530, 530/19 und 530/18; Gemarkung Parsberg ist der Bebauungsplan Nr. 3P „Floigerweg“ in Form der 3. Änderung (1997) bzw. der 6. Änderung (2004) gültig. Festgesetzt sind dabei die bereits fertiggestellten Bestandsgebäude.

Eine weitere Bauungsmöglichkeit besteht nur noch im Nordöstlichen Grundstücksteil, der zwischenzeitlich auch herausgeteilt ist (Fl.Nr.: 530/19). Ein Baurecht besteht gem. Bebauungsplan derzeit nicht. Für eine Realisierung müsste der Bebauungsplan dazu durch die Aufnahme von neuen Baufenstern geändert werden.

Lt. Eigentümer könnte dies auf Grund der umliegenden Bebauung auch über § 34 BauGB verwirklicht werden. Entsprechend wird mit Antrag vom 05.04.2022 um Aufhebung des Bebauungsplanes für diesen Bereich gebeten. Als Begründung wird weiter ausgeführt, dass die Entwicklung der überplanten Grundstücke abgeschlossen ist und mittlerweile die Ortsgestaltungssatzung greift.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich an der südlichen Häuserzeile vom Grundstück „Floigerweg 2“ bis „Floigerweg 20“. Hebt man den Bebauungsplan für den beantragten Bereich auf, entsteht in Mitten des Geltungsbereichs eine Lücke.

Die Realisierung eines weiteren Baurechts kann über eine Bebauungsplanänderung realisiert werden, so wie es bei den bestehenden und zwischenzeitlich auch realisierten Bauten in diesem Bereich ebenfalls der Fall war. Für den späteren Neubau kann dann sogar das Genehmigungsverfahren i.S.d. Art. 58 BayBO angewendet werden. Zudem muss angemerkt werden, dass sowohl die Aufhebung als auch die Änderung ein Verfahren nach sich zieht, so dass diesbezüglich auch kein zeitlicher Unterschied im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Neubaus besteht.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes ist weder erforderlich noch zielführend

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3P „Floigerweg“ für den beantragten Bereich aus. Dem Eigentümer wird empfohlen, für eine weitere Bebauung, die Änderung des Bebauungsplanes zu beantragen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

**9. Abbruch einer Garage und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport  
Fl.Nr.: 1747/21; Gemarkung Hausham; Brecherspitzstraße 7**

**Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 8,50 m + 11,50 m + Erker; Traufhöhe: max. 5,79 m; Dachform: Satteldach 22° (Nord-Süd-First)

Dreiercarport: 8,60 m x 6,00 m; Traufhöhe: 2,82 m; Dachform: Satteldach 10° (Ost-West-First)

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, insgesamt drei im neuen Carport nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichung erforderlich

- Dachüberstand: traufseitig 0,60 m betragen (§ 6 Abs. 5)  
*Begründung des Antragstellers: traufseitiger Dachüberstand von 0,30 m im Bereich des Erkers, um das Dach gegenüber dem Rest des Hauses nicht zu weit überstehend wirken zu lassen.*
- Fenster, Türen und Balkone: Bandartig waagrecht liegende bzw. durchgehende waagrechte und senkrechte Fensterflächen sind unzulässig  
*Begründung des Antragstellers: betroffenen Fenster in Treppenhaus, Duschbad (EG Ost) und Schlafen (OG Nord)*

**Erschließung:**

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

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.

Der beantragten und begründeten Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf die Reduzierung des Dachüberstands beim Erker kann zugestimmt werden. Bei Einhaltung der Ortsgestaltungssatzung würde dieser in der Tat gegenüber dem Hauptdach überstehen. Die Ortsgestaltungssatzung sieht dafür bei sonstigen situationsbedingten Besonderheiten bereits eine Ausnahme vor.

Hinsichtlich der beiden bandartig waagrecht liegenden Fensterflächen sowie für die durchgehend senkrechte Fensterfläche sollte zur Vermeidung von Präzedenzfällen, konsequent keine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung erteilt werden.

Die durchgehende senkrechte Fensterfläche im Treppenhaus wäre mit einer zusätzlichen Gliederung zulässig.

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.

Hinsichtlich der Ortsgestaltungssatzung ist allerdings eine Anpassung der Planung erforderlich.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein gemeindliches Einvernehmen.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald hinsichtlich der Fensterflächen eine geänderte, ortsgestaltungskonforme Planung vorliegt. Hinsichtlich des reduzierten Dachüberstands des Erkers kann einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

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

**Bauvorhaben:**

Anbau im Westen der Doppelhaushälfte als Hexagon (UG: Hobbykeller, EG: Schlaf- und Arbeitszimmer)

Höhe: 4,50 m bis 3,40 m.

Dachform/Eindeckung: Dachterrasse mit angedeutetem Satteldach (22°) samt Dachüberstand

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: keine weiteren erforderlich

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichung erforderlich

Andere Dachformen als das grundsätzlich vorgeschriebene Satteldach (18° - 25°) können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter Situationen oder aus topografischen Gründen erforderlich ist (§ 6 Abs. 4).

**Erschließung:**

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baubestand:**

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.

In der Sitzung vom 20.07.2021 verweigerte der Bau- und Umweltausschuss dem Vorhaben das gemeindlichen Einvernehmen, da die damalige Planung deutlich den Festsetzungen der einschlägigen Ortsgestaltungssatzung (Satteldach 18-25°, Dachflächen mit Tonziegeln, Betondachsteinen, Photovoltaik- bzw. Solarziegeln oder Holzschindeln, fehlender Dachüberstand) widersprach.

Nach mehreren Gesprächen mit Antragsteller und Planer, wurde die Planung nun um ein angedeutetes Satteldach samt Dachüberstand ergänzt. Bei der Eindeckung handelt es sich weiterhin um eine Dachterrasse.

In unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück besteht bereits ein Nebengebäude mit Dachterrasse. Das Satteldach wurde ebenfalls nur angedeutet.

Das Hauptgebäude „Harzberg 13“ ist mit einem Satteldach ohne mittigen First und ohne großem Dachüberstand ausgeführt (Altbestand). Die Forderung eines Satteldaches samt der in der Ortsgestaltungssatzung ebenfalls festgesetzten Dachüberstände würde vorliegend eine offenbar nicht beabsichtigte Härte darstellen.

Diesbezüglich wurde Art. 6 Abs. 4 hinsichtlich der Möglichkeit zu einer anderen Dachform in die Ortsgestaltungssatzung mitaufgenommen.

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

Den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung wird weiterhin widersprochen. Im Hinblick auf die ergänzte Andeutung des Satteldachs samt Dachüberstands könnte einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung allerdings unter großzügiger Bezugnahme auf das bestehende Nebengebäude in näherer Umgebung zugestimmt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform zu.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 1

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

#### **11. Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage** **Fl.Nr.: 1038/23; Gemarkung Wies; Berghalde 19**

##### **Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 10,00 m + 10,50 m; Traufhöhe 5,41 m; Dachform: Satteldach 18° (Ost-West-First)

Doppelgarage: 6,06 m x 7,02 m; Traufhöhe 2,19 m; Dachform: Satteldach 18°

Das bestehende Einfamilienhaus soll erst komplett abgebrochen werden, wenn der Neubau fertiggestellt ist.

##### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

##### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, in der geplanten Doppelgarage nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Norden über die öffentliche Verkehrsfläche „Berghalde“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Berghalde“. 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. Die bisherige unbefriedigende Situation eines überbauten öffentlichen Kanals wird durch den Neubau bereinigt. Die Gründung des Gebäudes erfolgt in einer Tiefe, die dem in der Nähe verlaufenden Kanal Rechnung trägt.

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.

Der Erhalt des Altbestands bis zur Fertigstellung des Neubaus, muss in der späteren Baugenehmigung durch eine durchsetzbare Auflage festgesetzt und gesichert werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, in der späteren Baugenehmigung durch eine entsprechende Auflage sicher zu stellen, dass das bestehende Wohnhaus nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen wird.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

**12. Nutzungsänderung einer Ladenfläche in eine Wettannahmestelle  
Fl.Nr.: 153; Gemarkung Miesbach; Frühlingstraße 7**

**Bauvorhaben:**

Nutzungsänderung von Laden (58,90 m<sup>2</sup>) in eine Wettannahmestelle im EG

- Wettannahme: 34,17 m<sup>2</sup>
- Personal 18,57 m<sup>2</sup> (Nebenraum)
- Lager: 16,85 m<sup>2</sup> (Nebenraum)
- Toiletten: 6,03 m<sup>2</sup> (Nebenraum)
- Abstellraum: 4,42 m<sup>2</sup> (Nebenraum)
- EDV 6,35 m<sup>2</sup> (Nebenraum)

**Betriebsbeschreibung des Antragstellers:**

Ladennutzung als Annahmestelle für Sportwetten

Allgemeiner Ablauf – Kunden suchen die Annahmestelle auf und nutzen den Laden zur Bearbeitung ihres Wetteinsatzes. Eine Bewirtung findet nicht statt, es werden auch keine Getränke verkauft.

Zur digitalen Eingabe von Wetteinsätzen stehen Terminals zur Verfügung, die vom Anbieter gegebenen Quoten und Ergebnisse werden auf Wandmonitoren gezeigt, es finden keine Live-Übertragungen von Sportereignissen statt. Es werden auch keine Live-Wetten angeboten, ebenso werden keine Live-Quoten oder Live-Zwischenergebnisse angezeigt.

Der hier beschriebene Betrieb entspricht dem Grundsatz einer Ladennutzung ohne Verweildauer und stellt kein Wettbüro im Sinne einer Vergnügungsstätte dar.

2-3 Beschäftigte in Schichten, Betriebszeiten täglich von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen geschlossen).

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: weiterhin zwei erforderlich, kein Mehrbedarf

Abstandsflächen: keine Veränderung

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

**Erschließung:**

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

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: Gewerbe bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen, hier allerdings keine Veränderung des Gebäudes
- 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, hier allerdings keine Veränderung des Gebäudes
- Erschließung: gesichert.

Nach der Art fügt sich die Nutzungsänderung in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein und ist daher in der beantragten Form zulässig.  
Die Nutzungsänderung löst keine weiteren Stellplätze aus.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.  
Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, die Betriebsbeschreibung als Bestandteil der späteren Baugenehmigung zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 2 / 5

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs  
Fertl für Schmid  
ohne Ruml

### **13. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses Fl.Nr.: 581/45; Gemarkung Wies; Neureuthstraße 17 / Wachlehen**

#### **Bauvorhaben:**

- Wohngebäude (KG, EG, OG): 13,00 m x 10,00 m; Traufhöhe: max. 6,00 m; Dachform: Satteldach 22° (Ost-West-First)
- Stellplätze: 2x oberirdisch
- Zufahrt: von Süden her im Anschluss an die B472

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

1. Ist das Gebäude an der geplanten Stelle zulässig?
2. Ist das Gebäude in der geplanten Größe zulässig?
3. Ist die südseitige Höhe von 6,00 m zulässig?
4. Ist die Dachneigung von 22° zulässig?
5. Ist die Zufahrt wie geplant zulässig?

#### **Bauplanungsrecht:**

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

#### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: zwei erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

#### **Erschließung:**

Die Erschließung erfolgt über öffentliche Erschließungsanlagen

### Baumbestand:

betroffen

### Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet

### Rechtliche Würdigung / Beantwortung der gestellten Fragen:

Das Bauvorhaben wurde in ähnlicher Form bereits 2007 bei der Stadt Miesbach eingereicht. Die Genehmigung wurde seitens des Landratsamtes Miesbach versagt. Die darauffolgende Verpflichtungsklage und die spätere Berufung führten ebenfalls nicht zum Erfolg.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde seitens des Bau- und Umweltausschusses auch von der Möglichkeit zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 BauGB Abstand genommen.

Die Planung wurde daher in folgenden Punkten abgeändert und seitens des Antragstellers im Hinblick auf die neue Planung wie folgt begründet.

- „Die Gefahr zur Entstehung einer Splittersiedlung sei nicht mehr gegeben, da die Fl.Nr.: 581/45 die einzige Flurnummer im Bereich ist, die von der Bundesstraße aus erschlossen werden kann und der vom Straßenbauamt geforderte Abstand von 20,00 m zur Bundesstraße eingehalten werden kann. Es kann also keine weitere Bebauung entstehen.
- Das geplante Bauvorhaben tritt aus der faktischen Baugrenze nicht hervor, da sich das geplante Gebäude im Zusammenhang mit den Grundstücken Fl.Nrn.: 590, 589/1, 581/36, 581/3 und 581/4 befindet
- Aufgrund der ursprünglich vermittelten 3-Geschossigkeit durch eine südliche Wandhöhe von 8,00 m, wurde diese Wandhöhe auf 6,00 m reduziert, was der umliegenden Bebauung entspreche
- Dass das geplante Gebäude in erheblichen Maß den Emissionen der Bundesstraße ausgesetzt sei, betrifft alle Gebäude entlang der Neureuthstraße und kann daher nicht als Ablehnungsgrund geltend gemacht werden
- Die Zufahrt die im Mittel 10% Steigung hat befindet sich mittlerweile auf dem eigenen Grundstück und ist über eine öffentliche Straße an die bestehende Zufahrt von der Bundesstraße angebunden, womit die wegmäßige Erschießung gesichert und geklärt sei
- Eine Bezugsfallwirkung sei nicht gegeben, da die Fl.Nr.: 581/45 die einzige ist, die von der Bundesstraße aus erschlossen werden kann und auf der der vom Straßenbauamt geforderte Abstand von 20,00 m zur Bundesstraße eingehalten werden kann. Es kann also keine weitere Bebauung entstehen.“

#### Frage 1-3

Das Grundstück Fl.Nr.: 581/45; Gemarkung Wies liegt nicht im Bebauungszusammenhang, befindet sich daher im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies wurde bereits durch das Landratsamt Miesbach und das Bayerischen Verwaltungsgericht festgestellt und im Rahmen einer Berufung durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt – eine weitere Erörterung erübrigt sich!

Selbst bei einer (unzutreffenden) Betrachtung als Innenbereich würde die vorhandene faktische Baugrenze der Bebauung (Hauptgebäude) an der Neureuthstraße durchbrochen, selbst dann wäre das Vorhaben nicht zulässig.

Eine Beurteilung mangels Privilegierung gem. § 35 Abs. 2 BauGB führt auch nicht zur Zulässigkeit, da Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt sind:

- Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- Unerwünschte Siedlungstätigkeit im Außenbereich
- Vorbildwirkung für weitere Grundstücke, dann Kollision mit der Anbauverbotszone (Vom Verwaltungsgericht München geprüft, vom BayVGH bestätigt)

#### Frage 4:

Erübrigt sich aufgrund Frage 1-3

Frage 5:  
Erübrigt sich aufgrund Frage 1-3

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs  
Fertl für Schmid  
ohne Ruml

**14. Neubau einer Tiefgarage mit Abstellraum am bestehenden Wohnhaus**  
**Fl.Nr.: 154; Gemarkung Parsberg; Bergfeldstraße 1**

**Bauvorhaben:**

Tiefgarage mit 2 Stellplätzen (7,60 m x 12,70 m) mit Abstellraum (5,75 m x 4,70 m) + Zufahrt von Osten her; Dachform: Flachdach begrünt

**Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Außenbereichssatzung „Bergfeldstraße“ (§ 35 Abs. 6 BauGB), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu jedem Wohngebäude sind Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Wohnnutzung selbst dienen und eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich (Größe, dem Wohnen dienen)

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: nicht betroffen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme erforderlich

Andere Dachformen als das grundsätzlich vorgeschriebene Satteldach (18° - 25°) können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes aus topografischen Gründen erforderlich ist (§ 6 Abs. 4).

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Landschaftsschutzgebiet

### **Rechtliche Würdigung:**

Es ist entgegen anderslautenden Darstellungen nicht richtig, dass die Tiefgarage bereits abgelehnt wurde. Vielmehr wurde bei Erlass der Außenbereichssatzung keine Festsetzung zur Tiefgarage getroffen, da sich Nebenanlagen im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 2 beurteilen und sich eine Außenbereichssatzung auf die Hauptanlagen bezieht!

Maßgebliche Entscheidungskriterien:

- Außenbereichsverträglichkeit: Tiefgaragenzufahrt mit erheblicher Breite (2-spurig!) und Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB)
- Ortsgestaltungssatzung: begrüntes Flachdach erfordert Ausnahme (§ 6 Abs. 4)
- Außenbereichssatzung: Nebenanlagen zulässig, soweit sie dem Wohnen dienen! Dienen 2 weitere Stellplätze (insgesamt dann 7!!) noch dem Wohnen bei einer Wohneinheit und einer Einliegerwohnung?
- Außenbereichssatzung: 50 m<sup>2</sup> Nebenanlagengröße überschritten, Befreiung erforderlich

Insbesondere die Breite und die Lage der Tiefgaragenzufahrt war für die Ausschussmitglieder ein Grund, zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen. Vielmehr sollte in der kommenden Sitzung ein Ortstermin am Grundstück stattfinden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen und stimmt den erforderlichen Befreiungen/ Ausnahmen gegenwärtig nicht zu.

Die Planung soll dem Bau- und Umweltausschuss bei einem Ortstermin in der nächsten Sitzung verdeutlicht werden.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 1

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

### **15. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Austragswohnhauses mit Garage Fl.Nr.: 1; Gemarkung Wies; Höger 1a**

#### **Bauvorhaben:**

- Austragswohnhaus (EG, OG): 11,13 m x 10,29 m; Wandhöhe: 5,70 m; Firsthöhe: 7,45 m; Dachform: Satteldach 24° (Ost-West-First) samt Quergiebel, Photovoltaik  
Grundfläche: 88,26 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 145,47 m<sup>2</sup>
- Garage: 6,00 m x 8,00 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First)

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

Ist das Wohnhaus als Austragswohnhaus wie dargestellt und beschrieben bauplanungsrechtlich zulässig?

#### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht: - nicht Gegenstand der Fragestellung**

Stellplätze: zwei erforderlich, in der Doppelgarage nachgewiesen

Abstandsflächen: sind auf dem Baugrundstück nachweisbar

Ortsgestaltungssatzung: Einhaltung möglich

**Erschließung:**

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

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Landschaftsschutzgebiet

**Rechtliche Würdigung:**

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

Die Errichtung eines Austragshauses ist mit einer Wohnfläche um die 100 m<sup>2</sup> zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, privilegiert i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Austragshaus soll der weichenden Generation, durch die räumliche Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb, die Möglichkeit zur Mitarbeit im Betrieb erhalten. Auf die persönlichen, familiären Verhältnisse des Einzelfalls kommt es dabei nicht an. Für die Hofstelle „Höger 1“ existiert noch kein Austragshaus.

Der geplante Bauort befindet sich außerhalb des aktuellen und des geplanten Wasserschutzgebiet Thalham-Reisch-Gotzing, womit die Errichtung des Austragshauses an dieser Stelle sinnvoll ist. Das geplante Austragshaus ist mit einer Wohnfläche von 145,47 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit ist der Bereich des gesetzlich vorgeschriebenen allerdings deutlich überschritten.

Zusammengefasst ist das Bauvorhaben mit der geplanten Wohnfläche nicht außenbereichsverträglich und entspricht daher nicht den Vorgaben des § 35 BauGB. Das Bauvorhaben ist somit bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Zudem muss die spätere Gestaltung der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. Die Privilegierung muss durch das AELF nachgewiesen sein.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wertet das Austragshaus im Hinblick auf die Wohnfläche als bauplanungsrechtlich unzulässig und verweigert das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid. Zudem muss die Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt einem Antrag das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, wenn eine hinsichtlich der Wohnfläche reduzierte Planung vorliegt und die Ortsgestaltungssatzung eingehalten ist.

Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist im späteren Bauantrag dann die dauerhafte Nutzung als Austragshaus sicherzustellen. Die erforderliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung ist für den späteren Bauantrag von der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes Miesbach zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

ohne Ruml

**16. Errichtung eines Austragshauses mit integrierter Garage und Erweiterung einer best. Scheune zur Unterbringung einer Hackschnitzelheizung**  
**Fl.Nr.: 869; Gemarkung Parsberg; Hofwies 40 + 40a**

**Bauvorhaben:**

- Austragswohnhaus mit integrierter Garage (EG, OG): 8,49 m x 10,99 m; Traufhöhe: 5,77 m; Firsthöhe: 7,49 m; Dachform: Satteldach 22° (Nord-Süd-First)  
Grundfläche: 93,31 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 100,85 m<sup>2</sup>
- Erweiterung der best. Scheune: 10,00 m x 9,10 m; Dachform: Satteldach 25°(Ost-West-First) profilgleich wie Bestand

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: zwei erforderlich, in der integrierten Garage und oberirdisch 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 Anwesen „Hofwies 40“ (Ramsenthal) befindet sich im Außenbereich und ist dabei als landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Die Errichtung eines Austragshauses ist mit einer Wohnfläche um die 100 m<sup>2</sup> zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, privilegiert i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Austragshaus soll der weichenden Generation, durch die räumliche Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb, die Möglichkeit zur Mitarbeit im Betrieb erhalten. Auf die persönlichen, familiären Verhältnisse des Einzelfalls kommt es dabei nicht an. Für die Hofstelle „Hofwies 40“ existiert noch kein Austragshaus.

Das geplante Austragshaus ist mit einer Wohnfläche von 100,85 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit ist der Bereich des gesetzlich vorgeschriebenen eingehalten. Alle erforderlichen zwei Stellplätze können in der Garage und oberirdisch auf dem landwirtschaftlichen Grundstück nachgewiesen werden, gleiches gilt für die Abstandsflächen. Die Nutzung als Austragshaus ist auf Dauer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde sicherzustellen.

Die Erweiterung der bestehenden Scheune dient dem landwirtschaftlichen Betrieb und ist daher ebenfalls i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Die Abstandsflächen können auf dem landwirtschaftlichen Grundstück nachgewiesen werden. Bei der bestehenden Scheune handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben i.S.d. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c) BayBO.

Zusammengefasst entsprechen beide Vorhaben den Vorgaben des § 35 BauGB und sind damit bauplanungsrechtlich zulässig.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde ist die dauerhafte Nutzung als Austragshaus sicherzustellen. Die erforderliche Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind von der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes Miesbach zu prüfen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 0

**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs  
Fertl für Schmid  
ohne Ruml  
ohne Mayer

**17. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge**

**17.1. Unvorhergesehenes - Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h an der B472 im Bereich Schweinthal**

Die Ausschussmitglieder Mayer und Lechner äußern Ihren Unmut über die Entscheidung des Landratsamtes Miesbach zur beantragten Geschwindigkeitsbegrenzung auf 60 km/h an der B472 im Bereich Schweinthal. Man werde die Sache zusammen mit den betroffenen Anliegern weiterverfolgen. Mayer merkt dazu an, zumindest eine Geschwindigkeitsbegrenzung in der Nacht zu erwirken versuchen.

Ausschussmitglied Fertl sieht zur Reduzierung der Geschwindigkeit die Installierung eines Kreisverkehrs als Möglichkeit.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

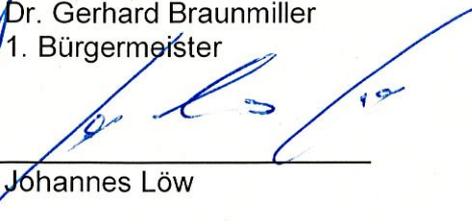
**Hinweis:** Baumgartner für Fuchs  
Fertl für Schmid  
ohne Ruml

Ende der Sitzung

Miesbach, 13. Mai 2022



Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister



Johannes Löw



Lutz Breitwieser