



Stadt Miesbach

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 07.07.2022
16:30 – 19:18 Uhr**

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

Stadträte

Stadtrat Manfred Burger
Stadtrat Alois Fuchs
Stadtrat Michael Lechner
Stadtrat Franz Mayer
Stadträtin Hedwig Schmid

Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Stefan Griesbeck
Stadtrat Florian Ruml

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer:

Lutz Breitwieser, Johannes Löw

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Neubau einer Tiefgarage mit Abstellraum am bestehenden Wohnhaus
Fl.Nr.: 154; Gemarkung Parsberg; Bergfeldstraße 1
-Ortstermin, Befreiung Außenbereichssatzung / Ortsgestaltungssatzung, weiteres Vorgehen-
3. 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"
Erweiterung der Baufenster zum Neubau eines zusätzlichen Wohngebäudes
Fl.Nr.: 361/7; Gemarkung Miesbach; Salzweg 12
-Ortstermin, weiteres Vorgehen-
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
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
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
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
6. 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. 77. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V "Gewerbegebiet Miesbach-Nord"
Erweiterung der Baufenster
Fl.Nr.: 706/16; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 28
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
8. 39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord"
Erweiterung der Baufenster, Errichtung einer Hackschnitzelheizung
Fl.Nr.: 706/67; Gemarkung Miesbach; Carl-Feichtner-Ring 6
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
9. 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"
Festsetzung von Baurecht auf Zeit
Fl.Nrn.: 18/2 und 19; Gemarkung Parsberg; Blütenweg 5 und 7
-weiteres Vorgehen; Änderungs- und Billigungsbeschluss-
10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage
Fl.Nr.: 777; Gemarkung Parsberg; Dorfstraße
11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses
Fl.Nr.: 10/10; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg
12. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Anwesens und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 150; Gemarkung Miesbach; Marienplatz 8

13. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Betriebsgebäudes und Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 1780/4; Gemarkung Hausham; Birkenstraße 28 + 30
14. Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes
Fl.Nr.: 1430/3; Gemarkung Niklasreuth; Leitzach 5
15. Errichtung von Photovoltaikelemente am Balkon
Fl.Nr.: 459; Gemarkung Miesbach; Schlierachweg 15
16. Nutzungsänderung von zwei Läden und zwei Wohneinheiten zu zukünftig zwei Läden und fünf Wohneinheiten, Antrag auf Stellplatzablöse
Fl.Nr.: 198; Gemarkung Miesbach, Frühlingstraße 28
17. Umbau eines Zweifamilienhauses mit Landwirtschaft
Fl.Nr.: 180; Gemarkung Wies; Plutzerweg 7
18. Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am Sonnenhang" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB;
-Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Verfahrenseröffnung; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-
19. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

1. Bekanntgaben

Ordnungsgemäße Ladung / Beschlussfähigkeit

Der 1. Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist. Bestehen Einwände gegen die Tagesordnung?

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 05.05.2022 wurde per E-Mail übersandt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Gremiumsmitglied Stefan Griesbeck und sein Vertreter Erhard Pohl haben sich für die heutige Sitzung entschuldigt.

Gremiumsmitglied Florian Ruml und sein Vertreter Andreas Reischl haben sich für die heutige Sitzung ebenfalls entschuldigt. Die Ausschussstärke ist daher um zwei Mitglieder reduziert.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für nach der Sommerpause, am Donnerstag, den 15.09.2022 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: ohne Griesbeck
ohne Ruml

2. Neubau einer Tiefgarage mit Abstellraum am bestehenden Wohnhaus Fl.Nr.: 154; Gemarkung Parsberg; Bergfeldstraße 1 -Ortstermin, Befreiung Außenbereichssatzung / Ortsgestaltungssatzung, weiteres Vorgehen-

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 m² 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 BauGB 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 m² Nebenanlagengröße überschritten, Befreiung erforderlich

Insbesondere die Breite und die Lage der Tiefgaragenzufahrt war für die Ausschussmitglieder ein Grund, in der Sitzung am 05.05.2022 kein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen. Vielmehr sollte in der kommenden Sitzung ein Ortstermin am Grundstück stattfinden.

Der Bauantrag wurde zur Fristwahrung bereits mit verweigertem gemeindlichem Einvernehmen an das Landratsamt Miesbach weitergeleitet.

Seitens des Landratsamtes wurde mit Schreiben vom 30.06.2022 bereits mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist.

Für eine Genehmigungsfähigkeit müsste der Antrag satzungskonform umgeplant werden. Laut Rückmeldung des Kreisbaumeisters wäre das Bauvorhaben nur vorstellbar, wenn sich die Tiefgarage vollständig unter der Erde befindet. Alternativ könnte die Satzung auch angepasst werden.

Die Entscheidung des Landratsamtes deckt sich insoweit mit der fachlichen Einschätzung der Verwaltung und letztendlich auch mit den vom Gremium in der vergangenen Sitzung aufgeworfenen Bedenken. Eine Anpassung der Satzung wäre im Hinblick auf die ursprünglich verfolgten Ziele inkonsequent. Zudem sprach sich der Bau- und Umweltausschuss bereits vor Aufstellung der Satzung, am 11.05.2021 gegen die Festsetzung einer Tiefgarage aus. Hingegen empfahl er, in der Außenbereichssatzung lediglich eine Festsetzung aufzunehmen, wonach Nebenanlagen, die dem jeweiligen Nutzungszweck der Wohnnutzung selbst dienen und eine Gesamtfläche von 50 m² und eine Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten, zulässig sind.

Im anberaumten Ortstermin wurden die neuen Erkenntnisse kontrovers diskutiert. Größtenteils war man sich einig, dass die Realisierung der geplanten Tiefgarage daher wie geplant nicht möglich ist.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 4 / 2

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

**3. 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"
Erweiterung der Baufenster zum Neubau eines zusätzlichen Wohngebäudes
Fl.Nr.: 361/7; Gemarkung Miesbach; Salzweg 12
-Ortstermin, weiteres Vorgehen-**

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

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

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

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

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

Ein erster Planentwurf konnte verdeutlichen, dass dadurch die bestehende Linie der Bebauung in diesem Bereich sinnvoll fortgesetzt wird.

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

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2021 bewertete ein großer Teil des Gremiums den geplanten Neubau als deutlich zu massiv. Einzelne Mitglieder schlossen einen Neubau an der beantragten Stelle sogar gänzlich aus.

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

Die Planung des Antragstellers wurde zwischenzeitlich angepasst.

L-förmiger Baukörper (UG, EG, OG): Länge: 10,00 m bzw. 6,02 m; südliche Wandhöhe: ca. 8,60 m; Dachform: Satteldach 20°

Der nun stattfindende Ortstermin führte zu folgenden Erkenntnissen und Wünschen für die weitere Planung:

- Erhalt und Schutz des Baumes muss gewährleistet sein
- Abrücken des Baukörpers von der Riviera wäre wünschenswert
- Keine parallele Gebäudestellung zur Riviera durch Drehung des Firstes

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss wertet die angepasste Planung grundsätzlich als denkbar und billigt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“ in diesem Sinne. Die Verwaltung wird beauftragt, mit einem zu erstellenden Entwurf das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 5 / 1

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

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
-Abwägung, Satzungsbeschluss-

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.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 48. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ in seiner Sitzung am 05.05.2022 und beauftragte die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (23.05.2022 – 28.06.2022) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Staatliches Bauamt Rosenheim; 05.12.2019**

1. Erschossen wird über die bestehende Gemeindestraße „Bodenschneidstraße“ (Abschnitt: 100 Station: 0,335) zur St 2010. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens angelegt werden.
2. Im Bereich der Sichtfelder (3,00 m x 70 m) der Zufahrt zur Staatsstraße 2010 und im Bereich der Sichtfelder des Radweges (3,00 m x 30,00 m) -falls vorhanden- darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung und jegliche anderen Bebauung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG und i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt). Der geplante Stellplatzbereich P scheint innerhalb der eingezeichneten Sichtfelder (3,00 m x 70 m) zu sein und sollte überprüft und ggf. umgeplant werden.
3. Die Straße und ihre Nebenanlagen dürfen durch und nach Vollendung des Bauvorhabens keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus den Grundstücken zugeführt werden.
4. Die bestehende Straßenentwässerung der St 2010 und ggf. Radweg (falls vorhanden) darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
5. Es wird ausdrücklich hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gem. der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dier Hinweis sollte im Baugesuch mit aufgenommen werden.

Abwägung Verwaltung:

Der betroffene Stellplatzbereich befindet sich tiefer als die St 2010. Hinsichtlich des Lärmschutzes wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.06.2022**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen und TK-Linien der Telekom die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Es wird darum gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen und TK-Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Veränderung notwendig werden, wird gebeten, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit dem Team Betrieb (E-Mail: pti21_btr@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 27.06.2022**

Gegen die geplante Maßnahme werden keine Einwände geltend gemacht.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Abwägung Verwaltung:

Die fachtechnischen Stellungnahmen der Sparten Träger werden dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung für den späteren Neubau weitergeleitet.

- **Landratsamt Miesbach, 28.06.2022**

Keine Einwände

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 48. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ in der Version vom 07.07.2022 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
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 -Abwägung, Satzungsbeschluss-

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 Vollgeschosse); Dachform: Satteldach (25°)
- Neues Baufenster für einen 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.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ in seiner Sitzung am 05.05.2022 und beauftragte die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (23.05.2022 – 28.06.2022) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Bauleitplanung-, 28.06.2022**

Den Bauwunsch Einzelner zum Anlass für eine Bebauungsplanänderung zu nehmen ist sachgerecht. Ziel der Bauleitplanung ist es jedoch, eine städtebauliche Ordnung zu schaffen. Hier wird in einer Zeile von vier gleichartigen Parzellen eine städtebauliche Ausnahme geschaffen, welche städtebaulich nicht begründet ist. Empfohlen ist es, für diese Reihe eine homogene städtebauliche Figur anzustreben und die vordere zweigeschossige Bauzeile für alle zuzulassen.

Mit der vorliegenden Planung wird § 1 Abs. 3 BauGB verletzt und kann durch Ausweitung des Geltungsbereichs der Änderung leicht überwunden werden.

Abwägung Verwaltung:

Die vorliegende Planung der 49. Änderung sollte dahingegen zurückgestellt werden und der Geltungsbereich auf die weiteren Grundstücke ausgedehnt werden auch wenn der Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum der im Verfahren beteiligten, angrenzenden Grundstückseigentümer nicht förmlich gefordert wurde

- **Staatliches Bauamt Rosenheim; 09.06.2022**

Das Staatliche Bauamt Rosenheim verweist auf die Stellungnahme vom 05.12.2019 zur 46. Änderung, die uneingeschränkt bestehen bleibt. Gegen die 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ bestehen seitens des Staatlichen Bauamts Rosenheim daher, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die genannten Punkte beachtet werden.

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt südlich der St 2010 (Rosenheimer Straße) von Abschnitt 100, Station 0,010 bis Abschnitt 100, Station 0,090 und zugleich östlich der B 472 (Bayrischzeller Straße) von Abschnitt 1200, Station 1,062 bis Abschnitt 1200, Station 1,095. Das geplante Baugebiet liegt sowohl aus verkehrsrechtlicher, wie auch aus straßenbaurechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Miesbach im Erschließungsbereich der St 2010 und B 742.

Erschließung:

Die Erschließung des Geltungsbereiches hat weiterhin über die bereits bestehende Zufahrt zur St 2010 zu erfolgen. Die Zufahrt ist unverändert beizubehalten.

Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur St 2010 bzw. B 472 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt auf die St 2010 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin ausreichende Sichtdreiecke gem. RAST 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,00 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der St 2010 und 70,00 m Schenkellänge parallel zur St 2010 in beiden Richtungen und bezogen auf den Gehweg mit den Abmessungen von 3,00 m Tiefe ab der Mittelachse des Gehweges und 30,00 m Schenkellänge parallel zum Gehweg in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur hinter dem bestehenden Gehweg unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der St 2010 bzw. B 472 und des Gehweges ist freizuhalten.

Einfriedung:

Im Falle einer Einfriedung mittels Tor ist ein ausreichender Stauraum von mind. 5,00 m ab dem durchgehenden Rand der befestigten Fahrbahn zu gewährleisten, um ein Anhalten oder Überstauen auf der St 2010 zu vermeiden.

Entwässerung:

Die bestehende Straßenentwässerung der St 2010 bzw. B 472 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der St 2010 bzw. B 472 und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück bzw. von Park- und Stellflächen zugeführt werden.

Die bestehende Zufahrt (Tiefboard) ist in ausreichender Breite vorhanden und unverändert beizubehalten. Auch der 2-Zeiler als Entwässerungsrinne ist unverändert beizubehalten.

Der Verkehr auf der St 2010 bzw. B 472 darf nicht behindert oder eingeschränkt werden. Eine eventuell notwendige Verkehrsbeschilderung darf nur mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Miesbach vorgenommen werden.

Die Straße darf in allen ihren Bestandteilen, sofern nicht anders bestimmt, nicht verändert, aufgegraben oder beschädigt werden. Sämtliche mit dieser Baumaßnahme anfallenden Kosten einschließlich der Beseitigung von entstehenden Schäden an Bauteilen der St 2010 bzw. B 472 sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Lärmschutz:

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der St 2010 bzw. B 472 ist mit Emissionen zu rechnen. Zur Abklärung erforderlicher Immissionsschutzeinrichtungen sind die für deren Bemessung nötigen Angaben über Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße bzw. Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Abwägung Verwaltung:

Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 21.06.2022**

Für den im Grundstück befindlichen öffentlichen Kanal ist eine notarielle Regelung erforderlich. Die Schächte müssen stets zugänglich bleiben und dürfen nicht überdeckt werden. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Die Kanalisation ist im Trennsystem ausgelegt! Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den bestehenden und neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen, sowie Drainagen, dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind zu versickern. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

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

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 Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung und für die Erarbeitung des späteren Entwässerungsplanes weitergeleitet.

- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 27.06.2022**

Gegen die geplante Maßnahme werden keine Einwände geltend gemacht.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Abwägung Verwaltung:

Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung für den späteren Neubau weitergeleitet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt die 49. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ zurück und beschließt den Geltungsbereich auf die Grundstücke Fl.Nr.: 366/19, 366/21 und 366/23; Gemarkung Miesbach auszudehnen. Dazu sind seitens des Antragstellers der 49. Änderung, Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu führen. Die Wünsche sind nach Absprache mit dem Bebauungsplanarchitekten in die Planung mitaufzunehmen.

In diesem Zuge ist die Sicherung der Leitungstrasse auf dem Privatgrund zu regeln.

Die Verwaltung wird ermächtigt, mit einem neuen Änderungsentwurf, erneut das Änderungsverfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

6. 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-

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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach Ost“, der folgendes festsetzt:

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

Für das Grundstück lagen bereits verschiedene Nutzungskonzepte vor, der Bau- und Umweltausschuss hat sich deutlich für eine Beibehaltung der großflächigeren Gewerbegebietsstruktur ausgesprochen. Am 08.03.2022 lag eine Planung vor, die die Festsetzung des Bebauungsplanes weitestgehend widerspiegelt:

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

Der Bau- und Umweltausschuss sah allerdings die bebauungsplankonforme Planung im Hinblick auf die Höhenentwicklung kritisch.

Die vorliegende Planung ist ähnlich, TG, EG und 1. OG bleiben weitestgehend unverändert, im 2. OG und DG entstehen je eine Wohnung, das DG erhält ein Satteldach mit Quergiebel.

Die Wandhöhe beträgt jetzt 12,92 m. 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).

Der Architekt war bemüht, Gestaltungsvorschläge einzuarbeiten. Während die Dachform als Befreiung vom Bebauungsplan zugelassen werden könnte, bedarf es bzgl. der Garagen einer Bebauungsplanänderung, insbesondere, da die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht eingehalten sind.

Der Bauherr hat zwischenzeitlich signalisiert, auf die Garagen zu verzichten bzw. nur verfahrensfreie Grenzgaragen zu erreichen, wenn dann ein Bebauungsplanänderungsverfahren vermieden werden könnte.

Beschluss:

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen und bzgl. der Dachform und verfahrensfreier Garagen einer Befreiung vom Bebauungsplan zuzustimmen, wenn die Planung und Antragstellung entsprechend geändert vorliegen.

Abstimmungsergebnis: 4 / 2

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

**7. 77. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V "Gewerbegebiet Miesbach-Nord"
Erweiterung der Baufenster
Fl.Nr.: 706/16; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 28
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Im Norden des bestehenden Anwesens „Oskar-von-Miller-Straße 28“ ist ein weiterer Anbau zur Nutzung als Besprechungsraum (EG) sowie Büro, Bad und Lager (UG) angedacht.

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

Zur Realisierung des gewünschten Vorhabens soll der einschlägige Bebauungsplan wie folgt geändert bzw. Erweitert werden.

- Neues Baufenster im Norden des Grundstücks in Verlängerung des Bestandsgebäudes
9,00 m x 7,00 m; max. Höhe: 3,00 m (I + KG); Dachform: Pultdach (10°)
- GRZ: 0,5 (ursprünglich 0,3 – 17. Änderung 1987)
- GFZ: 0,9 (ursprünglich 0,6 – 17. Änderung 1987)
- Alle anderen bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit

Das Grundstück trägt eine weitere Bebauung, in der beantragten Form. Östlich angrenzend zum Neubau befindet sich bereits die Tiefgaragenzufahrt. Alle Abstandflächen befinden sich weiterhin auf dem eigenen Grundstück.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Laubbaum im Norden des Grundstücks wird vom Neubau nicht beeinträchtigt und kann erhalten bleiben.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 77. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

**8. 39. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord"
Erweiterung der Baufenster, Errichtung einer Hackschnitzelheizung
Fl.Nr.: 706/67; Gemarkung Miesbach; Carl-Feichtner-Ring 6
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Im Westen des bestehenden Gewerbebetriebs „Carl-Feichtner-Ring 6“ ist der Neubau eines zusätzlichen Gebäudes zur Nutzung als Hackschnitzelheizung (UG) und für drei Lkw-Garagen (EG) angedacht.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen festsetzt.

Zur Realisierung des gewünschten Vorhabens soll der einschlägige Bebauungsplan wie folgt geändert bzw. Erweitert werden.

- Neues Baufenster im Westen des Grundstücks
20,00 m x 9,50 m; max. Höhe: 7,00 m (I + KG); Dachform: Pultdach (5°)
Alle anderen bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit

Das Grundstück trägt eine weitere Bebauung, in der beantragten Form. Westlich angrenzend zum Neubau befindet sich bereits ein gewerbliches Gebäude.

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

Gegenüber dem Antragsteller wird seitens des Gremiums angeregt, auch weiteren Grundstücken die Möglichkeit zu geben, an der neuen Hackschnitzelheizung anzuschließen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in diesem Sinne und beauftragt die Verwaltung, mit einem zu erstellenden Entwurf das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 4 / 2

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

9. 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg" Festsetzung von Baurecht auf Zeit Fl.Nrn.: 18/2 und 19; Gemarkung Parsberg; Blütenweg 5 und 7 -weiteres Vorgehen; Änderungs- und Billigungsbeschluss-

Mit Satzungsbeschluss zur 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg" in der Sitzung vom 20.07.2021 ebnete der Bau- und Umweltausschuss den Weg zum Neubau von zwei Wohngebäuden auf den Grundstücken „Blütenweg 5 und 7“ (Fl.Nr.: 18/2 und 19; Gemarkung Parsberg), das in diesem Bereich befindliche Bestandsgebäude sieht der Bebauungsplan aber nicht mehr vor.

Die Verwirklichung eines der beiden neuen Gebäude scheitert allerdings daran, dass das Bestandsgebäude momentan noch bewohnt ist und derzeit nicht abgebrochen werden kann. Daher können momentan zum einen die Abstandsflächen untereinander nicht eingehalten werden, zum anderen ist eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich, da dieser ja das Bestandsgebäude nicht mehr vorsieht. Die Errichtung des zweiten neuen Gebäudes ist derzeit noch nicht absehbar.

Um den ersten Neubau dennoch zu ermöglichen, könnte im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Baurecht auf Zeit auf Zeit festgesetzt werden.

Dazu müsste ein weiterer Plan aufgenommen werden, der lediglich ein neues Gebäude und den Bestand festsetzt. Textlich wird festgesetzt, dass beide Pläne jeweils nur auf Zeit gelten:

- Das Baurecht aus Plan 1 besteht nur bis das Bestandsgebäude vollständig abgebrochen und beseitigt wurde.
- Das Baurecht aus Plan 2 gilt erst ab dem vollständigen Abbruch und der Beseitigung des Bestandsgebäudes

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ in diesem Sinne und beauftragt die Verwaltung, mit einem zu erstellenden Entwurf das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Aufgrund dieses Beschlusses kann im Büroweg sowohl einer Befreiung vom noch bestehenden Bebauungsplan zugestimmt werden oder das gemeindliche Einvernehmen gem. § 33 BauGB im Vorgriff auf den Bebauungsplan erteilt werden, sobald die Voraussetzungen vorliegen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garage
Fl.Nr.: 777; Gemarkung Parsberg; Dorfstraße

Bauvorhaben:

Hauptgebäude (Mehrfamilienhaus):

Maße: 28,00 m x 14,00 m (II Vollgeschosse); Wandhöhe: 7,00 m; Dachform: Satteldach 25° + Quergiebel nach Süden

Garage

Maße: 9,00 m x 7,00 m; Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach 25°

Weitere Stellplätze:

im Norden des Gebäudes

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Fügen sich die Baukörper (gem. Bauzeichnungen) nach Art und Maß der Nutzung in die umliegende Bebauung ein?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht Bestandteil der Fragestellung, allerdings oberirdisch und in der Garage möglich

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: nicht Bestandteil der Fragestellung

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Wasserleitung befindet sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Birkenstraße“. Die Kanalleitung befindet sich auf Fremdgrund, hierzu ist eine Sicherung erforderlich.

Zusammengefasst ist die Erschließung nicht gesichert, allerdings nicht Bestandteil der Fragestellung.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

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

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

Die Fläche ist geprägt durch die großflächigen Gebäude der Fa. Telair im Westen und Süden, sowie durch die Bebauung des Ortsteiles Au, der teils noch landwirtschaftlich geprägt ist, teils lockere und kleinteilige Wohnbebauung aufweist. Das ursprünglich vorhandene Dorfgebiet wandelt sich langsam. Es befindet sich bereits der Neubau einer gewerblich genutzten Halle in diesem Bereich. Das zu bebauende Grundstück nimmt am Bebauungszusammenhang des Ortsteiles Au teil.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine Gemengelage aus Gewerbe, Wohnen und Landwirtschaft. Die umliegenden Gebäude besitzen bereits ähnliche Abmessungen wie der geplante Neubau.

Zusammengefasst fügen sich die Baukörper nach Art und Maß der Nutzung in die umliegende Bebauung ein.

Mit Vorbescheid vom 04.11.2015 wurde auf der zu bebauenden Fläche bereits ein Wohnhaus mit Stall genehmigt. Die Gültigkeit ist allerdings abgelaufen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der Nutzung in die umliegende Bebauung einfügt und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

Bis zum späteren Bauantrag ist die kanalmäßige Erschließung sicherzustellen. Zudem ist eine konkrete Stellplatzberechnung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck

ohne Ruml

11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses Fl.Nr.: 10/10; Gemarkung Parsberg; Panoramaweg

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr.: 10/10; Gemarkung Parsberg und stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid mit folgender Fragestellung: Ist das Bauvorhaben bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig?

Maße: 12,10 m x 8,50 m (KG, EG, OG) + Garage 7,30 m x 7,49 m; Wandhöhe: 4,16 m – 7,02 m; Firsthöhe: max. 8,15 m – 12,44 m; Dachform: Satteldach 18°, nach Westen ist die Übernahme der Abstandsfläche durch die dortige Grundstückseigentümerin erforderlich erfolgt.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.05.2022 fand bereits einen Vororttermin am Grundstück statt. Dabei ging man davon aus, dass das Grundstück dem Außenbereich zuzurechnen sei. Im Osten grenzt es an den Bebauungsplan Nr. 35 „Parsberg“. Für das darüberliegende Grundstück wurde neues Baurecht durch Erweiterung des Bebauungsplanes geschaffen.

Besagtes Grundstück ebenfalls in den Bebauungsplan aufzunehmen wurde vom Bau- und Umweltausschuss damals abgelehnt. Ausschlaggebend waren folgende Überlegungen:

- Familie hat ein weiteres Grundstück, für das bereits Baurecht besteht
- Für die Erweiterung des Bebauungsplanes wäre eine Herausnahme aus dem erforderlich, die die Stadt beantragen müsste und zu der ein aufwendiges Verfahren durchzuführen wäre (Naturschutzbeirat, Umweltausschuss, Kreistag...)
- Negative Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde liegt bereits vor: „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“.
- Die Stadt muss vorsichtig mit Herausnahmeanträgen umgehen und sich auf stadtplanerisch und ortsentwicklungstechnisch wichtige Herausnahmen im öffentlichen Interesse konzentrieren und beschränken
- Erfolgsaussichten eher bescheiden

Auf Anfrage hat die Eigentümerfamilie folgendes mitgeteilt: Eine Bebauung des anderen vom Bebauungsplan erfassten Grundstücks kommt nicht in Frage, da das Grundstück für die Landwirtschaft benötigt wird und derzeit nicht erschlossen ist, hierfür wäre der aufwendige und Bau einer flächenmäßig erheblichen Zufahrt erforderlich.

Da in der näheren Umgebung durch das Landratsamt bereits mit einer phantasievollen Argumentation eine Innenbereichsfläche begründet wurde, stellt sich für das vorliegende Grundstück eine ähnliche Frage (Bezugsfall).

Durch die beiden in den Bebauungsplan aufgenommenen Gebäude auf Fl.Nr.: 9/3; Gemarkung Parsberg und das Gebäude Miesbacher Straße 8 (Fl.Nr.: 4; Gemarkung Parsberg) sowie die Topografie ergibt sich eine faktische Baulinie, die das Grundstück Fl.Nr.: 10/10; Gemarkung Parsberg dem Innenbereich zuordnet.

Die Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ist vergleichsweise gering, insbesondere, da die höher liegende Bebauung jenseits des Panoramaweges hier den Rahmen vorgibt und die bestehende Bebauung südlich des Panoramaweges logisch und konsequent bis zum westlichen Rand der Bebauung nördlich des Panoramawegs fortsetzt. Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben gem. der derzeitigen Planungstiefe bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist.

Abstimmungsergebnis: 3 / 3 (abgelehnt)

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

12. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Anwesens und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 150; Gemarkung Miesbach; Marienplatz 8

Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienhauses (24,21 m x 11,73 m) mit insgesamt 6 Wohneinheiten (3 WE im EG und 3 WE im OG) und Abstellräume im DG und Tiefgarage. Wandhöhe: 6,81 m; Firsthöhe: 8,86 m; Dachform: Satteldach: 19° (Ost-West-First).

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll südwestlich des Mehrfamilienhauses liegen.

Bestehendes, abzubrechendes Gebäude

Wohngebäude + ehem. Landwirtschaftlicher Teil, Holzgarage und Holzschuppen
Wandhöhe: 6.30 m

Fragen über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Abbruch

Ist der Abbruch des sich im denkmalgeschützten „Ensemble Ortskern Miesbach“ befindlichen Gebäudes zulässig?

2. Tiefgarage

Ist der Bau einer Tiefgarage unter der Voraussetzung, dass der Bodeneingriff unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft durchgeführt wird, zulässig?

3. Art der Nutzung – Wohnnutzung

Ist die beantragte Wohnnutzung mit 6 Wohneinheiten zulässig?

4. Maß der Nutzung – Grundfläche, Höhe

Kann das Grundstück mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit der beantragten Grundfläche von 24,21 m x 11,73 m, einer Wandhöhe von max. 6,81 m und einer Firsthöhe von max. 8,865 m bebaut werden?

5. Abstandsfläche

Wird für den Neubau die Befreiung zur Überschreitung der Abstandsflächen gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 2 in Aussicht gestellt und ist das Bauvorhaben damit hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen zulässig?

Der Antragsteller trägt zur 1. Frage vor:

Das Anwesen ist bereits seit vielen Generationen im Familienbesitz und soll es auch weiterhin bleiben. Das Wohnhaus aus dem 17. Jahrhundert wurde mehrmals umgebaut und zuletzt in den 60er Jahren rudimentär saniert. Stall und Tenne wurden 1948 mit entsprechend einfachen Mitteln errichtet.

Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung sind mit der inhomogenen Bausubstanz wirtschaftlich nicht darstellbar.

Der Antragsteller sieht in einer qualitätvollen, zeitgemäßen Wohnnutzung auf der Grundlage einer neuen Bausubstanz die nachhaltige Weiterführung des Anwesens für die kommenden Generationen. Ein wichtiges Anliegen ist ihm die Verbesserung des Umfeldes. Dies soll insbesondere durch den Abbruch bestehender Nebengebäude, Abrücken von der Nachbargrenze und Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage ermöglicht werden.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 12 Stellplätze erforderlich, in Tiefgarage nachgewiesen

Abstandsflächen: Befreiung erforderlich

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

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

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Ensembleschutz

Beantwortung Fragen:

1. Abbruch

Die Frage des Abbruchs ist keine baurechtliche Frage, sondern betrifft ausschließlich Belange des Denkmalschutzes. Auch ein Ensemble ist ein Denkmal im Sinne des BayDSchG und genießt den gleichen Schutzstatus wie ein Einzeldenkmal. Die Beseitigung ist erlaubnispflichtig, da sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt. Die Versagung ist nur möglich, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass ein Neubau entstehen soll an etwa gleicher Stelle, mit der gleichen Kubatur und dem in etwa gleichen Erscheinungsbild. Damit ist zunächst sichergestellt, dass das äußere Erscheinungsbild, das ja gerade Schutzgegenstand des Ensembles ist, nicht bzw. nicht negativ verändert bzw. beeinträchtigt wird.

Bei der Beurteilung denkmalfachlicher Fragen kommt der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege als staatlicher Fachbehörde ein erhebliches tatsächliches Gewicht zu.

Aus Sicht der Stadt führt der beabsichtigte Neubau nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ensembles. Denkmalschutzrecht kann als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums über § 29 Abs. 2 BauGB baurechtsbeschränkend wirken. Die Zulässigkeit der Verweigerung einer Baugenehmigung allein aus denkmalrechtlichen Gründen ist daher grundsätzlich anerkannt. Im vorliegenden Einzelfall ist die erhebliche Beeinträchtigung des Ensembles nicht gegeben, weil der Charakter des Ensembles als genutztes und mit Leben erfülltes innerstädtisches Quartier durch den Neubau nicht beeinträchtigt wird. Allerdings gibt es in quantitativer Hinsicht Grenzen, denn bei einer ungezügelter Bebauung könnte dieser Eindruck nicht dauerhaft erhalten bleiben. Vorliegend muss das Konglomerat aus Kubatur, Erscheinungsbild und Nutzungen als charakteristisch für die Konzeption des kleinteiligen Miesbacher Innenstadtensembles angesehen werden, dieses Verhältnis wird durch die beabsichtigte Neubebauung absolut eingehalten. Der Erhalt der denkmalkonstituierenden Strukturelemente ist sichergestellt.

Vorliegend kommt sogar hinzu, dass vorhandene Elemente, die dem Ensemble keinesfalls Rechnung tragen (umfangreiche gestalterisch und von den Nutzungen her fragwürdige Nebengebäude) beseitigt würden zugunsten einer deutlich verbesserten Situation. Diese Verbesserungen beziehen sich auf das Erscheinungsbild und die Nutzung des gelebten Ensembles:

- Deutlich verbesserte und sinnvolle Wohnverhältnisse sowohl im anliegenden Bestand (insbes. östlicher Nachbar) als auch im Neubau*
- Deutliche Verbesserung des gesamten Umfelds durch Entzerrung von fragwürdigen Nichtnutzungen*

- Verbesserung des Erscheinungsbildes mit positiven Auswirkungen auf die Situation von in der Umgebung vorhandener ensemblesgeschützter Bebauung
- Dies bei gleichzeitigem Erhalt der ensemblesgeschützten baulichen Struktur
- Deutlich verbesserte Situation des Ensembles durch Belebung mit den wichtigen, leider nicht mehr vorhandenen ensembletypischen Nutzungen wie innerstädtisches Wohnen bei gleichzeitiger Unterbringung des störenden Kfz-Bestands
- Unter diesen Aspekten und der vorhandenen Bausubstanz bzw. den vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten stellt sich ernsthaft die Frage, ob einem für denkmalfachliche Fragen grundsätzlich aufgeschlossenem Grundstückseigentümer, aber auch der ensemblesgeschützten Umgebung ein Erhalt des bestehenden Anwesens gerade unter Aspekten des Ensembleschutzes zuzumuten ist

Die Stadt geht daher davon aus, dass der Abbruch und Neubau das Ensemble gerade nicht beeinträchtigt, sondern erheblich aufwertet und zu einer dringend erforderlichen Belebung führt.

2. Tiefgarage

Aus Sicht der Stadt Miesbach ist der Bau einer Tiefgarage im Bereich eines Bodendenkmals oder vermuteten Bodendenkmals möglich, wenn sichergestellt ist, dass der Bodeneingriff unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft durchgeführt wird.

3. Art der Nutzung – Wohnnutzung

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet, es ist in der Umgebung ausreichend Gewerbe vorhanden, so dass sich auch eine reine Wohnnutzung an dieser Stelle einfügt.

4. Maß der Nutzung – Grundfläche, Höhe

Das Maß der beabsichtigten Nutzung und die Höhenentwicklung sowie die Kubatur entsprechen in etwa den Gegebenheiten des Bestandsgebäudes, das sich nicht nur einfügt, sondern darüber hinaus Bestandteil des geschützten Ensembles ist. Die Maße fügen sich nicht nur in die Eigenart der Umgebung ein, sondern sind erforderlich um dem Ensembleschutz Rechnung zu tragen.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenabweichung im Bereich Pfarrgasse ist minimal. Gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO sollen von den Anforderungen des Art. 6 (Abstandsflächen) Abweichungen insbesondere dann zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird. Die Voraussetzungen liegen vor. Eine Abweichung von abstandsflächenrechtlichen Vorschriften zur Ostseite ist ebenfalls möglich, da zum einen der betroffene Nachbar selbst die Abstandsflächen nicht einhält und somit weniger schutzwürdig ist und zum anderen die Abstandssituation durch das Abrücken des Neubaus im Vergleich zum Bestand günstiger wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und macht sich die Argumentation zu eigen. Die Vorbescheidsfragen werden in diesem Sinne beantwortet.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

13. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Betriebsgebäudes und Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 1780/4; Gemarkung Hausham; Birkenstraße 28 + 30

Bauvorhaben:

Abbruch eines Betriebsgebäudes und Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage

Hauptgebäude:

Maße: 47,51 m x 11,63 m (III + D); Wandhöhe: 8,70 m – 9,70 m; Firsthöhe: 11,44 m – 12,44 m;
Dachform: Satteldach 25° + vier Quergiebel im nördlichen Gebäudeteil; Wohneinheiten: 18

Tiefgarage

Überdachte Zufahrt über Rampe von Norden; Maße: 9,40 m x 6,50 m; Wandhöhe: 3,00 m;
Dachform: Satteldach 25°; 26 Stellplätze

Weitere Stellplätze:

Oberirdische Stellplätze: 7

Stellplätze in bestehenden Garagen: 7

Bestehendes, abzubrechendes Gebäude

Wohn- und Betriebsgebäude: 35,54 m x 9,02 m; Wandhöhe: 9,70 m; Wohneinheiten: 11

Lkw-Garage: 15,45 m x 11,02

Carport: 9,92 m x 5,16 m

Pkw-Garagen: 19,00 m x 6,00 m

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 36 Stellplätze erforderlich, in Tiefgarage, oberirdisch und in bestehenden Garagen nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

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

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

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

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

Der geplante Neubau entsteht an gleicher Stelle des abzubrechenden Bestandsgebäudes und rückt dabei nun von der westlichen Grundstücksgrenze ab. Zwischen Neubau und Grundstücksgrenze sind die Gebäudezugänge vorgesehen.

Gegenüber dem Bestand (11 Wohneinheiten) entstehen zukünftig mit 18 Wohneinheiten, 7 weitere Wohneinheiten. Die Wandhöhe wird gegenüber der bestehenden Bebauung nicht höher.

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.

Gremiumsmitglied Schmid regt in diesem Zusammenhang an, für die bestehenden Mieter rechtzeitig Ersatzwohnraum zu beschaffen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Bauvorhaben nach Art, Maß, Lage und Nutzung planungsrechtlich zulässig ist und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

14. Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes Fl.Nr.: 1430/3; Gemarkung Niklasreuth; Leitzach 5

Bauvorhaben:

Erweiterung im Nordosten des Betriebsgebäudes (Rampe, Lager)

Maße: 6,30 m x 11,49 m; Wandhöhe: 4,86 m (wie Bestand); Firsthöhe: 7,21 m (wie Bestand);

Dachform: Satteldach 22° (wie Bestand)

Bauplanungsrecht:

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

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

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:

Nicht betroffen

Rechtliche Würdigung:

Bei der Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Nr. 6 BauGB teilprivilegiert ist. Hierbei handelt es sich um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Der Neubau wird profilgleich mit dem Bestand errichtet, steht im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und ist daher als angemessen anzusehen.

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

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

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

15. Errichtung von Photovoltaik-elemente am Balkon
Fl.Nr.: 459; Gemarkung Miesbach; Schlierachweg 15

Bauvorhaben:

Errichtung von Photovoltaik-elemente am südöstlichen Balkon (bündig mit der Brüstung, nicht aufgeständert); Größe eines Kollektors 1,68 m x 0,99 m.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht betroffen

Abstandsflächen: nicht betroffen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichungen erforderlich

§ 11 Abs. 4:

Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden, Balkonen, Einfriedungen und in den Freiflächen sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen können bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes Ausnahmen zugelassen werden.

Erschließung:

Nicht erforderlich

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a) BayBO

- in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden oder
- gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge bis zu 9,00 m, verfahrensfrei.

Gem. § 11 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung sind solche Anlagen an Fassaden, Balkonen, Einfriedungen und in den Freiflächen allerdings unzulässig.

In begründeten Einzelfällen können bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes Ausnahmen zugelassen werden.

Die Ausnahme für die Errichtung am Balkon wird wie folgt begründet:

- optimales Ausnutzen der Sonneneinstrahlung
- Einsparung von fossilen Energien
- Einbindung in die Struktur des bestehenden Gebäudes

An der beantragten Stelle wirkt die PV-Anlage nicht verunstaltend und ist entsprechend den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung in die Gestaltung des Gebäudes eingebunden. An der beantragten Stelle kann die PV-Anlage im Hinblick auf die Sonneneinstrahlung optimal angewendet werden. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben der Planung durch Unterschrift zugestimmt. Da der Standort weder in optischer Hinsicht, noch für andere Grundstückseigentümer negative Auswirkungen hat, könnte einer Ausnahme zugestimmt werden.

Durch eine Zustimmung wird kein Präzedenzfall geschaffen, da es sich immer um Einzelfallentscheidungen handeln muss und jedes Gebäude nicht gleich bewertet werden kann.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Errichtung der beantragten PV-Anlage zu und erteilt dafür eine Ausnahme von der Ortsgestaltungssatzung. Die Verwaltung wird beauftragt den entsprechenden Bescheid zu erlassen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck

ohne Ruml

16. Nutzungsänderung von zwei Läden und zwei Wohneinheiten zu zukünftig zwei Läden und fünf Wohneinheiten, Antrag auf Stellplatzablöse
Fl.Nr.: 198; Gemarkung Miesbach, Frühlingstraße 28

Bauvorhaben:

Umbau und Nutzungsänderung im bestehenden Wohn- und Geschäftshaus

- Laden 1 - 59,49 m² (EG)
- Laden 2 - 37,56 m² (EG)
- Wohnung 1 (EG) – ca. 45 m²
- Wohnung 2 (EG, 1. OG, DG) – ca. 100 m²
- Wohnung 3 (1.OG) – ca. 40 m²
- Wohnung 4 (1. OG) – ca. 40 m²
- Wohnung 5 (DG) – ca. 85 m²

Ursprüngliche, genehmigte Nutzung: Laden 1 (96,46 m²), Laden 2 (42,41 m²), 2 Wohneinheiten (jew. 1. OG, DG)

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 14 Stellplätze erforderlich, gegenüber Bestand (6 Stellplätze – Baugenehmigung vom 27.07.1993) 8 weitere erforderlich, Stellplatzablöse beantragt

Abstandsflächen: nicht berührt, Bestandsgebäude

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Frühlingstraße“ und „Wallenburger Straße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsflächen „Frühlingstraße“ und „Wallenburger Straße“. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Ensembleschutz

Rechtliche Würdigung:

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

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

Planungsrechtlich sind die angedachten, neuen Nutzungen im Mischgebiet i.S.d. § 34 BauGB zulässig, das Einvernehmen wäre folglich zu erteilen.

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

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

Stellplatzabläsen wurden im Innenstadtbereich immer wieder gestattet. Im vorliegenden Fall sind allerdings acht Stellplätze betroffen.

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Stellplätzen und zum Bahnhof. Die Wohnungsgrößen variieren hinsichtlich der Größe.

Für die weiteren Planungen des Bauwerbers ist die Priorität des Gremiums hinsichtlich der Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum oder der Schaffung von Stellplätzen erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss wertet das geplante Bauvorhaben grundsätzlich positiv und erteilt seine Zustimmung zur Ablösung von acht Stellplätzen. Die Höhe der Stellplatzablöse wird noch zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Abstimmungsergebnis: 5 / 1

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

17. Umbau eines Zweifamilienhauses mit Landwirtschaft **Fl.Nr.: 180; Gemarkung Wies; Plutzerweg 7**

Bauvorhaben:

Umbau des Bestandsgebäudes und Nutzungsänderung des Mittelteils (Stall) durch Einbau einer weiteren Wohneinheit

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: zwei erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: keine Veränderung, auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über den gewidmeten Waldweg Nr. 24 „Von der B472 zum Plutzer“. 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.

Vorliegend 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.

Die äußerliche Gestaltung ist vorliegend auf Grund der weiterhin deutlichen Abgrenzung zwischen dem bestehenden Wohnhaus und des ehemals landwirtschaftlichen Teils weiterhin erkennbar. Insgesamt befinden sich zukünftig zwei Wohneinheiten im Gebäude.

Das Bauvorhaben ist i.S.d. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

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

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

18. Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Am Sonnenhang" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB;
-Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Verfahrenseröffnung;
Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-

Die Eigentümer des Anwesens Am Sonnenhang 2a (Doppelhaushälfte, 6,76 m x 10,42 m, WH: 5,66 m, SD, 22°) hatten mit Bauantrag, eingegangen bei der Stadt am 01.10.2021, die profilgleiche Erweiterung der Doppelhaushälfte in Richtung Süd-Osten um 5,15 m beantragt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 19 „Bergham“, dessen Rechtsverbindlichkeit fragwürdig ist und der keine Festsetzungen in diesem Bereich vorsieht und damit planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Nachdem das Vorhaben an sich, die Gestaltung und auch die planungsrechtliche Situation aus Sicht der Verwaltung völlig harmlos und eindeutig waren, zudem die Nachbarn zugestimmt hatten, wurde, auch um den Umfang der Sitzungen in Pandemiezeiten begrenzt zu halten, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt.

Völlig überraschend teilten die Antragsteller der Stadt mit, dass das Landratsamt zunächst die Auffassung vertrat, das Vorhaben füge sich aufgrund der Grundfläche nicht ein. Die Aussage wurde zwar revidiert, eine Genehmigung aber dennoch nicht in Aussicht gestellt, zunächst mit dem

Verweis darauf, es handle sich um Außenbereich, dann mit der durchaus im weitesten Sinne nachvollziehbaren Begründung, das Vorhaben überschreite die faktische Baugrenze für Hauptgebäude und erstrecke sich in den sog. „bauakzessorischen Bereich“, in dem nur Nebenanlagen zulässig seien. Trotz intensiver Gespräche möchte das Landratsamt von dieser Auffassung nicht abweichen.

Um dem Vorhaben einer einheimischen jungen Familie dennoch zum Erfolg zu verhelfen, wäre der Erlass einer sog. Ergänzungssatzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB denkbar. Dadurch wird eindeutig festgelegt, dass die Bereiche der betreffenden Grundstücke Fl.Nrn.: 170/2, 170/3 1071/4 und 170/9; Gemarkung Parsberg, die jenseits der Hinterkante der Hauptgebäude liegen, dem planungsrechtlichen Innbereich zugeordnet werden. Durch die zusätzliche Festlegung einer Baugrenze für Hauptgebäude im Mindestabstand von 3,00 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze wird die Situierung der Hauptgebäude definiert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt die Verwaltung mit der Ausarbeitung einer Ergänzungssatzung „Am Sonnenhang“ für die Grundstücke Fl.Nrn.: 170/2, 170/3 1071/4 und 170/9; Gemarkung Parsberg, sowie dann mit dem Satzungsentwurf in das Verfahren zu gehen und empfiehlt dem Stadtrat, nach entsprechend durchgeführtem Verfahren, die Satzung zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

19. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

Ende der Sitzung

Miesbach, 18. Juli 2022



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister



Lutz Breitwieser



Johannes Löw

