



## **Stadt Miesbach**

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 15.09.2022  
16:00 – 17:28 Uhr

### **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

#### **Vorsitzender**

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

#### **Stadträte**

Stadtrat Paul Fertl (Vertreter für Hedwig Schmid)  
Stadtrat Alois Fuchs  
Stadtrat Stefan Griesbeck  
Stadträtin Astrid Güldner (Vertreter für Manfred Burger)  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Franz Mayer  
Stadtrat Florian Ruml

#### **Es fehlte entschuldigt:**

Stadtrat Manfred Burger  
Stadträtin Hedwig Schmid

#### **Es fehlte unentschuldigt:**

#### **Schriftführer:**

Lutz Breitwieser, Johannes Löw

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Antrag des Stadtratsmitglied Markus Seemüller;  
Änderung von § 11 Solar- und Photovoltaikanlagen der Ortsgestaltungssatzung
3. Änderung der Stellplatzsatzung  
-weiteres Vorgehen-
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Fl.Nrn.: 793/22 u. 793/40; Gemarkung Parsberg; Am Hang 7  
-weiteres Vorgehen-
5. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und dem Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit jew. zwei Garagenstellplätzen im UG  
Fl.Nr.: 371/4; Gemarkung Miesbach; Paul-Heyse-Straße 8
6. Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes  
Fl.Nr.: 668/10; Gemarkung Miesbach; Franz-und-Johann-Wallach-Straße 3
7. Errichtung von Photovoltaikelementen am Balkon  
Fl.Nr.: 637/4; Gemarkung Miesbach; Kolpingstraße 11
8. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines Wohnhauses mit Errichtung eines Quergiebel  
Fl.Nr.: 648; Gemarkung Miesbach; Kolpingstraße 14
9. Nutzungsänderung von Büroräumen zu zwei Wohneinheiten  
Fl.Nr.: 178; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 14
10. Nutzungsänderung von zwei Läden und zwei Wohneinheiten zu zukünftig zwei Läden und fünf Wohneinheiten, Antrag auf Stellplatzablöse  
Fl.Nr.: 198; Gemarkung Miesbach, Frühlingstraße 28
11. Errichtung von Sammelwerbeanlagen für das Gewerbegebiet Miesbach-Ost  
Fl.Nr.: 379, 670, 670/15; Gemarkung Miesbach; Bayrischzeller Straße
12. 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 07.07.2022 wurde per E-Mail übersandt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Gremiumsmitglied Hedwig Schmid ist für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Paul Fertl vertreten.

Gremiumsmitglied Manfred Burger ist für die heutige Sitzung ebenfalls entschuldigt und wird von Astrid Güldner vertreten.

### Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 27.10.2022 vorgesehen.

### Abstellmöglichkeit für Reisebusse

Die Verwaltung wird im Rahmen der bereits geplanten Straßenmarkierungen prüfen, ob ggf. die Realisierung einer Abstellmöglichkeit für Busse möglich ist.

Andererseits müssten Busse weiterhin auf die bereits bestehenden Möglichkeiten, wie bspw. im Gewerbegebiet Miesbach-Nord ausweichen. Aus- und Einstiegsmöglichkeiten sind am Habererplatz gegeben.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

## 2. Antrag des Stadtratsmitglied Markus Seemüller: Änderung von § 11 Solar- und Photovoltaikanlagen der Ortsgestaltungssatzung

Seitens des Stadtratsmitglied Markus Seemüller wurde folgender Antrag zur öffentlichen Sitzung des Stadtrats gestellt.

***„Vor dem Hintergrund stark steigender Strom- und Heizungskosten planen immer mehr Bürgerinnen und Bürger die Errichtung von Solaranlagen auf ihren Dächern. Da in den Wintermonaten die Leistung der Solaranlagen auf den klassischen Satteldächern durch Schneebedeckung und oftmals suboptimalen Winkel stark eingeschränkt ist, kann eine Aufständigung deutliche Verbesserung hinsichtlich des Abrutschens von Schnee und Winkel zur Sonneneinstrahlung bringen. Diese Aufständigung verbietet die aktuelle Gestaltungssatzung der Stadt Miesbach. Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung gibt den Kommunen den Freiraum, entsprechende Akzente durch Satzung im eigenen Wirkungskreis zu erlassen.***

***§ 11 der aktuellen Gestaltungssatzung lautet in Absatz 1 wie folgt: Solar- und Photovoltaikanlagen sind zwar auf Dächern grundsätzlich erwünscht, aber nur zulässig, wenn sie***

- nicht aufgeständert sind***
- parallel zur Firstrichtung bzw. Traufe angebracht werden.***

### **Beschlussvorschlag:**

***Der Stadtrat beschließt § 11 Solar- und Photovoltaikanlagen in Absatz 1 wie folgt zu ändern: Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern ausdrücklich erwünscht und zulässig, wenn sie parallel zur Firstrichtung bzw. Traufe angebracht werden.“***



Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Geschäftsordnung der Stadt Miesbach obliegt die Änderung der Ortsgestaltungssatzung dem Bau- und Umweltausschuss, worauf der Antrag auf die Tagesordnung der heutigen Sitzung aufgenommen wurde.

Der Antragsteller ist zur heutigen Sitzung geladen und erläutert den Antrag zu Beginn des Tagesordnungspunkts.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Erfahrung zeigt, dass eine Aufständering bisher noch nie angefragt wurde, im Gegenteil, bei entsprechendem Auskunftersuchen kam immer die Aussage, so etwas sei ohnehin nicht geplant. Eher angefragt werden jedoch Anlagen an Balkonen oder in der Gartenfläche.

Während die Ortsgestaltungssatzung gegenwärtig die Aufständering nicht vorsieht, ist für Balkone, Fassaden und Freiflächen eine Ausnahme vorgesehen, die in begründeten Einzelfällen und bei überzeugender Einbindung in die Architektur des Gebäudes bzw. landschaftsplanerischer und gartenbaulicher Einbindung in die Freiflächen zugelassen werden kann. Aber auch zur Aufständering ist es jederzeit möglich, auf Antrag Befreiungen zu erteilen.

Die Regelungen des § 11 der Ortsgestaltungssatzung waren bei deren Aufstellung mit der Energiewende Oberland abgesprochen und aus deren Sicht nicht zu beanstanden.

Eine erneute Abfrage aufgrund des vorliegenden Antrags ergab folgendes:

*„bis vor 10 Jahren ging es beim Ertrag von PV-Anlagen im Wesentlichen um die maximale Erzeugung von EE-Strom übers ganze Jahr hin. Damit wollte man eine möglichst hohe Einspeisevergütung erzielen. Mit der starken Absenkung der Einspeisevergütung (die jeweils 20 Jahre ab Inbetriebnahme gilt) ist es jetzt sinnvoller, mit PV-Strom den Netzbezug zu verringern. Die Erträge von PV-Anlage übersteigen im Sommerhalbjahr bei den meisten Anlagen den Strombedarf der Gebäude, im Winterhalbjahr ist es meist zu wenig. Mit einer Aufständering kann dem sehr wirkungsvoll entgegen gesteuert werden. Die Sonne steht flacher, eine 90° grädige Einstrahlung ist also bei aufgeständerten Modulen höher. Zudem rutscht ggf. der Schnee schneller von der Anlage, sodass damit auch der Grad an Eigenversorgung ggü flacherer Montage gesteigert werden könnte. Die Diskussion um "schee oder schiach" haben wir bei vielen Themen der Energiewende geführt, mittlerweile geht es jedoch um Versorgungssicherheit, Aufrechterhaltung der Infrastruktur und Abfederung sozialer Härten. Aus Sicht der Energiewende kann der Antrag des Stadtratsmitglieds nur befürwortet werden.“*

Ausnahmeanträge wurden bisher vom Bau- und Umweltausschuss immer wohlwollend behandelt. In Gewerbegebieten, im ensemblesgeschützten Altstadtreich, Sondergebieten sowie für öffentliche und vergleichbare Gebäude gilt die Ortsgestaltungssatzung ohnehin nicht. In Bebauungsplangebieten gelten zum Teil eigene Gestaltungsvorschriften.

Es war erklärter politischer Wille über eine entsprechende Satzung auf das Ortsbild der Stadt Miesbach gestalterisch Einfluss zu nehmen, wobei die Dachlandschaft ein ganz wesentlicher Aspekt des Ortsbildes ist. Bei einer generellen Zulassung der Aufständering bestünde durchaus die Gefahr, dass im Hinblick auf das Ortsbild fragwürdige Konstruktionen entstehen (siehe Beispiele). Gezeigt hat sich allerdings in der Vergangenheit, dass die Ortsgestaltungssatzung nichts verhindert, sondern lediglich steuert und sich die Regelungen letztlich bewährt haben.

Antragsteller Seemüller gibt im Rahmen seiner Vorstellung kund, dass er mittlerweile sogar der Meinung sei, § 11 der Ortsgestaltungssatzung komplett zu überarbeiten, da dieser in der aktuellen Lage nicht mehr zeitgemäß ist.

Im Gremium entfachte daraufhin eine kontroverse Diskussion. Insgesamt war man sich einig, hinsichtlich der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen weiterhin offen gegenüber zu stehen. Wichtig sei aber, dass die Stadt weiterhin ein Auge auf die jeweiligen Planungen hat, der Aufwand dafür sich aber in Grenzen hält. Der Anpassung des § 11 der Ortsgestaltungssatzung war man grundsätzlich nicht abgeneigt.

Entsprechend wurde ein geänderter Beschlussvorschlag zur Abstimmung gebracht.



**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, § 11 der Ortsgestaltungssatzung zu überarbeiten. Ziel sollte hierbei eine Lockerung der Rahmenbedingungen, aber keine völlige Freigabe sein.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

### 3. Änderung der Stellplatzsatzung -weiteres Vorgehen-

Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde immer wieder laut, die Stellplatzsatzung anzupassen. Insbesondere der Stellplatzablösebetrag von aktuell 8.000,00 € war im Hinblick auf die steigenden Baukosten immer wieder dafür ausschlaggebend.

Die aktuell gültige Satzung über die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösevereinbarung für Kraftfahrzeugstellplätze ist seit 2005 in Kraft. Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze werden die Richtzahlen aus dem 1978 herangezogen.

Für die Wohnnutzung sieht die Satzung der Stadt Miesbach einheitlich und größenunabhängig 2 Stellplätze je Wohneinheit vor.

Um die Schaffung von Wohnraum zu fördern könnte es sinnvoll sein, den Stellplatzbedarf entsprechend der Wohnungsgröße, zumindest bei sozialem Wohnungsbau (siehe Bebauungspläne für „Am Gschwendt“ und das Landratsamt), aufzusplitten.

Denkbar wäre dabei bspw.

WE bis 60 m<sup>2</sup> = Bedarf von 1,0 Stellplätze

WE ab 60 m<sup>2</sup> = Bedarf von 1,5 Stellplätze

WE ab 80 m<sup>2</sup> = Bedarf von 2,0 Stellplätze

Nach Rücksprache mit mehreren Architekten und Baufachleuten belaufen sich die Kosten für einen oberirdischen Stellplatz derzeit auf bis zu ca. 5.000,00 €. Für einen Tiefgaragenstellplatz werden sogar mind. 20.000,00 € aufgenommen.

Der Stellplatzablösebetrag muss im Verhältnis zu den Baukosten stehen. Entsprechend könnte der Stellplatzablösebetrag sicherlich angepasst werden.

Die Höhe des Stellplatzablösebetrags ist seit in Krafttreten der Satzung unverändert hoch.

Im Gremium entfachte eine kontroverse Diskussion. Insgesamt war man sich einig die Stellplatzsatzung anzupassen. Die Verwaltung wird dazu einen entsprechend geänderten Entwurf in einer der nächsten Sitzungen zur Abstimmung vorlegen

**Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für die Erhöhung des Stellplatzablösebetrags auf

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger



**Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich dafür aus, den Stellplatzbedarf für sozialen Wohnungsbau wie folgt festzusetzen:

- WE bis 60 m<sup>2</sup> = Bedarf von 1,0 Stellplätze
- WE ab 60 m<sup>2</sup> = Bedarf von 1,5 Stellplätze
- WE ab 80 m<sup>2</sup> = Bedarf von 2,0 Stellplätze

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

**Beschluss 3:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich dafür aus, einen Stellplatzschlüssel für Fahrradstellplätze in die Satzung aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

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

Der Antragsteller plant südlich des bestehenden Anwesens „Am Hang 7“ den Neubau eines weiteren Einfamilienhauses mit Garage und hatte dazu einen Vorbescheidsantrag gestellt.

Maße der Gebäude:

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

Garage: Eindeckung: begrüntes Flachdach

Der Bau- und Umweltausschuss hatte in der Sitzung am 09.12.2021 beschlossen, dass das Bauvorhaben nach Art, Maß, Lage und Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Die Erschließung ist auf Grund der vorliegenden Dienstbarkeiten gesichert.

Nach einem internen Ortstermin teilte das Landratsamt Miesbach dem Antragssteller mit, dass sich das Bauvorhaben nicht im Innenbereich befindet, sondern dem Außenbereich zuzurechnen ist. Begründet wird dies wie folgt:

- Umgebungsbebauung reicht nicht aus, Grundstück muss selbst Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bilden
- Es handelt es sich um keine Baulücke
- Grundstück muss im Zusammenhang mit den ebenfalls noch freien Flächen gesehen werden, die unmittelbar daran angrenzen
- Bauvorhaben beeinträchtigt den Belang der Verhinderung einer Ausuferung der Bebauung
- Bauvorhaben könnte als Vorbild für weitere Vorhaben eine Verschiebung des Ortsrands einleiten

Auch wenn die Stadt mit der Beurteilung als Innenbereich kein Problem gehabt hätte, sind die Ausführungen des Landratsamtes nicht von der Hand zu weisen. Der Hinweis des Landratsamtes an den Antragsteller, die Stadt Miesbach könne durch entsprechende Bauleitplanung das Vorhaben ermöglichen, erscheint allerdings etwas oberflächlich, denn das wäre mit einer Reihe von Problemen verbunden, die das Landratsamt bereits selbst schon benennt und die im Rahmen der Bauleitplanung kaum bewältigt werden könnten.



- Waldabstand
- Landschaftsschutzgebiet
- gesicherte Erschließung
- Verbot der Gefälligkeitsplanung
- Bezugsfallwirkung

#### **Beschluss:**

Während der Bau- und Umweltausschuss einer wohlwollenden Beurteilung des fraglichen Grundstücksteils als dem Innenbereich zugehörig zugestimmt hatte, kann aufgrund der vielfältigen zu berücksichtigenden Widrigkeiten eine Bauleitplanung in diesem Bereich nicht in Aussicht gestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

#### **5. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und dem Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit jew. zwei Garagenstellplätzen im UG** **Fl.Nr.: 371/4; Gemarkung Miesbach; Paul-Heyse-Straße 8**

#### **Bauvorhaben:**

- Abbruch des bestehenden Wohngebäudes
- Doppelhaus:  
Maße: 13,60 m x 11,30 m (EG, OG, DG; II Vollgeschosse); max. nördliche Wandhöhe: 8,61 m; Firsthöhe: 10,89 m; Dachform: Satteldach 22°
- Einfamilienhaus:  
Maße: 9,00 m x 8,50 m (EG, OG, DG; II Vollgeschosse); max. nördliche Wandhöhe: 8,61 m; Firsthöhe: 10,32 m; Dachform: Satteldach 22°
- Stellplätze:  
Insgesamt 6 Stellplätze im UG  
3 Besucherstellplätze oberirdisch

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

Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

#### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

#### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: 6 Stellplätze erforderlich, im jeweiligen UG nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

#### **Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen her über eigenem Privatgrund. Geh- und Fahrrecht liegt vor. Wasser und Abwasserleitung verlaufen ebenfalls über Fremdgrund und ist durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.



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: Wohnnutzung 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 geplanten Neubauten rücken gegenüber dem abzubrechenden Bestandsgebäudes deutlich mehr in den bestehenden Hang. Gegenüber dem Bestand (1 Wohneinheit) entstehen zukünftig mit 3 Wohneinheiten. Die Wandhöhe wird gegenüber der bestehenden Bebauung zwar höher, ist an der beantragten Stelle allerdings vertretbar. Entsprechende Bauten und zukünftige Baurechte sind in unmittelbarer Umgebung bereits vorhanden.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

**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:** 7 / 1

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

**6. Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes**  
**Fl.Nr.: 668/10; Gemarkung Miesbach; Franz-und-Johann-Wallach-Straße 3**

Im hinten Bereich des Grundstücks „Franz-und-Johann-Wallach-Straße 3“ ist seit geraumer Zeit die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum angedacht.

Seitens der Antragsteller wurde dazu bereits zur Sitzung am 26.01.2021 ein zweigeschossiger Neubau samt Satteldach eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss konnte sich einen entsprechenden Neubau vorstellen und stellte eine Befreiung von betroffenen Rechtsvorschriften in Aussicht.

Nach mehreren Überlegungen ist nun die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes vorgesehen.



Mit den Maßen von 8,20 m x 6,15 m, Wandhöhe: 2,36; Firsthöhe: 3,03 m soll der Neubau weiterhin in der Flucht der bestehenden Garage entstehen. Als Dachform ist ein Satteldach mit 13° vorgesehen.

Beim gewünschten Vorhaben handelt es sich um ein festes Modul, so dass die o.g. Maße nicht veränderbar sind. Die in der Ortsgestaltungssatzung geregelten Dachüberstände können daher nicht im vollen nachgewiesen werden.

An der beantragten Stelle hält das Gebäude zu den Nachbargrundstücken jeweils mind. 3,00 m ein, überschreitet das im einschlägigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster nach Norden hin allerdings um 3,80 m.

Das gewünschte Bauvorhaben entspricht weitestgehend dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses. Da in der einschlägigen 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“ bereits Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10 – 35° festgesetzt sind, wäre vorliegend lediglich nur noch die Befreiung von den Baugrenzen erforderlich.

Von der Ortsgestaltungssatzung wäre zudem eine Befreiung in Bezug auf die Dachüberstände erforderlich.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen weiteren Stellplätze können im Osten des Bestandsgebäudes nachgewiesen werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die zusätzliche Schaffung von Wohnraum an der beantragten Stelle.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt einem späteren Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen. Damit verbunden ist auch die Zustimmung zur Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes.

Die Ortsgestaltungssatzung ist allerdings vollumfänglich einzuhalten.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Bürger

#### **7. Errichtung von Photovoltaik-elementen am Balkon Fl.Nr.: 637/4; Gemarkung Miesbach; Kolpingstraße 11**

##### **Bauvorhaben:**

Errichtung von schwarzen Solarpanelen an der kompletten Brüstung des südlichen Balkons.

##### **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, verkehrsfrei.

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
- Erzeugung von Strom für Verbrauchsgrundlast
- Die Elemente ragen nicht über den Balkon hinaus, die Blumenkästen bleiben erhalten

An der beantragten Stelle wirken die Solarpanelen, entsprechender Farbgebung vorausgesetzt, nicht verunstaltend und sind entsprechend den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung in die Gestaltung des Gebäudes eingebunden. Die Solarpanelen können 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 Solarpanelen (Farbe: schwarz) zu und erteilt dafür eine Ausnahme von der Ortsgestaltungssatzung. Die Verwaltung wird beauftragt den entsprechenden Bescheid zu erlassen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Göldner für Burger



**8. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines Wohnhauses mit Errichtung eines Quergiebels**  
**Fl.Nr.: 648; Gemarkung Miesbach; Kolpingstraße 14**

**Bauvorhaben:**

- Aufstockung des bestehenden Wohnhauses um 2,37 m zur besseren Nutzung des Dachgeschosses, Neue Wandhöhe: 7,54 m; Dachform: Satteldach (18 – 24°)
- Einbau einer weiteren Wohneinheit (insgesamt 3 Wohneinheiten im Gebäude)
- Errichtung eines Quergiebels an der Südseite
- Errichtung eines Balkons im DG (Westseite)

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

Ist die vorliegende Planung in Art, Maß und Nutzung zulässig?  
Wenn nein, welche Höhe der Aufstockung wäre möglich?

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt 6 Stellplätze erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Süden her über eigenem Privatgrund. Geh- und Fahrrecht liegt vor. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Kolpingstraße“, die Versorgung zum Anwesen „Kolpingstraße 14“ verläuft über Fremdgrund. Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist die Vorlage von Leitungsrechten über Fremdgrund erforderlich.

**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: Wohnnutzung 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: Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist die Vorlage eines Leitungsrechts über Fremdgrund erforderlich.



In der umliegenden Bebauung befinden sich bereits ähnliche Gebäudekörper und Wandhöhen. Das Gebäude steht auf Grund des ansteigenden Geländes allerdings deutlich höher als die vergleichbaren Gebäude entlang der „Kolpingstraße“. Östlich angrenzend befindet sich dennoch ein weiteres Gebäude, dass gegenüber der geplanten Aufstockung noch höher liegt. Die Aufstockung ist verträglich.

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind eingehalten.

Alle Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

Die Zulässigkeit i.S.d. § 34 BauGB hängt vom Nachweis der kompletten Erschließung ab.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass sich das Bauvorhaben nach Art, Maß, Lage und Nutzung in die umliegende Bebauung einfügt.

Die gefragte Zulässigkeit hängt vom Nachweis der Erschließung ab, worauf zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein gemeindliches Einvernehmen erteilt wird.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald die Erschließung komplett nachgewiesen ist.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

### **9. Nutzungsänderung von Büroräumen zu zwei Wohneinheiten Fl.Nr.: 178; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 14**

#### **Bauvorhaben:**

Nutzungsänderung von Büroräumen zu zwei Wohneinheiten im OG.

Bestand:

Büronutzung: insgesamt: 217,87 m<sup>2</sup>

Neu:

Wohneinheit 1: ca. 110,00 m<sup>2</sup>

Wohneinheit 2: ca. 114,00 m<sup>2</sup>

Neben der neuen Nutzung befinden sich im Gebäude weiterhin Laden- und Lagerflächen im EG und zwei weitere Wohneinheiten im DG.

#### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

#### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt 4 Stellplätze erforderlich, gegenüber Bestand (8 Stellplätze) – keine weiteren erforderlich

Abstandsflächen: nicht berührt, Bestandsgebäude



Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Wallenburger Straße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsfläche „Wallenburger Straße“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt

**Schutzgebiete:**

nicht einschlägig

**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 und 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 zusammen mit den weiterhin bestehenden, im Mischgebiet i.S.d. § 34 BauGB zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

**10. 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 - 59,00 m<sup>2</sup> (EG)
- Laden 2 – 38,71 m<sup>2</sup> (EG)  
= Ladenfläche insgesamt: 97,71 m<sup>2</sup>
- Wohnung 1 (EG) – ca. 39,45 m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 (EG, 1. OG, DG) – ca. 130,72 m<sup>2</sup>
- Wohnung 3 (1.OG) – ca. 38,01 m<sup>2</sup>
- Wohnung 4 (1. OG) – ca. 38,86 m<sup>2</sup>



- Wohnung 5 (DG) – ca. 75,67 m<sup>2</sup>  
= Wohnfläche insgesamt: 322,70 m<sup>2</sup>

Ursprüngliche, genehmigte Nutzung: Laden 1 (96,46 m<sup>2</sup>), Laden 2 (42,41 m<sup>2</sup>), 2 Wohneinheiten (jew. 1. OG, DG)

Der Bau- und Umweltausschuss wertete das geplante Bauvorhaben in seiner Sitzung am 07.07.2022 grundsätzlich positiv und erteilt seine Zustimmung zur Ablösung von acht Stellplätzen. Die Höhe der Stellplatzablässe sollte allerdings zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wertet die Planung insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum weiterhin als sinnvoll

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, zusammen mit dem Antragsteller einen Stellplatzablässevertrag (10.000,00 € je erforderlichen Stellplatz – hier 8 Stellplätze) zu schließen. Sobald der Stellplatzablässevertrag geschlossen ist und der Ablösebetrag bei der Stadt Miesbach eingegangen ist, wird der 1. Bürgermeister ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid

Güldner für Burger

#### **11. Errichtung von Sammelwerbeanlagen für das Gewerbegebiet Miesbach-Ost** **Fl.Nr.: 379, 670, 670/15; Gemarkung Miesbach; Bayrischzeller Straße**

Entlang der Bundesstraße (B472) ist die Errichtung von unbeleuchteten Sammelwerbeanlagen (Höhe: ca. 2,80 m / Breite: ca. 2,20 m) angedacht.

Die Sammelwerbeanlagen dienen zur Bewerbung der örtlichen Gewerbebetriebe.

Seitens des Antragstellers wurden dazu folgende vier Standortvorschläge übermittelt:

- **Fl.Nr.: 670/15; Gemarkung Miesbach (Pos. 1)**  
Abstand vom Straßenrand: 0,50 m / Abstand vom Fußgängerübergang: 1,00 m
- **Fl.Nr.: 670; Gemarkung Miesbach (Pos 2)**  
Abstand vom Straßenrand: 2,00 m / Abstand vom Fußgängerübergang: 9,80 m
- **Fl.Nr.: 670; Gemarkung Miesbach (Pos. 3) - *hinsichtlich Kundenfrequenz favorisiert***  
Abstand vom Straßenrand: 2,00 m / Abstand von Abbiegespur: 9,80 m
- **Fl.Nr.: 379; Gemarkung Miesbach (Pos 4) - *hinsichtlich Kundenfrequenz favorisiert***  
Abstand vom Straßenrand: 1,50 m / Abstand von Kreuzung: 41,00 m

Gemeinsame Sammelwerbeanlagen sind sinnvoll und bereits in § 8 der Werbeanlagensatzung der Stadt Miesbach gewünscht. Größe und Ausführung werden im Einzelfall von der Stadt festgelegt. Sie müssen sich der Situation anpassen und dürfen den allgemeinen Anforderungen nicht widersprechen. Sie müssen unbeleuchtet sein dürfen den Firmennamen und den Branchenhinweis enthalten und dürfen nicht mit amtlichen Hinweiszeichen verwechselt werden.

Im Vorfeld der heutigen Sitzung gab das Staatliche Bauamt Rosenheim bereits eine Stellungnahme zu den beantragten Standorten ab.

- Sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden kann, stimmt das StBA nach Abwägung des Sachverhalts einer Reduzierung der Anbauverbotszone von 20,00 m zu, jedoch nur wenn die Anlagen kein Hindernis darstellt
- Sichtfelder müssen eingehalten werden
- Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden
- Keine zusätzlichen Niederschlagswässer auf Bundesstraße



- Beleuchtungsauflagen (vorliegend entbehrlich, da nicht geplant und gem. Werbeanlagensatzung auch nicht zulässig)

Das Staatliche Bauamt Rosenheim als zuständiger Straßenbaulastträger der Bundesstraße, nimmt als Straßenbaubehörde nur aus straßenbaulicher Sicht Stellung. Die Bewertung von Werbeanlagen auf straßenbaurechtlicher freier Strecke, sowie straßenverkehrsrechtlich im Außerortsbereich wird gem. § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO verboten, wenn durch die geplante Werbeanlage bereits von einer abstrakten Gefahr auszugehen ist. Für die Beurteilung der geplanten Werbeanlage ist final die Untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Miesbach zuständig.

Im Hinblick auf die Vielzahl von hinterliegenden Gewerbetreibenden in Miesbach werden solche Sammelwerbeanlagen sicherlich genutzt werden.

Die Anzahl muss allerdings auf max. zwei beschränkt werden. Wie vom Antragsteller bereits favorisiert, stellen Pos. 3 und Pos 4. neben der Kundenfrequenz auch die verträglichsten Standorte dar. Pos. 1 und Pos. 2 befinden sich hingegen unmittelbar an der Abzweigung samt Fußgängerübergang, worauf im Hinblick auf den Verkehr deutlich größere Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für die Aufstellung von zwei Sammelwerbeanlagen entlang der B472 aus und befürwortet dabei die beantragten Pos. 3 und Pos 4.  
Die Verwaltung wird beauftragt, auf eine lediglich befristete Duldung hinzuwirken.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Fertl für Schmid  
Güldner für Burger

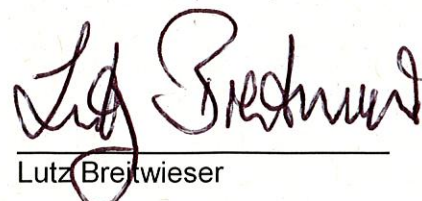
#### **12. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge**

Ende der Sitzung

Miesbach, 05. Oktober 2022



Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister



Lutz Breiwieser



Johannes Löw



