



## **Stadt Miesbach**

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 08.12.2022  
16:00 – 17:02 Uhr

### **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

<b>Vorsitzender</b>	1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller
<b>Stadträte</b>	Stadtrat Markus Baumgartner (Vertreter für Alois Fuchs) Stadtrat Manfred Burger Stadtrat Michael Lechner Stadtrat Franz Mayer Stadtrat Erhard Pohl (Vertreter für Stefan Griesbeck) Stadtrat Florian Ruml Stadträtin Hedwig Schmid
<b>Es fehlte entschuldigt:</b>	Stadtrat Alois Fuchs Stadtrat Stefan Griesbeck
<b>Es fehlte unentschuldigt:</b>	
<b>Schriftführer:</b>	Lutz Breitwieser, Johannes Löw

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgaben - Überprüfung der Plakatwände für Wahlwerbung am Marktplatz
2. Wohnungsbau des Landkreises;  
Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept;  
Fl.Nrn.: 667/22 u. 667/23; Gemarkung Miesbach; Münchner Straße  
-Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens-
3. 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"  
Änderung der Baufenster  
Fl.Nr.: 667/10; Gemarkung Miesbach; Riezlerstraße 3  
-weiteres Vorgehen, Änderungs- und Billigungsbeschluss-
4. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses;  
Fl.Nr.: 786/17; Gemarkung Parsberg; Äußere Münchner Straße
5. Neubau einer Doppelgarage für das bestehende Wohnhaus  
Fl.Nr.: 154; Gemarkung Parsberg; Bergfeldstraße 1
6. Neubau einer Maschinenhalle  
Fl.Nr.: 392; Gemarkung Parsberg; Stadlbergstraße 66
7. Neubau von zwei Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus mit je einer Garage und einem Stellplatz  
Fl.Nr.: 552/21; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 22, 24, 26
8. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge
- 8.1. Unvorhergesehenes - Parken am Habererplatz

## **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 24.11.2022 wurde im RIS zur Verfügung gestellt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Ausschussmitglied Stefan Griesbeck ist für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Erhard Pohl vertreten.

Ausschussmitglied Alois Fuchs ist für die heutige Sitzung ebenfalls entschuldigt und wird von Markus Baumgartner vertreten.

### **Nächster Sitzungstermin**

Die nächste und gleichzeitig erste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Kalenderjahr 2023, ist für Donnerstag, den 02.02.2023 vorgesehen.

Alle weiteren Termine für die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses für das Kalenderjahr 2023 sind bereits auf der Homepage der Stadt Miesbach eingestellt.

### **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:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

ohne Baumgartner

## **1.1. Bekanntgaben - Überprüfung der Plakatwände für Wahlwerbung am Marktplatz**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.2022 der bestehenden Plakatierungsregelung (14 Standorte für Plakattafeln, keine weitere Wahlwerbung im öffentlichen Verkehrsraum) auch für die zukünftigen Wahlen zugestimmt.

Am Standort Marktplatz sollte seitens der Verwaltung geprüft werden, ob dieser in die Mitte der Parkreihen verschoben werden kann.

Nach Überprüfung muss festgestellt werden, dass dies auf Grund des Wochenmarktes und der Haftung ausscheidet. Zudem sind die Plakatwände an dieser Stelle auf Grund parkender Autos nur schlecht zugänglich und auch nur eingeschränkt einsehbar.

Entsprechend werden die 14 Standorte unverändert beibehalten.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

ohne Baumgartner



**2. Wohnungsbau des Landkreises;  
Fassadengestaltung, Farb- und Materialkonzept;  
Fl.Nrn.: 667/22 u. 667/23; Gemarkung Miesbach; Münchner Straße  
-Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Erteilung des gemeindlichen  
Einvernehmens-**

Der Stadtrat hat am 20.10.2022 den Satzungsbeschluss für die 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“ gefasst.

Bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 27.10.2022 hatten Vertreter des Landratsamtes und der planende Architekt die Fassaden- und Materialgestaltung für den geplanten Ersatzbau des Verwaltungsgebäudes und den Wohnungsbau vorgestellt.

Während dies beim Verwaltungsbau eher auf die Darstellung der Planung zurückzuführen war, missfiel die Planung des Wohnungsbaus deutlich.

Die Eingabeplanung für den Wohnungsbau wurde mittlerweile getrennt vom Verwaltungsbau bebauungsplankonform erstellt. In der heutigen Sitzung werden die Fassadengestaltung sowie das Farb- und Materialkonzept für die neuen Wohngebäude vom Architekturbüro vorgestellt und erläutert.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt den 1. Bürgermeister, einem folgenden Eingabeplan, der die heute dargestellte Gestaltung des Wohnungsbaus zum Inhalt hat, in der Variante mit überdachten Balkonen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sobald sämtliche rechtlichen Voraussetzungen gegeben bzw. nachgewiesen sind.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

ohne Baumgartner

**3. 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"  
Änderung der Baufenster  
Fl.Nr.: 667/10; Gemarkung Miesbach; Riezlerstraße 3  
-weiteres Vorgehen, Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Auf dem Grundstück „Riezlerstraße 3“ ist der Abbruch des Bestands und der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“, der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

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

- Neues Baufenster für Mehrfamilienhaus: 15,00 m x 20,00 m; III+D; max. Grundfläche 280 m<sup>2</sup>
- Max. GRZ: 0,4
- Max. GFZ: 1,2
- Dachneigung 20°
- Wandhöhe Hauptdach (Satteldach): 11,50 m (III+D)
- Wandhöhe Einsprung Laternengeschoss (Satteldach): 12,10 m (III + D)
- Wandhöhe Dachterrasse OK Attika (Flachdach): 10,00 m
- Neues Baufenster für Tiefgarage

- Oberirdische Stellplätze entlang der Riezlerstraße
- Zu erhaltender Laubbaum wird erhalten

Zusammengefasst soll zukünftig ein ähnlicher Baukörper, wie bereits auf dem westlichen Nachbargrundstück realisiert, entstehen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist auf Grund der bestehenden Festsetzungen unumgänglich und auch sinnvoll.

Die vorliegende Planung ist gegenüber den umliegenden Gebäuden allerdings völlig überdimensioniert. Dies betrifft insbesondere die Breite des Gebäudes und die Gestaltung.

Für eine Umsetzung der Bebauungsplanänderung ist der Baukörper deutlich zu reduzieren. Eine Vorabstimmung mit der Verwaltung wird als sinnvoll angesehen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss fasst keinen Änderungs- und Billigungsbeschluss und legt dem Antragsteller nahe, die Planung hinsichtlich des Baukörpers deutlich zu reduzieren.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

ohne Baumgartner

#### **4. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses; Fl.Nr.: 786/17; Gemarkung Parsberg; Äußere Münchner Straße**

##### **Bauvorhaben:**

Wohn- und Geschäftshaus: 14,99 m x 10,24 m (KG, EG, OG); Wandhöhe: 6,60 – 7,65 m; Firsthöhe: 8,56 – 9,60 m; Dachform: Satteldach 21° (Nord-Süd-First)  
Nutzung: UG + EG: Kfz-Handel (Laden + Büro); 1. OG: 2 WE

##### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

##### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt acht erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

##### **Erschließung:**

Die angemessene Erschließung erfolgt von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Bayrischzeller Straße“ (B472). Wasser- und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Bayrischzeller Straße“ (B472).

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

##### **Baumbestand:**

Baumschutzverordnung, erheblicher Baumbestand betroffen (7 Bäume, im Antrag nicht näher qualifiziert)

##### **Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden, allerdings faktisches Überschwemmungsgebiet Aubach (Gewässer 3.Ordnung)



### 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: In der Umgebung des zu bebauenden Grundstücks befinden 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, Abstand zum Aufräumen erforderlich, hier gewahrt
- Erschließung: gesichert
- Rücksichtnahmegebot: Es dürfen sich auch bei Hochwassersituationen keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung ergeben.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Hochwassergeschützte Bauweise erforderlich

Einer vergleichbaren Planung verweigerte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 26.01.2016 bereits das gemeindliche Einvernehmen auf Grund der für das Grundstück bestehenden Hochwassersituation.

Die neue Planung sieht auf Grund der Hochwassersituation nun eine Tiefgarage vor, die im Hochwasserfall geflutet werden soll.

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich bzgl. der Zulässigkeit des Vorhabens folgende Problematiken:

Hochwasser:

- Kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, daher Beurteilung ausschließlich nach § 34 BauGB
- Die Wasserspiegellage im Falle eines HQ 100 liegt bei 708,78 also knapp 709 m ü. NN (Höhenlage der Bundesstraße), die Rohbodenoberkante des Vorhabens im Erdgeschoß bei 708,80 m ü. NN. Inwieweit dies noch eine hochwasserangepasste Bauweise darstellt, kann seitens der Stadt nicht beurteilt werden, aber 25 cm über Hochwasserstand sind mindestens erforderlich.
- Da das Grundstück im Innenbereich liegt, ist ein Retentionsraumausgleich nicht erforderlich
- Offensichtlich soll im Hochwasserfall die Tiefgarage geflutet werden, so dass dadurch gewährleistet ist, dass sich auf die Umgebungsbebauung keine negativen Auswirkungen ergeben. Aufgrund der gleichzeitig geplanten Geländemodellierungen und Auffüllungen ergibt sich dies jedoch so nicht zwingend und wäre durch ein entsprechendes hydraulisches Gutachten nachzuweisen.
- Volumenberechnung und Darstellung ist insoweit nicht ausreichend!
- Tiefgarage aus Sicht der Verwaltung nicht geeignet

Anbauverbotszone:

Das Vorhaben liegt in der Anbauverbotszone zur Bundesstraße (20m) im sog. Verknüpfungsbereich außerhalb des Erschließungsbereichs. Südlich anliegend wurde ein Gebäude in ähnlicher Situierung bauaufsichtlich genehmigt, allerdings ohne die erforderliche Zustimmung des staatl. Bauamts. Inwieweit dies einen Bezugsfall darstellt, hat die Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit dem staatlichen Bauamt Rosenheim zu beurteilen, Belange der Stadt Miesbach sind insoweit nicht betroffen.

Grünordnung:

Es sind zwar die zu entfernenden Bäume dargestellt, es fehlt jedoch eine qualifizierte Freiflächenplanung mit Darstellung der versiegelten Flächen und Berechnung der GRZ unter Berücksichtigung der Zufahrten und Stellplätze (§ 19 BauNVO).

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert aufgrund des nicht abschließend nachgewiesenen Einfügens insbesondere im Hinblick auf die Hochwasserproblematik das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

**5. Neubau einer Doppelgarage für das bestehende Wohnhaus**  
**Fl.Nr.: 154; Gemarkung Parsberg; Bergfeldstraße 1**

**Bauvorhaben:**

Doppelgarage im Südwestlichen Grundstückseck (6,92 m x 7,10 m = 49,14 m<sup>2</sup>); Wandhöhe: 2,90 m; Firsthöhe: 4,54 m; Dachform: Satteldach 20° (Nord-Süd-First+ Zufahrt von Osten her (Kies, max. Breite 7,10 m)

**Bauplanungsrecht:**

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

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

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: nicht betroffen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Wasser und Abwasser ist nicht erforderlich. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Landschaftsschutzgebiet

**Rechtliche Würdigung:**

Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Er dient der naturgegebenen Bodennutzung und der Erholung für die Allgemeinheit. Für die Frage, ob ein Vorhaben im Außenbereich zulässig ist, ist zwischen sogenannten privilegierten und sogenannten sonstigen Vorhaben zu unterscheiden.

Der Stadtrat hat für eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken an der „Bergfeldstraße“ dazu eine entsprechende Außenbereichssatzung beschlossen. Für Nebengebäude beinhaltet diese eine klare Regelung.



- Das geplante Nebengebäude hält die max. Größe von 50 m<sup>2</sup> ein.
- Allerdings nur zulässig, soweit sie dem Wohnen dienen!  
Auf dem Grundstück „Bergfeldstraße 1“ befinden sich zwei genehmigte Wohneinheiten und insgesamt fünf Stellplätze (zwei in Garage, drei oberirdisch). Durch die neue Doppelgarage wäre es insgesamt sieben.
- Außenbereichsverträglichkeit: Zufahrt 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)
- Eine Zufahrt nach Süden scheidet aus, da direkte Zufahrten und Zugänge zur St. 2010 nicht angelegt werden dürfen

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wertet die Bebauung als außenbereichsverträglich und ist der Auffassung, dass die Doppelgarage gerade noch dem Wohnen dient. Entsprechend wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 4 / 3

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

ohne Baumgartner

#### **6. Neubau einer Maschinenhalle** **Fl.Nr.: 392; Gemarkung Parsberg; Stadlbergstraße 66**

##### **Bauvorhaben:**

Maschinenhalle: 20,00 m x 12,00 m; Wandhöhe: 5,09 – 5,29 m; Firsthöhe: 7,28 m; Dachform: Satteldach 20° (Ost-West-First)

Standort: südlich des bestehenden Nebengebäudes und der Fress- und Liegehalle

##### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

##### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: nicht erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

##### **Erschließung:**

Die angemessene Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Wasserversorgung und Abwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

##### **Baumbestand:**

Nicht betroffen

##### **Schutzgebiete:**

Landschaftsschutzgebiet



**Rechtliche Würdigung:**

Das Grundstück „Stadlbergstraße 66“ befindet sich im Außenbereich und ist dabei als landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

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

Der Neubau steht im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gebäuden und ist daher als angemessen anzusehen.

Da das Bauvorhaben an einer bereits versiegelten Fläche in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Gebäuden 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.

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

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

**7. Neubau von zwei Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus mit je einer Garage und einem Stellplatz**  
**Fl.Nr.: 552/21; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 22, 24, 26**

**Bauvorhaben:**

- Doppelhaus: 13,77 m x 10,98 m + Erker im Süden (KG, EG, OG, DG); Wandhöhe: 4,00 bzw. 6,05 m; Firsthöhe: 7,49 m; Dachform: Satteldach 25° (Ost-West-First)
- Einfamilienhaus: 10,74 m x 7,99 m + Erker im Süden (KG, EG, DG); Wandhöhe: 2,93 m; Dachform: Satteldach 18° (Ost-West-First)
- Doppelgarage (zwischen den beiden Gebäuden): Dachform: Satteldach (18°)
- Einzelgarage (im Osten des Einfamilienhauses): Dachform: Satteldach 18°)

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes im Osten des Grundstücks

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt sechs erforderlich, jew. drei in den neuen Garagen und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichungen erforderlich

§ 6 Abs. 1

Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und einer beidseitigen Dachneigung von 18° - 25° auszubilden

- ☐ Nicht eingehalten an der Südwestseite des Einfamilienhauses (Dachterrasse)
- ☐ Nicht eingehalten an der Südwestseite des Doppelhauses (Dachterrasse)

#### § 6 Abs. 5

Dachüberstand – Giebelseite: mind. 1,00 m; Traufseite: mind. 0,80 m

- ☐ Nicht eingehalten an der Nordostseite des Doppelhauses (OG)

#### § 8 Abs. 2 Satz 1

Bandartig waagrecht liegende bzw. durchgehende waagrechte oder senkrechte Fensterflächen sind unzulässig

- ☐ Nicht eingehalten an der Nordostseite des Einfamilienhauses

Durch die Auskragungen des Grundrisses im OG des Doppelhauses an der Nordostseite kann der für Traufseiten vorgeschriebene Dachüberstand von 0,80 m nicht eingehalten werden. Zudem sind die Dachterrassen auf den jeweiligen Erkern und durchgehende senkrechte Fensterflächen unzulässig.

#### **Erschließung:**

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

#### **Baumbestand:**

In Mitten des Grundstücks befinden sich zwei Apfelbäume, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind. Zur Realisierung des Vorhabens müssen diese gefällt werden. Eine zumutbare Verschiebung des Baukörpers zum Erhalt der Laubbäume ist vorliegend nicht erkennbar. Einer Befreiung von der Baumschutzverordnung kann daher zugestimmt werden. Ersatzpflanzungen scheinen auf dem Grundstück nicht möglich. In der näheren Umgebung befinden sich allerdings bereits eine Vielzahl von freistehenden Bäumen bzw. der angrenzende Wald.

#### **Gewässer 3. Ordnung**

Im nordwestlichen Teil des Grundstücks verläuft oberirdisch der Floigerbach (Gewässer 3. Ordnung), in einem ökologisch nicht wertvollen Betongerinne. Zukünftig soll dieser auf einer neuen Trasse verrohrt werden.

Die dazu zuständige Fachstelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Miesbach stellt erfahrungsgemäß (Stand 2013) eine Erlaubnis in Aussicht, wenn insbesondere folgende Auflagen beachtet werden.

- Die Stadt Miesbach (Gewässerunterhaltungspflichtiger) muss der Überbauung zustimmen.
- Zukünftige Mehrkosten der Gewässerunterhaltung trägt der Grundstückseigentümer
- Überbauungen bzw. Verrohrungen müssen von einer Fachfirma erledigt werden.
- Durch die Verrohrung darf es zu keiner Verschlechterung bei Hochwasser kommen.

#### **Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

#### **Rechtliche Würdigung:**

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

- Art: Wohnbebauung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene Bauweise wie in der Umgebung vorhanden.



- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: gesichert.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Ähnliche Baukörper sind in der umliegenden Bebauung 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, widerspricht allerdings der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Miesbach.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann daher kein gemeindliches Einvernehmen erteilt werden.

Bzgl. des Floigerbachs ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, in der auch die Unterhaltslast an den Grundstückseigentümer weitergegeben werden kann.

Im Vorfeld zur Beschlussfassung weist der Verkehrsreferent auf die durch die Neubauten entstehende Problematik hinsichtlich der Schneeablagerung hin. Der Fliederweg ist sehr eng, er befürchtet daher mangels ausreichender Schneeablagerungsflächen auf dem Grundstück, dass dieser auf der öffentlichen Straße abgelagert wird. Diesbezüglich schlägt er ein Abrücken der Baukörper von der Straße vor.

Sollte es zur Bachverrohrung kommen, wäre zu überlegen, gleichzeitig auch das Gerinne unterhalb des Fliederwegs, das in Höhe des Baugrundstücks kreuzt, zu ertüchtigen. Wenn die Maßnahme hydraulisch sinnvoll ist, könnte sich die Stadt hier mit „einklinken“.

#### **Beschluss 1:**

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

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

ohne Baumgartner

ohne Ruml

#### **Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich des nicht eingehaltenen Dachüberstands, der Fenster und der Dachterrassen nicht zu.

Hinsichtlich der im Grundstück geplanten Umlegung und Verrohrung des Floigerbachs ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen, wobei Belange des Hochwasserschutzes (Hinzuziehen Ingenieurbüro SKI) und der Gewässerunterhaltslast (Übertragung auf den Grundstückseigentümer) zu berücksichtigen sind.

Dem Bauwerber wird zudem empfohlen, die Planungen hinsichtlich der Möglichkeiten der Ablagerung von Räumschnee zu überdenken.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Baumgartner für Fuchs

ohne Ruml

8. Unvorhergesehenes, Wünsche, Anträge

8.1. Unvorhergesehenes - Parken am Habererplatz

Gremiumsmitglied Mayer teilt mit, dass im Bereich der Trafostation am Habererplatz, verstärkt Autos in der Wiese, neben den offiziellen Parkflächen abgestellt werden. Er bittet um stärkere Kontrolle diesbezüglich durch die Verkehrsüberwachung.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

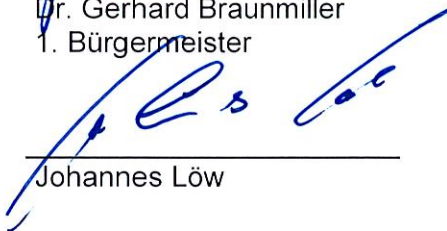
Baumgartner für Fuchs

Ende der Sitzung

Miesbach, 16. Dezember 2022



Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister



Johannes Löw



Lutz Breitwieser