

# Stadt Miesbach



## Niederschrift über die öffentliche Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses** am Donnerstag, den 02.02.2023 16:00 – 16:50 Uhr

### **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

**Vorsitzender** 1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

**Stadträte** Stadtrat Manfred Burger  
Stadtrat Alois Fuchs  
Stadtrat Stefan Griesbeck  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Franz Mayer  
Stadtrat Florian Ruml  
Stadträtin Hedwig Schmid

**Es fehlte entschuldigt:**

**Es fehlte unentschuldigt:**

**Schriftführer:** Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Nicki Meyer

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Neubau von zwei Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus mit je einer Garage und einem Stellplatz  
Fl.Nr.: 552/21; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 22, 24, 26
3. Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses  
Fl.Nr.: 29/8; Gemarkung Miesbach; Bayrischzeller Straße 19a
4. Neubau eines Einfamilienhauses  
Fl.Nr.: 1045/57; Gemarkung Wies; Marsstraße 13
5. Teilnutzungsänderung zum Büro und Umbau des best. Wohn- und Geschäftshauses  
Fl.Nr.: 61; Gemarkung Miesbach; Marktplatz 13
6. Anbau einer Hackschnitzelheizung  
Fl.Nr.: 938; Gemarkung Parsberg; Potzenberg 21
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohnungen als Ersatzbau für ein bestehendes Wohnhaus  
Fl.Nr.: 1268/1; Gemarkung Parsberg; Kalchöd 8
8. 2. Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Miesbach im Hinblick auf die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden und Balkonen (§ 11 Abs. 4)  
-Formulierungsvorschlag; Satzungsbeschluss-
9. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Gschwendt"  
Änderung der Höhenfestsetzung  
Fl.Nrn.: 572/2, 572/3 und 572/4; Gemarkung Miesbach; Am Gschwendt  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
10. Unvorhergesehenes
- 10.1. Unvorhergesehenes - Ungenehmigte Anlagen Stadtplatz

## **1. Bekanntgaben**

### **Ordnungsgemäße Ladung / Beschlussfähigkeit**

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

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2022 wurde im Rahmen der heutigen Sitzung im RIS zur Verfügung gestellt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

### **Nächster Sitzungstermin**

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 16.03.2023 vorgesehen.

### **Grünpfeil Harztalstraße/B472**

Die Zuständigkeit der verkehrsrechtlichen Anordnung des Verkehrszeichens „Grünpfeil“ liegt in diesem Fall beim Landratsamt Miesbach, da die Ampel Bestandteil der Bundesstraße ist. Lediglich die Montage erfolgte damals durch den städt. Bauhof. Die Polizeiinspektion Miesbach hat sich bereits mit dem Landratsamt Miesbach im Hinblick auf das weitere Vorgehen in Verbindung gesetzt.

### **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

## **2. 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: 6,50 m; Dachform: Satteldach 25° (Ost-West-First)
- Einfamilienhaus: 10,74 m x 8,00 m + Erker im Süden (KG, EG, DG); Wandhöhe: 5,81 m; Dachform: Satteldach 18° (Ost-West-First)
- Doppelgarage (zwischen den beiden Gebäuden): Dachform: Satteldach (18°)
- Einzelgarage (im Osten des Einfamilienhauses): Dachform: Satteldach 18°)
- 3 Oberirdische Stellplätze (2x im Westen, 1x im Osten der Neubauten)

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: eingehalten

**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.

**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.

Der Bau- und Umweltausschuss befaste sich bereits in der Sitzung am 08.12.2022 mit dem o.g. Bauvorhaben. Das gemeindliche Einvernehmen wurde zum damaligen Zeitpunkt aus folgenden Gründen verweigert.

- Ortsgestaltungssatzung nicht eingehalten
- Umlegung und Verrohrung des Floigerbach's

Die Planung wurde zwischenzeitlich ortsgestaltungskonform umgeplant.

Für die Umlegung und Verrohrung des Floigerbach's wurde zwischenzeitlich ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren i.S.d. WHG beantragt, das parallel neben dem baurechtlichen Verfahren läuft. Hierzu wird die Stadt Miesbach gesondert beteiligt.

Der nun vorliegende Bauantrag muss daher separat behandelt werden.

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 grundsätzlich als planungsrechtlich zulässig zu werten.

Gebäude dürfen allerdings nur errichtet werden, wenn das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Darauf Einfluss hat sicherlich parallel laufende wasserrechtliche Verfahren.

Daher ist auch noch nicht absehbar, in wie weit die Planung ggf. noch umgeplant werden muss. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens muss daher auf einen späteren Zeitpunkt bei Vorlage einer insgesamt genehmigungsfähigen Planung verschoben werden. Um die baurechtliche Prüfung nicht zu hemmen, sollte der Plan aber dennoch an die Untere Bauaufsichtsbehörde zur weiteren baurechtlichen Prüfung weitergeleitet werden.

#### **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:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

#### **Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein gemeindliches Einvernehmen. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu vorliegender Planung zu erteilen, sobald eine der Planung entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Ruml

### **3. Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses Fl.Nr.: 29/8; Gemarkung Miesbach; Bayrischzeller Straße 19a**

#### **Bauvorhaben:**

Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses nach Süden (Esszimmer/überdachte Terrasse im EG):

Maße: 7,74 m x 6,00 m; Wandhöhe: 5,43 m; Firsthöhe: 6,85 m; Dachform: Satteldach 20° (Nord-Süd-First) – profilgleich wie Bestand

#### **Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Allgemeines Wohngebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

#### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: keine weiteren Stellplätze erforderlich

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Bayrischzeller Straße“ (B472). Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche. Das Bestandsgebäude ist bereits jeweils angeschlossen. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

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

- Art: 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.

Der geplante Anbau ist Bestandteil des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 76 „Urbanes Gebiet Bayrischzeller Straße“.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau nicht beeinträchtigt. 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 1:**

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

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Mayer

**Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Mayer

4. **Neubau eines Einfamilienhauses**  
**Fl.Nr.: 1045/57; Gemarkung Wies; Marsstraße 13**

**Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 8,20 m x 11,39 m; Wandhöhe: 5,92 m; Firsthöhe: 7,39 m; Dachform: Satteldach 20° (Nord-Süd-First) samt Photovoltaik

Technik/Geräte (2,56 m x 6,55 m) im Osten; Wandhöhe: 2,46 m; Dachform: Pultdach (20°)

Terrassenüberdachung

Zwei Oberirdische Stellplätze im Osten des Grundstücks

**Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Allgemeines Wohngebiet (§ 34 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt 2 erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Enzianstraße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Enzianstraße“. Über den Fremdgrund liegen entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte vor.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

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

- Art: 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.

Für das Baugrundstücke wurde zur Sitzung am 14.07.2020 bereits eine Bauvoranfrage (damals Doppelhaus) vorgelegt. Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde dazu die planungsrechtliche Zulässigkeit als gegeben festgestellt.

Die Deutsche Bahn AG wurde im Vorfeld der Antragstellung bereits beteiligt. Dabei werden unter Beachtung der klassischen Auflagen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben vorgebracht.

Die Struktur der umliegenden Bebauung sowie der bereits genehmigten, zukünftigen Bebauung, wird durch den Neubau fortgesetzt.  
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 erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**5. Teilnutzungsänderung zum Büro und Umbau des best. Wohn- und Geschäftshauses**  
**Fl.Nr.: 61; Gemarkung Miesbach; Marktplatz 13**

**Bauvorhaben:**

Teilnutzungsänderung zum Büro und Umbau des best. Wohn- und Geschäftshauses

Bestand:

EG: Ladengeschäft

OG + DG: Wohneinheit

Neu:

DG: Teilnutzungsänderung zu Büro (64,56 m<sup>2</sup>) mit Besprechungsraum (10,66 m<sup>2</sup>)

Gem. Betriebsbeschreibung des Antragstellers befinden sich auch nach der Teilnutzungsänderung zwei Nutzungseinheiten im Gebäude. Das neue Büro stellt keine eigene Nutzungseinheit dar. Dies wird damit begründet, dass keine eigene Erschließung des Büros technisch möglich ist. Dadurch wird das Gebäude weiterhin der Gebäudeklasse 2 zugeordnet und braucht keinen notwendigen separaten Treppenraum etc.

Damit wird begründet, dass keine weiteren Stellplätze erforderlich sind. Gem. Aussage des Antragstellers, ist diese Vorgehensweise mit dem Landratsamt Miesbach abgestimmt.

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: Bestand: 4 Stellplätze / Neu: 7 Stellplätze erforderlich = 3 weitere Stellplätze erforderlich (Büro je 30 m<sup>2</sup> / 1 Stellplatz = 75,22 m<sup>2</sup> / 30 = 2,51 = 3 Stellplätze)

Abstandsflächen: nicht berührt, Bestandsgebäude

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

**Erschließung:**

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt



**Schutzgebiete:**

Ensemblegeschützter Altstadtbereich

**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 ist festzustellen, dass die angedachte neue Nutzung des Gebäudes (1 Laden / 1 WE / 1 Büro) im Mischgebiet i.S.d. § 34 BauGB zulässig ist und das Einvernehmen folglich zu erteilen ist.

Das Vorhaben wirkt sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild des Ensembles aus.

Nach Auffassung des Antragstellers sind weitere Stellplätze nicht erforderlich.

Auf Nachfrage hat das Landratsamt Miesbach mitgeteilt, dass die Aussage des Antragstellers im Hinblick auf die Stellplatzfrage nicht zutreffend ist. Die Teilnutzung unterliegt daher wie von der Verwaltung bereits angenommen voll umfänglich der Stellplatzsatzung.

Bauordnungsrechtlich sind gem. Stellplatzsatzung drei 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.

Entsprechende Stellplatzabläsen wurden im Innenstadtbereich immer wieder gestattet.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wertet das geplante Bauvorhaben zulässig. Da sich das Vorhaben nicht negativ auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirkt, bestehen hinsichtlich des Denkmal- bzw. Ensembleschutzes aus Sicht der Stadt Miesbach keine Bedenken.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt zusammen mit dem Antragsteller einen entsprechenden Stellplatzablösevertrag (12.000,00 € je erforderlichen Stellplatz – hier 36.000,00 €) zu schließen. Sobald der Stellplatzablösevertrag geschlossen ist und der Ablösebetrag auf einem Konto der Stadt Miesbach eingegangen ist, wird der 1. Bürgermeister ferner ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**6. Anbau einer Hackschnitzelheizung**  
**Fl.Nr.: 938; Gemarkung Parsberg; Potzenberg 21**

**Bauvorhaben:**

Gebäude für Hackschnitzelheizung, -bunker und -lager (EG, KG): 10,00 m x 6,00 m; Wandhöhe: 3,23 – 4,80 m; Dachform: Satteldach 23° (Nord-Süd-First)

Standort: nördlich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Austragshaus

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: nicht erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige 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 „Potzenberg 21“ befindet sich im Außenbereich und ist dabei als landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Die geplante Hackschnitzelheizung 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 in unmittelbarer Nähe eines 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.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohnungen als Ersatzbau für ein bestehendes Wohnhaus  
Fl.Nr.: 1268/1; Gemarkung Parsberg; Kalchöd 8**

Die Planungen werden derzeit noch überarbeitet.

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

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**8. 2. Änderung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Miesbach im Hinblick auf die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden und Balkonen (§ 11 Abs. 4)  
-Formulierungsvorschlag: Satzungsbeschluss-**

Mit Beschluss vom 15.09.2022 beauftragte der Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung, die Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf die Solar- und Photovoltaikanlagen (§11) zu überarbeiten. Ziel sollte hierbei eine Lockerung der Rahmenbedingungen, aber keine völlige Freigabe sein.

Entsprechende Lockerungen wurden daraufhin in der Sitzung 27.10.2022 beschlossen.

Die Regelung in § 11 Abs. 4 die sich auf Photovoltaik- und Solaranlagen an Balkonen, Fassaden, Einfriedungen und in Freiflächen bezieht wurde allerdings unverändert beibehalten.

Demnach sind solche Anlagen unzulässig, können in begründeten Fällen und bei überzeugender Einbindung in die Architektur bzw. die Freifläche aber zugelassen werden.

Die Praxis hat zwischenzeitlich gezeigt, dass insbesondere PV-Anlagen am Balkon immer größerer Bedeutung zukommt. Entsprechend steigt die Anzahl von Anträgen diesbezüglich.

Eine Nutzung solcher Anlagen für erneuerbare Energien ist insbesondere in der aktuellen Situation nachvollziehbar.

Nach Rücksprache mit mehreren Herstellern und Verkäufern entsprechender Anlagen liegt die Fläche solcher Anlagen bei ca. 4,00 m<sup>2</sup>.

Um die Realisierung zukünftig praktikabel und ohne größeren Aufwand für Verwaltung und Gremium zu ermöglichen, wird seitens der Verwaltung eine Änderung von § 11 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung dahingehend empfohlen, dass Photovoltaikanlagen an Balkonen, Fassaden, Einfriedungen und in den Freiflächen bis 4,00 m<sup>2</sup> ohne zusätzliche Ausnahmen zulässig sind.

Im Gremium wurde angeregt, für Anlagen an Balkonen vorzuschreiben, dass diese die Balkonbrüstung nicht überragen dürfen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Ortsgestaltungssatzung in § 11 Abs. 4 dahingehend zu ändern, dass der Absatz wie folgt lautet und beschließt die dergestalt geänderte Satzung neu:

*(4) Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden, Balkonen, Einfriedungen und in den Freiflächen sind ab einer Größe von 4,00 m<sup>2</sup> unzulässig. Im Falle der Anbringung an Balkonen dürfen diese die Brüstung nach oben, unten und zur Seite nicht überragen. In begründeten Einzelfällen können bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes bzw. landschaftsplanerischer und gartenbaulicher Einbindung in die Freiflächen Ausnahmen zugelassen werden.*

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

9. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Am Gschwendt"**  
**Änderung der Höhenfestsetzung**  
**Fl.Nrn.: 572/2, 572/3 und 572/4; Gemarkung Miesbach; Am Gschwendt**  
**-Abwägung, Satzungsbeschluss-**

Mit Beschluss vom 20.05.2021 fasst der Stadtrat den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Gschwendt“.

Die damalige Festsetzung der für die Wandhöhen heranzuziehenden Bezugshöhen erfolgte in Anlehnung an die natürlichen Geländehöhen, da zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindliche Straßenplanung vorlag, von deren Höhenprofil sich Bezugshöhen hätten ableiten lassen. Zudem war nicht bekannt, wie die ausgewiesenen Baufelder parzelliert werden und welche Art der Bebauung beabsichtigt war.

Mittlerweile wurde die Erschließungs- und Straßenplanung abgeschlossen, das Baufeld C und D parzelliert bzw. geteilt und erste Bauanträge eingereicht. Dabei stellte sich heraus, dass die im Bauraum C festgesetzten Bezugshöhen, in Berücksichtigung der nördlich und östlich angrenzenden Geländehöhen, deutlich tiefer festgesetzt waren, als die Höhen der südlich angrenzenden Erschließungsstraße. Eine ähnliche Problemlage ergaben sich für die Bauräume D und E, da dort eine kleinteiligere Bebauung realisiert werden soll, als ursprünglich angenommen, welche nun für die Bezugshöhen eine detailliertere Bezugnahme auf die angrenzenden Straßenhöhen zulässt.

Um eine bessere Anpassung der Bezugshöhen an die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße zu erreichen wurde ein Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Gschwendt“, beschränkt auf die Fl.Nrn.: 572/2, 572/3, 572/4, 572/5 T, 572/8 und 572/10; Gemarkung Miesbach innerhalb der Baufelder C, D und E erarbeitet.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt, worauf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (20.12.2022 – 23.01.2023) gingen keine Bedenken und Anregungen ein:

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss fasst für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Gschwendt“ in der Version vom 02.02.2023 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

10. **Unvorhergesehenes**

10.1. **Unvorhergesehenes - Ungenehmigte Anlagen Stadtplatz**

Ausschussmitglied Schmid teilt mit, dass ich am Stadtplatz sowohl ein ungenehmigter Verkaufsstand als auch ungenehmigte Werbefahnen befinden. Die Stadt sollte Ihrer Meinung nach diesbezüglich tätig werden.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

Ende der Sitzung

Miesbach, 14.02.2023

gez.  
Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister