



Stadt Miesbach

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses**
am Donnerstag, den 16.03.2023
16:00 – 17:00 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender	1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller
Stadträte	Stadträtin Aline Brunner (Vertreter für Michael Lechner) Stadtrat Manfred Burger Stadtrat Alois Fuchs Stadtrat Stefan Griesbeck Stadtrat Franz Mayer Stadtrat Florian Ruml Stadträtin Hedwig Schmid
Es fehlte entschuldigt:	Stadtrat Michael Lechner
Es fehlte unentschuldigt:	
Schriftführer:	Lutz Breitwieser, Johannes Löw

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Nutzungsänderung des ehemaligen Heulagers im Stallteil eines Bauernhofes zu einem gewerblichen Betrieb
Fl.Nrn.: 1330, 1331, 13333; Gemarkung Parsberg; Mühlenweg 7
3. Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung des Stallteils und Anbaus eines Bauernhofes, Nutzungsänderung des Stallteils von Lager/Werkstatt zu Wohnen, Erweiterung auf 4 Wohneinheiten, Erweiterung der Gewerbeeinheit und Neubau einer Garage
Fl.Nr.: 635; Gemarkung Parsberg; Buchenweg 16 (Wiedmoos)
4. Nutzungsänderung und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses
Fl.Nr.: 228; Gemarkung Miesbach; Fraunhoferstraße 8
5. Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Fl.Nr.: 1780/26; Gemarkung Hausham; Birkenstraße 2
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 644/2; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 40
7. Errichtung eines Quergiebels mit Balkon
Fl.Nr.: 1045/35; Gemarkung Wies; Wallenburger Straße 35
8. 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schweinthal"
Änderung der Baufenster
Fl.Nr.: 178/24; Gemarkung Wies; Schweinthal Straße 21
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-
9. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Flachdächern
-Grundsatzbeschluss-
10. Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn.: 401/4 und 400/1;
Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 27;
-Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-
11. Formlose Anfrage auf Bauleitplanung zum Neubau eines Wohngebäudes
Fl.Nr.: 581/45; Gemarkung Wies; Wachlehen
-weiteres Vorgehen-
12. Unvorhergesehenes

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 02.02.2023 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.

Ausschussmitglied Michael Lechner ist für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Aline Brunner vertreten

Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 11.05.2023 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: Brunner für Lechner

2. Nutzungsänderung des ehemaligen Heulagers im Stallteil eines Bauernhofes zu einem gewerblichen Betrieb Fl.Nrn.: 1330, 1331, 13333; Gemarkung Parsberg; Mühlenweg 7

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung des ehemaligen Heulagers im OG des landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem gewerblichen Betrieb für Holzverarbeitung.

- Handwerksbetrieb (Arbeitsräume, Büro, Fahrt): 422,52 m²
- Lager/Ausstellung, Holzlager: 81,89 m²
- Nebenräume: 25,58 m²

Baukörper bleibt hinsichtlich der Maße unverändert, Bauliche Ertüchtigung und Einbau eines Oberlichts sowie Anbringung einer PV-Anlage.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze:

Berechnung des Antragstellers:

Handwerksbetrieb: (je 50 m² / 1 Stellplatz) = 422,52 m² / 50 = 8,45 = 9 Stellplätze

Lager/Ausstellung: (je 100 m² / 1 Stellplatz) = 81,89 m² / 100 = 0,82 = 1 Stellplatz
= 10 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück samt einem weiteren Besucherstellplatz oberirdisch nachgewiesen (insgesamt 11 Stellplätze)

Abstandsflächen: unverändert

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Baumschutzverordnung: nicht einschlägig

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Die Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung erfolgt über eigene Anlagen (Quelle, Kleinkläranlage).

Grundstücke müssen nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein (vgl. Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Die Grundstücksgrenzen müssen daher angepasst werden, da diese im gegenwärtigen Verlauf teilweise überbaut werden. Dabei muss auch die Erschließung neu geregelt bzw. gesichert werden.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet, Denkmalschutz (Einzeldenkmal)

Rechtliche Würdigung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Egartenlandschaft“. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft dar.

Da das Gebäude ein Einzeldenkmal darstellt handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB teilprivilegiert ist. Hierbei ist die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind möglich, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Die nun vorliegende Planung entspricht diesem grundsätzlich und ist daher in enger Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Ein entsprechender Maßnahmenkatalog liegt dem Antrag bei.

Durch die Nutzungsänderung kann die derzeit leerstehende Tenne wieder einer zweckmäßigen Verwendung zugeführt werden.

Das Vorhaben kann insgesamt als außenbereichsverträglich gewertet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich bereits eine Mühle.

Gegen die Teilprivilegierung des o.g. Vorhabens bestehen daher keine Bedenken. Vorausgesetzt dafür ist ein kompletter Nachweis der Erschließung in Form von Verschmelzung der Grundstücke.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben grundsätzlich zu und ermächtigt den 1. Bürgermeister das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald eine gesicherte Erschließung nachgewiesen ist und durch Vereinigung bzw. Verschmelzung ein einheitliches Baugrundstück entstanden ist.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

3. **Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung des Stallteils und Anbaus eines Bauernhofs, Nutzungsänderung des Stallteils von Lager/Werkstatt zu Wohnen, Erweiterung auf 4 Wohneinheiten, Erweiterung der Gewerbeeinheit und Neubau einer Garage**
Fl.Nr.: 635; Gemarkung Parsberg; Buchenweg 16 (Wiedmoos)

Bauvorhaben:

Der kulturlandschaftlich prägende Bauernhof soll als zukünftiges gemeinschaftliches Mehrgenerationenhaus für Eltern, Kinder und Enkelkinder dienen. Aus diesem Grund sollen 3 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Im Haupthaus wird die bestehende Wohneinheit auf 2 Wohneinheiten aufgeteilt. Im Stallteil entstehen 2 neue Wohneinheiten und Nebenflächen. Der Anbau im Süd-Westen des Bauernhofs wird weiterhin als Gewerbeeinheit genutzt.

- Neuerrichtung des Stallteils an einen Bauernhof (gleiches Maß wie Bestand – EG, OG, DG)
- Nutzungsänderung von Lager/Werkstatt zu Wohnen
- Insgesamt entstehen auf dem Grundstück zukünftig vier Wohneinheiten
- Abriss und Erweiterung der untergeordneten Gewerbeeinheit (Büro)
- Neubau einer Garage im Norden des Grundstücks (16,00 m x 6,00 m)

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Entstehen durch das Bauvorhaben KEINE Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen mit der Folge, dass das beantragte Vorhaben gem. § 35 BauGB als sonstiges Vorhaben Außenbereichsverträglich und somit bauplanungsrechtlich zulässig ist?
2. Ist die Umnutzung der bestehenden Nebenflächen im Stallteil zu zwei Wohneinheiten + Nebenflächen zulässig?
3. Ist die Aufteilung der bestehenden Wohneinheiten im Haupthaus in zwei Wohneinheiten zulässig?
4. Ist eine Neuerrichtung des Stallteils zulässig?
5. Ist eine Neuerrichtung des Anbaus zulässig?
6. Ist alternativ zu einer Neuerrichtung, ein Teilabbruch des Anbaus gem. beiliegender Pläne zulässig?
7. Ist die Erweiterung der Gewerbeeinheit im Anbau um bis zu 1/3 der bestehenden Gewerbefläche zulässig?
8. Sind Größe und Anordnung der im Plan dargestellten Dachfenster & des Firstoberlichts zulässig?
9. Ist die in den Plänen dargestellte Garage im Norden des Bauernhofes zulässig?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 9 Stellplätze erforderlich (nicht Bestandteil der Fragestellung)

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Baumschutzverordnung: nicht einschlägig

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Keine Angabe

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 privilegiert erbauten Gebäudes möglich, wenn das Vorhaben

- einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient
- die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt wird
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegt,
- das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet wurde
- das Gebäude in räumlich-funktioneller Zusammenhang mit der Hofstelle steht
- im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den privilegierten Wohnungen höchstens 5 Wohnungen je Hofstelle entstehen und
- die Verpflichtung übernommen wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des privilegierten Betriebs erforderlich.

In begründeten Einzelfällen ist dabei auch die Neuerrichtung eines Gebäudes möglich, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Geringfügige Erweiterungen sind dabei ebenfalls zulässig. (§35 Satz 2 und 3 BauGB).

Eine Begründung des Einzelfalls für eine Neuerrichtung liegt vor, da die neuen Nutzungen im Bestand (Zustand, Baukörper) nur schwer umsetzbar ist. Gem. Betriebsbeschreibung ist die Sanierung des Stallteils zudem unwirtschaftlich und führt zu unkalkulierbaren Mehrkosten. Eine Neuerrichtung ist auch hinsichtlich der CO₂-Bilanz und der technischen Gebäudeausrüstung sinnvoll. Die derzeitige Tragkonstruktion ist aufgrund schlechter statischer Verhältnisse notdürftig und unzulänglich in Stand gesetzt. Es liegt auch kein architektonisch erhaltenswerter und geschichtsprägender Dachstuhl vor.

Die äußerliche Gestaltung ist vorliegend auf Grund der deutlichen Abgrenzung zwischen dem bestehenden Wohnhaus und des Neubaus (ehemals landwirtschaftlicher Teil) weiterhin erkennbar (bspw. Elemente wie Holzlamellen in der Fassade integriert). Im Hinblick auf die neue Nutzung (4 Wohneinheiten, 1 Gewerbe) ist das Vorhaben außenbereichsverträglich.

Da das Bauvorhaben an etwa gleicher Stelle eines bereits bestehenden bzw. abgebrochenen Gebäudes 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.

Das Grundstück liegt in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungsstraße). Die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch eine eigene Quelle sowie einer Kleinkläranlage vom Eigentümer selbst.

Der Bestand wurde vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet, entsprechende Baugenehmigungen liegen vor.

Die im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid gestellten Fragen sind mit dieser rechtlichen Würdigung wie folgt zu beantworten.

1.

Das Bauvorhaben beeinträchtigt zunächst öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB.

2. + 3.

Durch die Umnutzung entstehen auf dem Grundstück nicht mehr als fünf Wohneinheiten. Die geplante Aufteilung ist daher i.S.d. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f) BauGB zulässig.

4.

Die Neuerrichtung des Stallteils mit geänderter Nutzung ist zulässig (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 und Satz 3 BauGB).

5.

Die Neuerrichtung des Anbaus (Gewerbe) ist zunächst nicht zulässig. Im vorliegenden Fall durch den baulichen Zusammenhang von Anbau und Stall allerdings anders nicht darstellbar.

6.

Die Frage zielt auf eine Änderung des Bestands (teilweisen Abbruch) und eine geringfügige Erweiterung des Gewerbes ab. Kommt man unter Frage 5 (kompletter Abbruch) wegen des baulichen Zusammenhangs mit dem Bestand schon zu dem Ergebnis, es wäre vorliegend möglich, so trifft dies auf einen Teilabbruch mit Neuerrichtung und geringer Erweiterung erst recht zu.

7.

Die Erweiterung der Gewerbeeinheit ist zulässig, (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB). Voraussetzung dafür ist, dass der Bestand nicht abgebrochen wird und es sich um das identische, genehmigte Gewerbe handelt.

Die Erweiterung muss dabei im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen sein (Einzelfallentscheidung) und einen funktionellen sowie räumlichen Zusammenhang haben.

Vorliegend befindet sich die Erweiterung insbesondere im EG wo der Heizraum und die Garage zukünftig Bestandteil der Büronutzung werden. Die Gebäudegröße wird dabei nur minimal vergrößert. Die Erweiterung der Gewerbeeinheit um 1/3 ist in diesem Ausmaß wohl noch als zulässig zu bewerten.

8.

Fenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zur Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen (8 Abs. 1 Satz 1 Ortsgestaltungssatzung).

Größe und Anordnung der dargestellten Dachfenster und des Firstoberlichts entsprechen lt. Plandarstellung der Ortsgestaltungssatzung und wahren das äußere Erscheinungsbild (§ 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Satz 2 BauGB).

9.

Die Garage ist in der äußeren Gestaltung als landwirtschaftliches Nebengebäude geplant um das Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens beizubehalten.

Pro Wohneinheit sind gem. Stellplatzsatzung zwei Stellplätze erforderlich. Im Außenbereich kann je genehmigter Wohneinheit ein Garagenstellplatz als von der teilprivilegierten Hauptnutzung mitgezogene ebenfalls teilprivilegierte Nebenanlage angesehen werden. Auf Grund der späteren

vier Wohneinheiten ist das Garagengebäude (6 Stellplätze) daher grundsätzlich zu überdimensioniert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung beantworteten Fragen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

**4. Nutzungsänderung und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses
Fl.Nr.: 228; Gemarkung Miesbach; Fraunhoferstraße 8**

Bauvorhaben:

- Grundlegende Sanierung des Bestandsgebäudes soweit technisch und räumlich möglich
- Neuordnung der vertikalen Erschließung
- Trennung des Wohnraums in zwei Nutzungseinheiten und vollständiger Ausbau des Dachgeschosses zu zwei separaten Wohnungen. Der aktuelle Bestand bietet keine sinnvolle und wirtschaftliche Trennung der Wohnung im 1. OG und DG.
- Komplette Erneuerung des Satteldaches
- Außenhülle wird nur marginal durch Verschiebung bzw. Änderung einzelner Fenster geändert

Bestand:

KG: Lagerfläche

EG: Ladengeschäft mit Lagerfläche

OG + DG: Wohneinheit

Neu:

KG: Kellerfläche

EG: Ladengeschäft (57,00 m²) + Büro + Pausenbereich

OG: 1 Wohneinheit

DG: 1 Wohneinheit

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze:

Gem. Stellplatzberechnung: Bestand: 6 Stellplätze / Neu: 6 Stellplätze, keine weiteren Stellplätze erforderlich

Abstandsflächen: nicht berührt, Bestandsgebäude

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

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

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 fügt sich die angedachte neue Nutzung des Gebäudes (1 Laden / 2 WE) nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein, die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben ist daher i.S.d. § 34 BauGB zulässig.

Die äußerlichen Anpassungen wirken sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild des Ensembles aus.

Gem. Stellplatzberechnung sind keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in der späteren Baugenehmigung festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

5. Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Fl.Nr.: 1780/26; Gemarkung Hausham; Birkenstraße 2

Bauvorhaben:

Einfamilienhaus: 8,49 m x 11,49 m (KG, EG, OG); Wandhöhe: 5,78 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)

Doppelgarage: 6,00 m x 5,76 m; Wandhöhe: 2,95 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, in der neuen Doppelgarage nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück und bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

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

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

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. 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.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 644/2; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 40

Bauvorhaben:

Hauptgebäude:

Maße: 17,00 m x 11,00 m bzw. 23,74 m x 13,51 m

Max. Wandhöhe: 8,10 m; Max. Firsthöhe: 9,88 m; Dachform: Satteldach 18°

Tiefgarage

Zufahrt über Rampe von Westen

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes

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: noch nicht Bestandteil der Planung

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: noch nicht Bestandteil der Planung

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Fällung von mehreren Bäumen erforderlich

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: Wohnbebauung im vorhandenen Mischgebiet; wegen nach wie vor gegebener Durchmischung in der Umgebung zulässig
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene und geschlossene Bauweise 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. Auf dem Grundstück befand sich ursprünglich bereits ein größerer Baukörper der in den 70er Jahren abgebrochen wurde.

Gegenüber dem aktuellen Bestand ist der Neubau deutlich größer, orientiert sich aber an den in der Umgebung bestehenden Baukörpern.

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung stellt mit einer Firsthöhe von 9,47 m bereits eine entsprechend hohe Bebauung dar.

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.

Eine Verschiebung des Baukörpers zum Erhalt der Laubbäume ist vorliegend nicht zumutbar und auch nicht möglich, womit einer Befreiung von der Baumschutzverordnung zugestimmt werden muss (Normenhierarchie). Im Osten des Grundstücks befindet sich weiterhin ein massiver Baumbestand.

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. Von der Baumschutzverordnung wird in diesem Zusammenhang eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

7. Errichtung eines Quergiebels mit Balkon **Fl.Nr.: 1045/35; Gemarkung Wies; Wallenburger Straße 35**

Bauvorhaben:

Die Erstellung erfolgt auf der Westseite und soll dabei zur Schaffung eines Balkons im OG dienen. Der Querbau tritt von der bestehenden Wandhöhe 1,30 m vor und erhält ein Satteldach mit 22° Dachneigung.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren erforderlich

Abstandsflächen: für den Quergiebel eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

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

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.

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

Hinweis: Brunner für Lechner

8. **14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schweinthal"**
Änderung der Baufenster
Fl.Nr.: 178/24; Gemarkung Wies; Schweinthal Straße 21
-weiteres Vorgehen, ggf. Satzungsbeschluss-

Um dem Wohnbedarf der nachfolgenden Generation gerecht zu werden, ist der Einbau einer weiteren Wohnung samt Aufstockung im Anwesen „Schweinthal Straße 21“ vorgesehen.

Das Baufenster und die Anpassung der Festsetzungen schlagen sich bereits in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“ entsprechend nieder. Der Bau- und Umweltausschuss fasste dazu den Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 23.09.2021.

Zwischenzeitliche Überlegungen ergaben nun, dass die Wohneinheit im EG hinsichtlich der Barrierefreiheit abgeändert werden soll. Dies bedeutet, dass die im Haus integrierte Garage zukünftig als Wohnraum dient.

Entsprechend ist im Osten des Grundstücks nun ein weiteres Baufenster (8,50 m x 3,50 m, max. Grundfläche: 24 m²; Wandhöhe 3,00 m) für eine Garage vorgesehen.

Im Gegenzug wird auf die Garage im Hauptgebäude verzichtet.

Der Eingangsbereich zwischen Garage und Hauptgebäude soll durch eine zusätzliche Flachdachkonstruktion (max. Höhe: 3,00 m) überdacht werden.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unberührt.

Die ursprüngliche Bebauung als Einfamilienhaus stammt bereits aus dem Jahr 1985. Durch die angedachte Änderung kann die sinnvolle Nutzung des Anwesens gewährleistet und zudem sinnvoller Wohnraum für die nachfolgende Generation geschaffen werden. Für vergleichbare Vorhaben wurde der Bebauungsplan bereits entsprechend angepasst. An das Hauptgebäude angeschlossene Garagengebäude sind im Bebauungsplangebiet bereits vorhanden.

Auf Grund den variierenden Grundstückszuschnitten im Bebauungsplangebiet, erfolgte die jeweilige Änderung immer individuell und nur auf Antrag.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

**9. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Flachdächern
-Grundsatzbeschluss-**

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 am 27.10.2022 und am 02.02.2023 beschlossen.

Nicht inbegriffen sind dabei Solar- und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern. Dies liegt schlicht daran, dass Flachdächer gem. Ortsgestaltungssatzung nicht zulässig sind.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a) BayBO in, auf und an Dach- und Außenwandflächen grundsätzlich verfahrensfrei.

Um die Errichtung entsprechender Anlagen auf bestehenden Flachdachgaragen in aufgeständerter Form zu ermöglichen, sollte hierzu ein Grundsatzbeschluss erfolgen, der eine entsprechende Ausnahme von der Ortsgestaltungssatzung grundsätzlich ermöglicht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass bei Garagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern die Errichtung von aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen im Wege der Ausnahme grundsätzlich möglich ist.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

10. Erlass einer Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn.: 401/4 und 400/1; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 27; -Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-

Unterhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kreuzberg befindet sich auf dem Niveau der Bahnlinie Miesbach-Schliersee eine größere ebene Fläche, auf der sich ein einzelnes kleines Wohnhaus (Baujahr 1949) befindet.

Die Häuser am Kreuzberg bilden eine faktische Baugrenze entlang der Hauptgebäude, der freie Bereich östlich davon ist zudem auch topografisch durch die wesentlich tiefere Lage abgesetzt.

Beides führt dazu, dass das bestehende Gebäude „Kreuzberg 27“ am Bebauungszusammenhang des Kreuzbergs nicht mehr teilnimmt und damit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist. Zu demselben Ergebnis kam das Verwaltungsgericht München im Rahmen der Beurteilung eines Vorbescheidsantrag für das südlich angrenzende Grundstück Fl.Nr.: 400/3; Gem. Miesbach.

Das Anwesen „Kreuzberg 27“ wird derzeit von der Eigentümerfamilie genutzt. Es wird weder von der Bausubstanz, noch von der Größe und energetischen Situation den Wohnbedürfnissen der Eigentümerfamilie gerecht. Für das Außenbereichsgrundstück kommen entsprechend nachfolgende Teilprivilegierungstatbestände in Betracht:

- Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle
- Erweiterung des Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohneinheiten

Beide Teilprivilegierungstatbestände stellen für die Eigentümerfamilie keine Option dar, da sie mehr Wohnfläche benötigt und die Bausubstanz nicht mehr erhaltenswert ist! Eine Kombination der Tatbestände ist allerdings nicht möglich!

Aufgrund der Lage in der Nähe zur vorhandenen Bebauung und der gegebenen wegemäßigen Erschließung kommt allerdings der Erlass einer Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht, wonach einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzung dient ausschließlich den Wohnbedürfnissen der ortsansässigen Familie und sollte sich insbesondere nicht auf das südlich anliegende Grundstück Fl.Nr.: 400/3; Gemarkung Miesbach beziehen. Dies ist zum einen gerechtfertigt, da das einzubeziehende Grundstück bereits bebaut ist, zum anderen, da nur das einzubeziehende Grundstück über eine wegemäßige, den Anforderungen der BayBO entsprechende Erschließung verfügt.

In die Satzung können Vorgaben für die Bebauung aufgenommen werden, die Regelungstiefe eines Bebauungsplanes darf allerdings nicht erreicht werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl.Nrn.: 400/1 und 401/4; Gemarkung Miesbach, um hier die Möglichkeit zu eröffnen, anstelle des bestehenden nicht erhaltenswerten Gebäudes einen angemessenen Ersatz zu schaffen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Plan erstellen zu lassen und mit den Eigentümern einen städtebaulichen Vertrag bzgl. der Kosten und der Eigennutzung innerhalb der Familie zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

11. **Formlose Anfrage auf Bauleitplanung zum Neubau eines Wohngebäudes**
Fl.Nr.: 581/45; Gemarkung Wies; Wachlehen
-weiteres Vorgehen-

Der Antragsteller beabsichtigt weiterhin die Errichtung eines Wohngebäudes auf seinem Grundstück im Bereich „Wachlehen“ an der B472 (Baumer Berg).

Einem Antrag auf Vorbescheid wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.05.2020 das gemeindliche Einvernehmen mit nachfolgender Begründung ebenfalls abgelehnt. Das Grundstück Fl.Nr.: 581/45; Gemarkung Wies liegt nicht im Bebauungszusammenhang, befindet sich daher im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies wurde bereits durch das Landratsamt Miesbach und das Bayerischen Verwaltungsgericht festgestellt und im Rahmen einer Berufung durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt – eine weitere Erörterung erübrigt sich!

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

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

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

Die Erteilung des Vorbescheids wurde folgerichtig vom Landratsamt Miesbach ebenfalls versagt.

Daraufhin wurde jetzt erneut der Antrag gestellt, die Stadt möge über die Bauleitplanung das Vorhaben ermöglichen.

Beschluss:

Der Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung wird abgelehnt. Zur Ablehnung führen folgende Überlegungen:

- ☐ das geplante Bauvorhaben wäre in ganz erheblichem Maße den Immissionen der vorbeiführenden Bundesstraße, die ungünstiger Weise tiefer liegt und in einer Steigung verläuft. In vergleichbaren Fällen an der B 472 sieht sich die Stadt ständig erheblichen Beschwerden wegen der starken Verkehrsbelastung ausgesetzt. Eine Untersuchung des Landratsamtes ergab vor einiger Zeit, dass selbst an weiter weg liegenden Flächen trotz umfangreicher Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) allenfalls die Richtwerte eines Gewerbe- oder Mischgebiets zu erreichen wären
- ☐ Auch durch die Einbeziehung bestünde die vom Gericht befürchtete Verfestigung einer Splittersiedlung
- ☐ Bezugsfallwirkung generell

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Brunner für Lechner

12. Unvorhergesehenes

Es kamen folgende Anregungen:

- Ausbesserung der Markierungen am Marktplatz
- Befestigung des Recycling-Container-Umfelds am AOK-Parkplatz

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

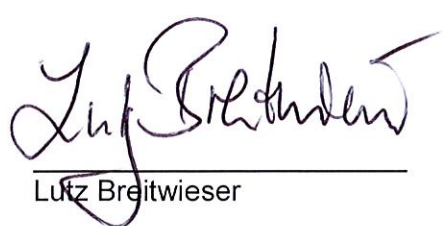
Hinweis: Brunner für Lechner

Ende der Sitzung

Miesbach, 31.03.2023



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister

Johannes Löw

Lutz Breitwieser

