



## **Stadt Miesbach**

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 11.05.2023  
16:00 – 17:00 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

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Abbruch des Bestandsgebäudes, Errichtung einer neuen Firmenzentrale mit Verkaufsraum, Fahrradwerkstatt, Büro- und Lagerflächen  
Fl.Nr.: 1763/3; Gemarkung Hausham; Straß 3
3. Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses, Erneuerung des bestehenden Wohnhaus-Dachstuhls  
Fl.Nr.: 681/1; Gemarkung Parsberg; Stadlbergstraße 21
4. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau von zwei Doppelhäusern mit Garagen  
Fl.Nrn.: 793/22 u. 793/40; Gemarkung Parsberg; Hang 7
5. Neubau einer Lagerhalle mit Abfüllanlage und Büro  
Fl.Nr.: 492; Gemarkung Parsberg; Großthal 2
6. Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses  
Fl.Nr.: 344; Gemarkung Miesbach; Haidmühlstraße 18 + 20
7. 50. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"  
Anpassung der Baufenster und der Dachform  
Fl.Nrn.: 670/6; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 25  
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
8. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4P "Mühlau"  
Anpassung der Baufenster zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen  
Fl.Nrn.: 1372/2; Gemarkung Parsberg; Mühlau 13  
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
9. Errichtung einer Energiezentrale zur Nahwärmeversorgung  
Fl.Nr.: 684/31; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 12
10. Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich "Tölzer Straße";  
-Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-
11. 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 16.03.2023 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.

### Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 06.07.2023 vorgesehen.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** ohne Griesbeck

## 2. Abbruch des Bestandsgebäudes, Errichtung einer neuen Firmenzentrale mit Verkaufsraum, Fahrradwerkstatt, Büro- und Lagerflächen Fl.Nr.: 1763/3; Gemarkung Hausham; Straß 3

### Bauvorhaben:

Der vorliegende Entwurf bestehend aus Teilabbruch, Neubau und teilweisem Umbau weist folgende Merkmale auf:

- Formbildend für die Architektur ist der Grundstückszuschnitt
- Abstandsflächenproblematischer Gebäudeteil bleibt erhalten und wird umgebaut
- Länglicher Baukörper, 33,90 m x 6,00 m, zweigeschossig, Wandhöhe: 7,20 m
- Gerahmte Schaufenster in Richtung der Hauptsichtachsen
- Knick im Erdgeschoss folgt der Grundstücksgeometrie, lockert die Fassade auf und ermöglicht eine natürliche Überdachung im fokussierten Eingangsbereich
- Flachdach mit Dachbegrünung bzw. Photovoltaik
- Außenschalung Lärche massiv
- UG: Lager
- EG: Ausstellung, Service, Verkauf, Personalraum, Büro
- OG: Ausstellung, Büro

### Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich hinsichtlich Abstandsflächen

### Bauordnungsrecht:

Stellplätze: gem. Stellplatzberechnung insgesamt 13 erforderlich, auf dem Grundstück oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: nach Westen hin nicht eingehalten (Zuständigkeit: Landratsamt)

Ortsgestaltungssatzung: nicht eingehalten

### Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Osten über die öffentliche Verkehrsfläche „Bayrischzeller Straße“. Eine Abwasserleitung befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche“. Die



Wasserversorgung erfolgt über Fremdgrund. Hierzu sind entsprechende Dienstbarkeiten vorzulegen.

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

Die bestehenden Räumlichkeiten des Fahrradfachbetriebs an der Ortsdurchfahrt der Bayrischzeller Straße bestehend aus umgenutzter Imbissstube und umfunktioniertem Schiffscontainer als provisorischer Erweiterung sind ausgeschöpft. Hinzu kommt ein zwar von der Lage her ideales aber vom Zuschnitt her schwieriges Grundstück. Ein Neubau der Firmenzentrale erscheint in vielerlei Hinsicht (adäquate Präsentation, schlüssiges Raumkonzept, ansprechende Architektur, gerecht werden der hohen Nachfrage) nachvollziehbar.

Die von der Gestaltungssatzung in vielfacher Hinsicht abweichende Architektur findet aufgrund folgender Aspekte ihre Rechtfertigung:

- Letztlich trotz der Innenbereichslage keine prägende Umgebung im eigentlichen Sinne vorhanden, stattdessen mehrere Solitärobjekte, die eine gestalterische und funktionale Gemengelage darstellen: Autohaus, Tankstelle, Zuchtverband, Wertstoffhof.
- selbstbewusste Positionierung an prominenter Stelle der Ortsdurchfahrt
- Position und Nutzung rechtfertigen markante, moderne Optik und Architektur
- Befreiung von der Gestaltungssatzung kein Präzedenzfall, insbesondere nicht für andere Gebäude oder Nutzungen
- Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der dadurch bedingten Gebäudenutzung keine überzeugende Lösung für ein geneigtes Dach möglich
- Stimmiges architektonisches Konzept aus ökologischen Baumaterialien, bewegter Fassadenstruktur, transparenten Glasflächen und klarer Gebäudekubatur
- Nutzung erfordert selbstbewusste Präsentation
- Wiedererkennungswert
- „Form follows function“

Das Schleppdach an der Westseite ist kein untergeordnetes Bauteil mehr und damit abstandsflächenrelevant (nicht eingehalten).

Auf Grund der angrenzenden Bundesstraße ist das Staatliche Bauamt Rosenheim zu hören.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt grundsätzlich seine Zustimmung zum eingereichten Bauvorhaben.



Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen samt Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald der Nachweis der kompletten Erschließung vorliegt.

Dem Antragsteller wird angeregt, eine PV-Anlage in die Planung mit aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 6 / 1

**Hinweis:** ohne Griesbeck

**3. Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses, Erneuerung des bestehenden Wohnhaus-Dachstuhls**  
**Fl.Nr.: 681/1; Gemarkung Parsberg; Stadlbergstraße 21**

**Bauvorhaben:**

- Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses
- Veränderungen der Fassade (Fenster, Türen)
- Erneuerung des Dachstuhls

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: in der bestehenden Doppelgarage nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Die Wasserversorgung erfolgt über eigene Anlagen. Die Entwässerung erfolgt über Fremdgrund zum öffentlichen Kanal (entsprechende Leitungsrechte liegen vor)  
Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Landschaftsschutzgebiet

**Rechtliche Würdigung:**

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

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB teilprivilegiert ist.

Hierbei ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen möglich, wenn das Gebäude u.a. zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist.



Vorliegend handelt es sich lediglich um eine minimale Veränderung, die weiterhin im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude ist. Eine weitere Wohneinheit entsteht nicht. Das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet.

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:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Griesbeck

**4. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Ersatzbau von zwei Doppelhäusern mit Garagen**  
**Fl.Nrn.: 793/22 u. 793/40; Gemarkung Parsberg; Hang 7**

**Bauvorhaben:**

- Doppelhaus 1 als Ersatzbau für den Bestand: (KG, EG, OG, DG – Split Level):  
Maße: 14,50 m x 10,50 m; Wandhöhe: max. 6,90 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 25°)  
Doppelgarage: 6,00 m x 6,00 m; Wandhöhe: max. 2,80 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 25°)  
Einzelgarage: 6,00 m x 3,50 m; Wandhöhe: max. 2,80 m; Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First, 25°)
- Doppelhaus 2 als Neubau im Süden des Bestands: (EG, OG, DG)  
Maße: 14,50 m x 10,50 m; Wandhöhe: max. 7,68 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 25°)  
Vierfachgarage: 12,00 m x 6,00 m; Wandhöhe: max. 2,80 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 25°).

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

Sind die geplanten Gebäude nach Art, Maß, Lage und Nutzung zulässig?

Ist die Erschließung gesichert?

**Bauplanungsrecht:**

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) – Reines Wohngebiet (§ 34 BauGB) / Außenbereich (§ 35 BauGB)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich – in den Garagen und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten, wenn Grundstücksteilung vollzogen

Ortsgestaltungssatzung: nicht abschließend zu beantworten und nicht Bestandteil der Planung

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Osten her über eine private Verkehrsfläche „Am Hang“. Die bestehenden Geh- und Fahrrechte müssten für das Doppelhaus 2 erweitert werden. Wasser



und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der privaten Verkehrsfläche „An Hang.“ Die Leitungsrecht müssen ebenfalls erweitert werden.  
Zusammengefasst ist die Erschließung derzeit nicht 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: nicht gesichert.

Das Doppelhaus 1 wird an gleicher Stelle des Bestands errichtet und ist aufgrund der planerischen Darstellung nach Art, Maß, Lage und Nutzung zulässig.

Die Erschließung ist für das Doppelhaus 1 gesichert. Entsprechende Dienstbarkeiten liegen dazu vor.

Das Doppelhaus 2 nimmt die Flucht der neugebauten Wohnhäuser „Am Hang 3a-d“ auf, so dass die Struktur der umliegenden Bebauung dadurch fortgesetzt wird.

Die Bebauung rückt dabei unmittelbar an den bestehenden Wald heran. Eine Baumfällung ist nicht erforderlich.

Die nun vorliegende Planung des Doppelhauses 2 rückt etwas mehr an die östliche Bebauung heran. Zudem wird auf die ursprüngliche Erschließung über die Fl.Nr.: 793; Gemarkung Parsberg verzichtet. Mit dieser Tatsache ist das Gebäude daher nach Art, Maß, Lage und Nutzung als zulässig zu bewerten.

Für eine gesicherte Erschließung sind weitere Dienstbarkeiten in Form von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten erforderlich.

**Beantwortung der Fragen:**

- Das geplante Doppelhaus 1 als Ersatzbau für den Bestand ist nach Art, Maß, Lage und Nutzung zulässig.
- Die Erschließung für das Doppelhaus 1 ist gesichert.
- Das geplante Doppelhaus 2 als Neubau im Süden des Bestands ist nach Art, Maß, Lage und Nutzung zulässig.
- Die Erschließung ist nicht gesichert.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss fasst folgenden Beschluss:

- Das geplante Doppelhaus 1 als Ersatzbau für den Bestand ist nach Art, Maß, Lage und Nutzung zulässig.
- Die Erschließung für das Doppelhaus 1 ist gesichert.



- Das geplante Doppelhaus 2 als Neubau im Süden des Bestands ist nach Art, Maß, Lage und Nutzung zulässig.
- Die Erschließung ist nicht gesichert.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Griesbeck

## 5. Neubau einer Lagerhalle mit Abfüllanlage und Büro Fl.Nr.: 492; Gemarkung Parsberg; Großthal 2

### Bauvorhaben:

Lagerhalle mit Abfüllanlage und Büro (teilw. KG, EG, teilw. Speicher)

Maße: 40,54 m x 16,11 m; Wandhöhe: max. 5,33 m; Firsthöhe: 7,94 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)

- Abfüllanlage: 182,40 m<sup>2</sup>
- Lagerhalle: 251,24 m<sup>2</sup>
- Büro: 14,09 m<sup>2</sup>
- Nebenräume: 66,03 m<sup>2</sup>
- Speicher/Lager: 243,35 m<sup>2</sup>

Rückbau des bestehenden Reitplatzes

### Betriebsbeschreibung:

*Auf dem Anwesen befindet sich bereits ein von einem Spirituosenhersteller für seinen Vertrieb genutztes Lager (Ersatzbau ehemaliger Stall und Wiederaufbau der eingestürzten ehemaligen Tenne) und ein von diesem Hersteller genutztes Fasslager für Spirituosen (ehemalige Reithalle). Der beantragte Neubau soll als Lagerhalle mit Abfüllanlage dienen. In dem Neubau würden also Spirituosen in Flaschen abgefüllt und abgepackt werden. Die hierfür benötigten Flaschen würden in dem Neubau gelagert werden.*

*Die in dem Fasslager gelagerten Fässer werden mit Rohdestillat gefüllt. Die Fässer lassen das Rohdestillat sodann zwischen 3 und 18 Jahren reifen. Nach der Reifezeit sollte das Destillat nach bisheriger Planung wieder abtransportiert werden. **Nun soll das Destillat nach der Reifezeit nur vom Fasslager in den unmittelbar benachbarten Neubau verbracht werden, um weiterverarbeitet zu werden.** Dies beinhaltet die Reduzierung auf Trinkstärke sowie die Filterung. Anschließend wird das Destillat in Flaschen gefüllt, etikettiert und für den Weitervertrieb palettiert. **Mithin entfällt der Abtransport des Destillats.***

***Die abgefüllten und abgepackten Flaschen sollen sodann in das unmittelbar benachbarte Lager für den Vertrieb verbracht werden. Damit entfällt die bislang externe Anlieferung von abgefüllter und abgepackter Fertigware für dieses Lager.** Statt Fertigware für dieses Lager sollen künftig also Flaschenleergut und Ausstattungsmaterialien für den Neubau angeliefert werden. **Am Anlieferverkehr ändert sich damit im Saldo nichts.** Statt Fertigware soll künftig in demselben Umfang Flaschenleergut nebst Ausstattungsmaterialien angeliefert werden.*

*Der Spirituosenhersteller würde in dem Neubau zwei bis drei zusätzliche, neueinzustellende Mitarbeiter zu den üblichen Betriebszeiten beschäftigen (Montag bis Freitag ca. 8 h bis ca. 17 h). Ein Kundenverkehr findet weiterhin nicht statt.*

*Mit dem Neubau könnte der Spirituosenhersteller erhebliche Synergien nutzen. Im Ergebnis entfallen würden*

- *der Lieferverkehr zu dem Verbringen des gereiften Destillats von dem Anwesen zu einem anderen Standort des Herstellers (weil das Destillat auf dem Anwesen weiterverarbeitet werden würde),*
- *der Lieferverkehr zu dem Verbringen von Fertigware von einem anderen Standort des Herstellers zu dem Anwesen (weil die Fertigware auf dem Anwesen erstellt werden würde) sowie*
- *der Lieferverkehr zu der Anlieferung von Flaschenleergut und Ausstattungsmaterialien zu einem anderen Standort des Herstellers zwecks der Befüllung von Flaschen mit Destillat und deren Verpackung (weil das Flaschenleergut nebst Ausstattungsmaterialien zu dem*



Anwesen geliefert werden würde, wobei im Gegenzug die Belieferung des Anwesens mit Fertigware in demselben Umfang entfallen würde).

**Das Vorhaben würde im Ergebnis also nicht zu einem erhöhten Lieferverkehr bei dem Anwesen, aber zu einem sehr reduzierten Lieferverkehr im Fertigungskreislauf bis hin zum Vertrieb des Herstellers insgesamt und damit zu einer nennenswerten Entlastung der öffentlichen Verkehrswege und der Umwelt führen. Mithin könnte ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.**

**Durch die durchgehende Verarbeitung an einem Standort könnte das vorhandene Personal zudem effektiver genutzt werden und es könnten sogar neue qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden. Schließlich würden auch Arbeitsplätze in der Region gesichert werden, da der Spirituosenhersteller trotz hohem Kostendruck selbst in der Region auf höchstem qualitativem Niveau produzieren könnte.**

#### **Bauplanungsrecht:**

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

#### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: weitere 6 Stellplätze erforderlich; insgesamt 37 Stellplätze für die komplette Nutzung erforderlich; Alle erforderlichen 37 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen (3 in Garagen)

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

#### **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:**

Betroffen, ein Baum muss entfernt werden

#### **Schutzgebiete:**

Landschaftsschutzgebiet

#### **Rechtliche Würdigung:**

Das Bauvorhaben dient den bereits genehmigten Lagerhallen (ehemals Stall und Reiterhalle) - siehe Betriebsbeschreibung- womit es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB handelt, das nach Abs. 4 Nr. 6 BauGB teilprivilegiert ist. Die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs ist zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Die neue Lagerhalle mit Abfüllanlage und Büro entsteht an gleicher Stelle des derzeit noch bestehenden Reitplatzes, wird dabei sogar deutlich kürzer.

Der Neubau steht im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und ist daher als angemessen anzusehen.

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

Auch die Kombination aus Nutzungsänderung und Erweiterung (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB) ohne zwischenliegende Wartezeit ist möglich, wenn wie vorliegend keine unangemessene



Beeinträchtigung des Außenbereichs gegeben ist (Ernst-Zinkhan-Bielenberg Randnr. 162a § 35 BauGB).

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

An Hand der nun vorliegenden Betriebsbeschreibung handelt es sich um ein Vorhaben, das im Außenbereich möglich ist und grundsätzlich auch zu begrüßen ist. Die Erschließung auf städtischem Grund ist ausreichend. Der Bedarf nach Erschließung ist durch das neue Konzept (Abfüllanlage und Lager nebeneinander) weniger intensiv.

Das Grundstück liegt in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungsstraße). Für die gewünschte Lagernutzung ist diese ausreichend. In Richtung Westen geht diese allerdings in das Gebiet der Gemeinde Hausham über. Die Stellungnahme der Gemeinde Hausham ist in diesem Falle daher entbehrlich, da diese den ursprünglichen Planungen bereits zugestimmt hatten.

Zusammengefasst ist das komplette Bauvorhaben samt der zukünftigen Lagerhalle mit Abfüllanlage und Büro immer noch als außenbereichsverträglich zu werten, entspricht den Vorgaben des § 35 BauGB und ist daher als zulässig zu werten.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

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

**Abstimmungsergebnis:** 5 / 2

**Hinweis:** ohne Griesbeck

#### **6. Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Fl.Nr.: 344; Gemarkung Miesbach; Haidmühlstraße 18 + 20**

##### **Bauvorhaben:**

- Aufstockung zum Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zu zwei neuen Wohneinheiten
- Anpassung der bestehenden Dachneigungen (20 – 25°)
- Südlicher Quergiebel erhält symmetrische Form
- Zusätzliche südliche Balkone im OG und DG
- Zukünftige max. Wandhöhe: 8,26 m

##### **Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. 34 „Haidmühlstraße“ – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: zur Überschreitung der Baugrenzen erforderlich

##### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: vier weitere Stellplätze erforderlich, sollen abgelöst werden

Abstandsflächen: eingehalten, werden über Bebauungsplan geregelt.

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten



**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Haidmühlstraße“ und „Simon-Schmid-Straße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsfläche „Haidmühlstraße“ und „Simon-Schmid-Straße“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Für das Grundstück „Haidmühlstraße 18 + 20“ ist der Bebauungsplan Nr. 34 „Haidmühlstraße“ in Form seiner 2. Änderung aus dem Jahr 2001 einschlägig, der u.a. folgendes festsetzt.

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung: Wird durch die im Plan angegebenen Flächen, der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.  
Hier: 2 Vollgeschossen, Dachgeschossausbau (jedoch nicht als Vollgeschoss) zulässig.
- Dachform: Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.
- Gestaltung Fassade: Sinnvolle Verwendung von geputztem Mauerwerk, Naturholz, Naturstein- und Sichtbeton zulässig

Bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Haidmühlstraße“ wurde der südliche Gebäudeteil nicht in das Baufenster aufgenommen. Offensichtlich handelte es sich dabei um ein Versehen, da in der Begründung abgesehen von einigen Ausnahmen, der jew. Bestand berücksichtigt wurde. Beim Abriss und Anbau (genehmigt 2014) wurde diesbezüglich bereits eine Befreiung vom Bebauungsplan in Bezug auf die Baufenster erteilt.

Im vorliegenden Fall ist daher eine Befreiung von den Baugrenzen gem. § 31 Abs. 2 BauGB wieder erforderlich und auf Grund der entsprechenden Umstände auch weiterhin gerechtfertigt.

Das vorliegende Bauvorhaben ist dabei deutlich reduzierter als die im Jahr 2010 vorgelegte Planung mit einer Wandhöhe von 10,00 m. Die hierzu erforderliche Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Bau- und Umweltausschuss nach ursprünglicher Zustimmung wieder verworfen (Gründe: Wandhöhe, Schluchtwirkung, Abstandsflächen, Straßen- u. Ortsbild).

Zusammen mit der genannten Befreiung wäre das geplante Bauvorhaben jetzt planungsrechtlich vertretbar. Durch die zukünftige Anpassung der Bauteile und der Dachform wird das Gebäude zudem optisch aufgewertet. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Bauordnungsrechtlich sind allerdings vier 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 vorauszuweisen hat.

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

Entsprechende Stellplatzabläsen wurden im Innenstadtbereich immer wieder gestattet.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wertet das geplante Bauvorhaben positiv und erteilt seine Zustimmung. Hinsichtlich der Baugrenzen wird erneut einer Befreiung von den Baugrenzen zugestimmt.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt zusammen mit dem Antragsteller einen entsprechenden Stellplatzablösevertrag (12.000,00 € je erforderlichen Stellplatz – hier 4 Stellplätze = 48.000,00 €) 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.  
Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** ohne Griesbeck

7. **50. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"**  
**Anpassung der Baufenster und der Dachform**  
**Fl.Nrn.: 670/6; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 25**  
**-Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Der ansässige Betrieb im Anwesen „Wendelsteinstraße 25“ benötigt dringend Erweiterungsmöglichkeiten in Form von zusätzlichen Wohnflächen und Abstellmöglichkeiten.

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

- Flachdach II zu Satteldach SD II (18 – 25°)
- Wandhöhe: max. 8,70 m
- Flachdach I im Norden bleibt unverändert
- Pultdach I im Osten (Eingangsbereich) Neu aber bereits Bestand
- Verlängerung des Nebengebäudes im Westen nach Norden hin (Garagen), zukünftige Länge 30,00 m; Wandhöhe 4,00 m unverändert
- Stellplätze wurden darstellerisch entfernt und nur als befestigte Flächen festgesetzt
- GRZ vorher 0,40, geändert auf 0,95
- GFZ vorher 0,80, geändert auf 0,90

Das Gebäude bleibt von den Abmaßen unverändert. Das zukünftig angedachte Satteldach soll Erweiterungsmöglichkeiten für das komplette OG bieten. Im östlichen Teil ist das OG bereits ausgebaut.

Baukörper in identischer Form und Gestaltung befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits auf anderen Grundstücken.

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

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 50. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0



8. **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4P "Mühlau"**  
**Anpassung der Baufenster zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit**  
**Garagen**  
**Fl.Nrn.: 1372/2; Gemarkung Parsberg; Mühlau 13**  
**-Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Auf den Grundstücken „Mühlau 13“ ist die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden und drei Garagengebäuden angedacht.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4P „Mühlau“, der für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet festsetzt.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 sieht für die Grundstücke bereits ein Baurecht für ein Wohngebäude und hinterliegende Garagen vor.

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

- Zwei Baufenster für Wohnbebauung anstelle der bestehenden Baufenster:  
jew. 13,00 m x 9,00 m; max. Wandhöhe: 6,40 m (II Vollgeschosse); Dachform: Satteldach (25°)
- Neues Baufenster für Garage anstelle der bestehenden Baufenster:  
6,00 m x 6,00 m; max. Höhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach
- Zusätzliches Baufenster für Garagen im Süden des Grundstücks:  
12,00 m x 6,00 m; max. Höhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach

Alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4P „Mühlau“ behalten Gültigkeit.

Das Grundstück ist vom Überschwemmungsgebiet der „Leitzach“ betroffen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies muss durch ein entsprechendes hydrologisches Gutachten nachgewiesen sein.

Der geplanten neuen Baufenster führen die Struktur des Bebauungsplanes fort. Entlang der Leitzach befinden sich zudem bereits Garagengebäude. Insgesamt werden Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auf Grund der geplanten Nachverdichtung kann grundsätzlich das beschleunigte Änderungsverfahren i.S.d. § 13a BauGB durchgeführt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Änderung grundsätzlich zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4P „Mühlau“ durchzuführen, sobald ein entsprechendes hydrologisches Gutachten vorliegt. Mit dem Antragsteller ist ein Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Hinsichtlich des Überschwemmungsgebiets sind im Verfahren das Wasserwirtschaftsamt und das Landesamt für Umwelt zu hören.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0



**9. Errichtung einer Energiezentrale zur Nahwärmeversorgung**  
**Fl.Nr.: 684/31; Gemarkung Miesbach; Oskar-von-Miller-Straße 12**

**Bauvorhaben:**

- Energiezentrale zur Nahwärmeversorgung mit Biomasse  
(UG: 10,60 m x 15,75 m; Höhe: 5,20 m; Sichtbare Höhe: 0,50 m)
- Edelstahlkamin (Höhe: 11,50 m; Durchmesser: 0,30 m)

**Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“  
– Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: zur Überschreitung der Baugrenzen und der

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: keine weiteren Stellplätze erforderlich

Abstandsflächen: Unterirdischer Bau, daher nicht erforderlich.

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Oskar-von-Miller-Straße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsfläche „Oskar-von-Miller-Straße“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht betroffen

**Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

**Rechtliche Würdigung:**

Für das Grundstück „Oskar-von-Miller-Straße 12 + 14“ ist der Bebauungsplan Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ einschlägig und dabei ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Norden des Grundstücks war im Jahr 2007 bereits ein BHKW-Gebäude zum Betrieb eines Verbrennungsmotors für Pflanzöl vorgesehen. Der Bau- und Umweltausschuss hat dazu eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (max. Grundfläche: 60,00 m<sup>2</sup>; Kaminhöhe 10,00 m) verabschiedet. Der Standort war gewählt um durch den Kamin weder das Erscheinungsbild der Hotelanlage noch das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. Zudem sollten möglichst wenige Parkplätze verloren gehen.

An der beantragten Stelle befindet sich das Bauvorhaben außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Hierzu wäre eine Befreiung erforderlich.

Zudem befinden sich am beantragten Standort durch Baugenehmigungen festgesetzte Stellplätze. Die können nach Rücksprache mit dem Architekten nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder an gleicher Stelle errichtet werden, da die Energiezentrale befahrbar ist.

Zur Höhe des Kamins wurde im Rahmen des Antrags bereits eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt. Die Befreiung bezieht sich dabei auf die Oberkante des Schornsteins, die Fenster und Türen im Umkreis von 29,00 m mindestens 1,00 m überragen muss.



Die Anlage zur Wärmeerzeugung unterschreitet die Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt so dass keine zusätzliche immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der Baugrenzen und der Höhe des Kamins einer Befreiung vom Bebauungsplan Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ zu.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, die Wiederherstellung der Stellplätze im Rahmen der späteren Baugenehmigung als Auflage zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**10. Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich "Tölzer Straße";**  
**-Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-**

Der Stadt liegt eine informelle Frage bzgl. der Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr.: 457/2; Gemarkung Miesbach (südlich Tölzer Straße 19) vor. Das Grundstück befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Tölzer Straße und entlang des Schlierachweges. Es handelt sich um einen stark geneigten Hang zwischen der Tölzer Straße und dem Schlierachweg.

Die bestehende Bebauung gibt allerdings faktische Baugrenzen vor, so dass ein geplantes Vorhaben nicht mehr im Bebauungszusammenhang liegt. Diese Auffassung wird vom Landratsamt restriktiv vertreten.

Der Bau- und Umweltausschuss sollte erklären, ob er sich in welchem Umfang vorstellen könnte, die Fläche über eine Einbeziehungssatzung dem benachbarten Innenbereich zuzuweisen und eine entsprechende Empfehlung an den Stadtrat abgeben.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt den Tagesordnungspunkt zurück. Zur Verdeutlichung der Grundstückssituation soll in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ein Ortstermin stattfinden.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**11. Unvorhergesehenes**

Ende der Sitzung

Miesbach, 25. Mai 2023

  
Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister

  
Johannes Löw

  
Lutz Breitwieser