



## **Stadt Miesbach**

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 06.07.2023  
16:00 – 16:50 Uhr

### **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

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

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich "Tölzer Straße";  
-Ortstermin; Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen  
Fl.Nrn.: 208/1 und 211; Gemarkung Parsberg; Burgweg 6
4. Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau  
Fl.Nr.: 1156/15; Gemarkung Parsberg; Siedlerstraße 11
5. Errichtung einer Stellplatzüberdachung (Carport)  
Fl.Nr.: 1157/50; Gemarkung Parsberg; Siedlerstraße 19
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Doppelhaushälften mit Keller und Garage in Hanglage  
Fl.Nrn.: 552/9 und 552/31; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 15 + 15a
7. 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 11.05.2023 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.

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

Die Sitzung beginnt mit einem Ortstermin zum Tagesordnungspunkt 2 und wird ab ca. 16:30 Uhr mit der öffentlichen Sitzung im großen Sitzungssaal des Rathauses fortgesetzt.

### Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 21.09.2023, nach der Sommerpause, vorgesehen.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

## 2. Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich "Tölzer Straße"; -Ortstermin; 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 Straßen „Tölzer Straße“ und „Schlierachweg“. 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 stellte den Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 11.05.2023 zurück. Zur Verdeutlichung der Grundstückssituation soll in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ein Ortstermin stattfinden.

Im anberaumten Ortstermin konnte man sich ein Bild sowohl von der „Tölzer Straße“ als auch vom „Schlierachweg“ aus machen. Die Meinungen hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung gingen dabei auseinander. Alle Gremiumsmitglieder sprachen sich allerdings gegen zusätzliche Zufahrten von der „Tölzer Straße“ aus.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich eine Einbeziehungssatzung im genannten Bereich vorstellen, aber nicht mit Zufahrten von der „Tölzer Straße“. Hinsichtlich der Zufahrt und der erforderlichen Stellplätze über bestehende bebaute Grundstücke ist seitens des Bauwerbers eine Planung zu erstellen. Diese ist dem Bau- und Umweltausschuss vorzulegen.



**Abstimmungsergebnis:** 5 / 3  
**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

**3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen**  
**Fl.Nrn.: 208/1 und 211; Gemarkung Parsberg; Burgweg 6**

**Bauvorhaben:**

- Drei Reihenhäuser 13,91 m / 11,49 (KG, EG, OG, DG - Split Level);
- max. Wandhöhe 5,71 m
- Dachform: Satteldach 25° (Ost-West-First)
- Die geplanten sechs überdachten Stellplätze entstehen an der Südseite des Gebäudes. Die Eindeckung kann auf Grund der topographischen Lage größtenteils als Terrasse genutzt werden. Alle Eingänge finden sich im UG.
- Weitere oberirdische Stellflächen im nördlichen Teil des Grundstücks

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

Ist die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig?  
Fügen sich die Baukörper in die umliegende Bebauung ein?

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: 6 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: noch nicht Bestandteil der Planung

**Erschließung:**

Die wegemäßige als auch die kanalmäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsfläche. Hierbei handelt es sich um einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg Nr. 61 „Weg zu den Feldern am Schächer“, der als Zufahrt zu den Wohngrundstücken sowie zu den Feldern am Schächer dient.

Das zwischen Baugrundstück und öffentlicher Erschließung liegende Grundstück Fl.Nr.: 208/1; Gemarkung Parsberg konnte vom Bauherrn erworben werden und wird zukünftig mit dem Baugrundstück verschmolzen. Somit ist das Grundstück zukünftig auch über die Ortsstraße „Burgweg“ erschlossen.

Die Wasserversorgung liegt in Händen des Wasserversorgungsverein Parsberg e.V.. Eine Leitungsführung zum Grundstück ist Bestand. Der Wasserversorgungsverein Parsberg e.V. hat die Wasserversorgung für die zukünftigen drei Wohneinheiten geprüft und für gesichert erklärt.

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.

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

Die östlich angrenzende Wohnbebauung stellt mit einer Wandhöhe von 6,68 m bereits eine entsprechend hohe Bebauung dar.

Zukünftig wird das Grundstück von Süden her erschlossen, die nördliche, bestehende Zufahrt bleibt allerdings ebenfalls bestehen.

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

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Bauvorhaben nach Art, Maß planungsrechtlich zulässig ist sowie dass sich die Baukörper in die umliegende Bebauung einfügt.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

## **4. Neubau eines Einfamilienhauses als Ersatzbau Fl.Nr.: 1156/15; Gemarkung Parsberg; Siedlerstraße 11**

### **Bauvorhaben:**

Einfamilienhaus: 8,99 m x 14,24 m (KG, EG, OG); max. Wandhöhe: 5,70 m; Dachform: Satteldach 25° (Nord-Süd-First)

Doppelgarage: 5,61 m x 6,00 m; max. Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach 16° (Ost-West-First)

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes.

### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, in der neuen Doppelgarage nachgewiesen



Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichung erforderlich

§ 6 Abs. 3

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dächer in Form und Gestaltung gleichartig auszuführen.

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung, Wasserversorgung und Abwasserleitung erfolgen über Fremdgrund. Hierzu liegen entsprechende Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte vor. 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 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.

Der Neubau entsteht an gleicher Stelle des abzubrechenden Bestands und erhöht sich gegenüber diesem um ein Stockwerk.

Durch Neubauten und Erweiterungen aus jüngster Zeit erhöhten sich die Maße der Gebäude im Bereich „Siedlerstraße“ stetig. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich Grundfläche, Wand- und Firsthöhen zum beantragten können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden.

Durch die Erhöhung des Gebäudes handelt es sich nicht mehr um eine gleichartige Form bzw. Gestaltung zum unmittelbar angrenzenden Anwesen „Siedlerstraße 9“. Da es sich um eine sinnvolle Erhöhung handelt und sich das Gebäude weiterhin nach Art und Maß in die umliegende Bebauung einfügt ist diesbezüglich eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung gerechtfertigt.

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. Zu § 6 Abs. 3 Ortsgestaltungssatzung wird einer Abweichung zugestimmt. Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

**5. Errichtung einer Stellplatzüberdachung (Carport)  
Fl.Nr.: 1157/50; Gemarkung Parsberg; Siedlerstraße 19**

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Stellplatzüberdachung (Carport) auf den Grundstücken „Siedlerstraße“.

Die Stellplatzüberdachung soll im Westen, unmittelbar vor der bestehenden Garage, mit den Maßen 5,30 m x 2,80 m errichtet werden. Als Dachform ist ein Pultdach bei gleicher Neigung und Wandhöhe der bestehenden Garage vorgesehen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sepp-Sontheim-Straße“, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. In den textlichen Festsetzungen sind außerdem genehmigungsfreie Nebengebäude nach der BauNVO unzulässig.

Bei der geplanten Stellplatzüberdachung handelt es sich grundsätzlich um ein verfahrensfreies Vorhaben, gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO. Die Fläche von 50 m<sup>2</sup> darf dabei nicht überschritten werden.

Der Stadt ist es dadurch möglich, eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen (Art. 63 BayBO).

Durch den geplanten Anbau an den Bestand, würde sich der Baukörper zukünftig bis hin zur öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken. Zudem grenzt an den gewünschten Anbau bereits das bestehende Gartenhaus. Die Planung ist städtebaulich bedenklich und rechtfertigt daher keine isolierte Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes.

Einem ähnlichen Bauvorhaben auf den südlich angrenzenden Grundstücken „Sepp-Sontheim-Straße 9,11,13“ verweigerte der Bau- und Umweltausschuss bereits 2011 seine Zustimmung zur Vermeidung eines Präzedenzfalls.

Nicht vergleichbar hingegen ist die Stellplatzüberdachung auf dem weiter südlichem Grundstück „Sepp-Sontheim-Straße 15“ für die explizit der Bebauungsplan geändert wurde. Dabei handelt es sich um einen freistehenden Baukörper mit Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss wertet das Bauvorhaben städtebaulich nicht mehr als vertretbar und stimmt dem geplanten Bauvorhaben nicht zu. Entsprechend wird die Zustimmung zur dafür notwendigen isolierten Befreiung vom Bebauungsplan nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

**6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Doppelhaushälften mit Keller und Garage in Hanglage  
Fl.Nrn.: 552/9 und 552/31; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 15 + 15a**

**Bauvorhaben:**

Zwei Doppelhaushälften mit je einer Mietwohnung im 1. OG – Gebäude vollständig unterkellert mit ebenerdigem Ausgang der Garage (Straßenniveau)

- Doppelhaushälften: (Maße: je 11,47 m x 9,99 m; max. Wandhöhe: 7,62 m; Dachform: Satteldach Nordost-Südwest-First)
- Doppelgaragen im jew. UG mit Dachterrasse
- Insgesamt 4 oberirdische Stellplätze



Im Rahmen des Vorbescheids sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist die Gebäudehöhe (Wand- & Firsthöhe) in Ordnung?  
Wenn nicht, welche Höhen sollen wir erreichen?
2. Sind sonstige Änderungen der Kubatur notwendig?

### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt 8 erforderlich, in den beiden Doppelgaragen und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf den Grundstücken nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichung erforderlich

§ 6 Abs. 1

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

- ☐ Nicht eingehalten bei der Dachterrasse über den Garagen

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStelV): eingehalten

### **Erschließung:**

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

### **Baumbestand:**

vorhanden

### **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 befinden sich zumindest auf der anderen Straßenseite Baukörper mit ähnlichen Maßen im Grundriss, nicht aber mit vergleichbaren Wandhöhen und schon gar nicht mit vergleichbaren Garagenfrontansichtslängen.
- Bauweise: Offene / 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 nicht ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich unzulässig.



Beantwortung der Fragen:

1. Die Gebäudehöhe fügt sich nicht ein und findet in der maßgeblichen näheren Umgebung keinen Bezug.
2. Das Gebäude sollte hinsichtlich der Länge reduziert, untergliedert bzw. sogar getrennt werden (siehe Fliederweg 21/21a). Die Frontansicht der Garage ist überdimensioniert und fügt sich nicht ein.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Wandhöhen zu reduzieren sind und die Gebäude insgesamt auch bezüglich der Länge reduziert bzw. getrennt werden sollten. Die Garagenfrontansicht zur Straße muss ebenfalls reduziert bzw. getrennt werden. Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

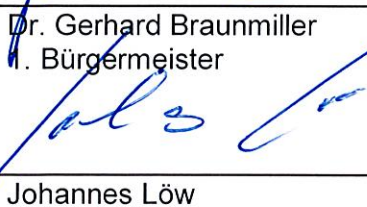
**7. Unvorhergesehenes**

Ende der Sitzung

Miesbach, 17. Juli 2023



Dr. Gerhard Braunmiller  
i. Bürgermeister



Johannes Löw



Lutz Breitwieser

