



## Stadt Miesbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 21.09.2023  
16:00 – 17:17 Uhr

### Anwesende Gremiumsmitglieder:

#### Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

#### Stadträte

Stadtrat Alois Fuchs  
Stadträtin Astrid Güldner (Vertreter für Manfred Burger)  
Stadtrat Michael Lechner  
Stadtrat Franz Mayer  
Stadtrat Erhard Pohl (Vertreter für Stefan Griesbeck)  
Stadtrat Florian Ruml  
Stadträtin Hedwig Schmid

#### Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Manfred Burger  
Stadtrat Stefan Griesbeck

#### Es fehlte unentschuldigt:

#### Schriftführer:

Lutz Breitwieser, Johannes Löw

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses bei gleichzeitigem Abbruch der Bestandsgebäude  
Fl.Nr.: 179; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 8  
-Vorstellung der Planung, Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens-
3. 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Änderung der Baufenster zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und eines Doppelhauses  
Fl.Nrn.: 54, 208 Teilfläche, 5/2, 54/8, 8/3 und 9/2 Teilfläche; Gemarkung Parsberg; Leitzachstraße 1  
-Abwägung, Satzungsbeschluss, weiteres Vorgehen-
4. Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes  
Fl.Nr.: 638; Gemarkung Parsberg; Buchenweg 18
5. Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses  
Fl.Nr.: 1038/12; Gemarkung Wies; Berghalde 5
6. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des best. Gartenhauses, Teilabbruch der best. Garage und Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garage  
Fl.Nrn.: 793/52 u. 793/53; Gemarkung Parsberg, Am Hang
7. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Carport und Stellplätzen  
Fl.Nr.: 793/9; Gemarkung Parsberg; Am Hang 1b
8. Abbruch eines bestehenden Reihenhauses und Errichtung eines neuen Reihenhauses  
Fl.Nr.: 371/33; Gemarkung Miesbach; Paul-Heyse-Straße 4a
9. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westlich der Bahnlinie"  
Erweiterung der Baufenster  
Fl.Nr.: 613; Gemarkung Miesbach; Schinharlstraße 4  
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
10. 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schweinthal"  
Änderung der Baufenster  
Fl.Nr.: 178/24; Gemarkung Wies; Schweinthal Straße 21  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
11. 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  
-Abwägung, Satzungsbeschluss, Aufhebung des Verfahrens-
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 06.07.2023 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 Stefan Griesbeck ist für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Erhard Pohl vertreten

Ausschussmitglied Manfred Burger ist für die heutige Sitzung ebenfalls entschuldigt und wird von Astrid Güldner vertreten.

### **Nächster Sitzungstermin**

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 09.11.2023 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:** Pohl für Griesbeck

Göldner für Burger

## **2. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses bei gleichzeitigem Abbruch der Bestandsgebäude Fl.Nr.: 179; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 8 -Vorstellung der Planung, Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens-**

Auf dem Grundstück „Wallenburger Straße 8“ ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses angedacht. Im Gegenzug werden die Bestandsgebäude abgebrochen.

Zusammenfassung der Planung:

- Zwei Gebäudeteile mit Mittelbau
- Dachform. Satteldach mit Photovoltaik (nicht aufgeständert), alternativ Flachdach beim Mittelbau
- Tiefgarage, EG, 1. OG, 2. OG
- Abstandsflächen eingehalten
- Insgesamt 22 Wohneinheiten
- Überdachter Gemeinschaftsbereich im EG
- Zufahrt erfolgt von Westen her über eigenen Grund
- Zuwegung für Fußgänger erfolgt von Westen her über Fremdgrund (Geh- und Fahrrechte vorhanden)
- 28 Stellplätze in TG / 3 Stellplätze oberirdisch
- (Bedarf 30 Stellplätze, Stellplatzschlüssel für Wohnungen die den Richtlinien des KommWFP entsprechen)
- Fläche für Fahrräder

Die Planung wird vom Architekturbüro werkbureau und dem Bauherrnvertreter im Detail vorgestellt.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigt den 1. Bürgermeister, einem folgenden Eingabeplan, der das heute dargestellte Bauvorhaben zum Inhalt hat, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sobald sämtliche rechtlichen Voraussetzungen gegeben bzw. nachgewiesen sind. Dabei wird hinsichtlich der Flachdächer und Stützmauern einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt. Eine entsprechende Begründung muss dazu vorgelegt werden.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Bürger

**3. 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"  
Änderung der Baufenster zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern und eines Doppelhauses  
Fl.Nrn.: 54, 208 Teilfläche, 5/2, 54/8, 8/3 und 9/2 Teilfläche; Gemarkung Parsberg;  
Leitzachstraße 1  
-Abwägung, Satzungsbeschluss, weiteres Vorgehen-**

Auf dem Grundstück „Leitzachstraße 1“ auf dem sich derzeit noch das Gebäude des ehem. „Altwirt“ befindet, ist zukünftig der Abriss und der Neubau von Wohngebäuden angedacht.

Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich neben dem Grundstück des ehem. Gasthauses auch um die dahinterliegenden Wiesengrundstücke, sowie einem Wiesenstreifen entlang der Straße „Panoramaweg“.

Alle Grundstücke (Fl.Nr.: 5; 54, 54/9 und 208/T; Gemarkung Parsberg), befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“.

Dieser setzt Baufenster für die Bestandsgebäude sowie ein Baufenster für ein Doppelhaus (18,00 m x 10,00 m) im hinteren Grundstück vor (derzeit unbebaut).

Die zukünftige Planung stellt sich wie folgt dar:

- Gebietstyp: Allgemeines Wohngebiet
- GRZ: 0,5
- GFZ: 1,2
- Baufenster A: Ersatzbau samt südlichem Quergiebel anstelle des Bestandsgebäudes (Grundfläche: 492,00 m<sup>2</sup>; III Vollgeschosse; max. Wandhöhe: 7,80 m; Dachform: Satteldach) - 12 WE
- Baufenster B + C: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern samt südlichem Quergiebel im hinteren derzeit noch unbebauten Bereich (jew. Grundfläche: 252,00 m<sup>2</sup>; II Vollgeschosse; max. Wandhöhe: 6,50 m; Dachform: Satteldach) – jew. 2 WE
- Baufenster D: Neubau eines Doppelhauses im hinteren derzeit noch unbebauten Bereich (Grundfläche: 143 m<sup>2</sup>; I Vollgeschoss; max. Wandhöhe: 6,50 m; Dachform: Satteldach) – 2 WE
- Baufenster CP (3x): Carports überdacht für Gartenebene der hinteren Wohngebäude (Grundflächen: 117 m<sup>2</sup>, 136 m<sup>2</sup>, 105 m<sup>2</sup>; Wandhöhen: 3,00 m – 3,60 m – Grundstücksangepasst)
- Baufenster GA: Überdachte Tiefgaragenabfahrt (Grundfläche: 32 m<sup>2</sup>; I Vollgeschoss; max. Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach)
- Baufenster NG: Nebengebäude für Müll (I Vollgeschoss; Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Sonderdachform)
- Hangstützwand
- 12 Tiefgaragenstellplätze für das Mehrfamilienhaus
- 12 oberirdische Stellplätze für das Mehrfamilienhaus
- 12 Stellplätze unter dem Gartenebene für die Doppelhäuser

- 3 Bestandsbäume
- 9 neu zu pflanzende Bäume
- 6 geschützte Laubbäume müssen im Osten der Grundstücke entfernt werden
- Hecke und Sträucher im Zufahrtsbereich
- Zufahrt erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Panoramaweg“
- Berücksichtigung der Ortsgestaltungssatzung

Der Bau- und Umweltausschuss legte im Vorfeld bereits folgende Punkte fest, die in der zukünftigen Planung zu berücksichtigen sind.

- Ähnlich großer Baukörper als Ersatzbau für das Bestandsgebäude
- Wandhöhe und Dachneigung muss sich an der umliegenden Bebauung orientieren
- Wohnnutzung möglich
- Abrücken von der Verkehrsfläche
- Tiefgarage erwünscht
- Keine Stellplätze zur Straße
- zwei Baukörper im hinteren Bereich, nach Möglichkeit sollte eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr.: 208; Gemarkung Parsberg in die Planungen miteinbezogen werden

Die Größe und Lage der neuen Gebäude entspricht den vom Bau- und Umweltausschuss vorgegebenen Punkten und orientiert sich zudem an der bestehenden Bebauung. Zudem rückt das Gebäude wie gewünscht von der öffentlichen Verkehrsfläche „Leitzachstraße“ ab. Alle erforderlichen Stellplätze sind in der neuen Tiefgarage sowie oberirdisch nachgewiesen. Zusammengefasst werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde die Planung in der Sitzung am 08.03.2022 insgesamt als gelungen gewertet.

Entsprechend wurde der Planung zugestimmt und die Verwaltung beauftragt eine entsprechende Bebauungsplanänderung ausarbeiten zu lassen und das spätere Änderungsverfahren durchzuführen.

Als Änderungsverfahren wurde das beschleunigte Verfahren i.S.d. § 13a BauGB (Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung) gewählt.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (05.06.2023 – 07.07.2023) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Grundstückseigentümer „Leitzachstraße 3, 3a, 5“ (Fl.Nr.: 56; Gemarkung Parsberg); 10.06.2023**

Es wird Einspruch wegen der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen sowie hinsichtlich der Fällung der Obstbäume und der alten Linde erhoben.

Es wird gebeten, bei beiden betroffenen Baukörpern, eine südliche Ansicht zu Fl.Nr.: 56 darzustellen. Die wichtigsten Darstellungen sind die Höhenangaben zum Verhältnis Haus „Leitzachstraße 3“.

*Abwägung Verwaltung:*

*Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen entsprechend der BayBO einzuhalten sind. Dies stellt gegenüber dem Grundstück des Einwendungsträgers bereits eine deutliche planungsrechtliche Verbesserung dar, wenn man bedenkt, dass der heutige Bestand auf dem Grundstück Fl.Nr.: 54; Gemarkung Parsberg mit unter 2,00 m an der engsten Stelle die Mindestabstandsflächen nicht einhält und zudem noch eine Aufstockung auf 2 Vollgeschoße plus Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) möglich wäre.*

*Durch Ausweisung von Baurecht auf dem Grundstück Fl.Nr.: 208; Gemarkung Parsberg rückt die Bebauung im nördlichen Bereich in der Tat an das Anwesen des Einwendungsführers heran, aber auch hier werden die Abstandsflächen eingehalten. Aus ortsplanerischen Gründen und zur Schaffung von Wohnraum in platzsparender Weise ohne in den Außenbereich eingreifen zu müssen überwiegen die öffentlichen Belange, aber auch die Belange des Antragsstellers gegenüber dem Interesse des Einwendungsführers, auf dem Nachbargrundstück keine weitere Bebauung haben zu wollen.*

*Selbiges gilt für die Fällung des bestehenden innerörtlichen Baumbestands, der zumindest bzgl. der bestehenden Linde Ortsbildprägend und schützenswert ist, was nicht in Frage gestellt wird. Gleichzeitig wird aber durch eine qualifizierte Grünordnung Ersatz geschaffen und auf diese Weise sichergestellt, dass trotz der bedauerlichen, aber im Hinblick auf die geplante Schaffung von Wohnraum erforderlichen Fällung der Linde wieder ein ordentlich durchgrüntes Ortsbild mit den entsprechenden positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und die Wohnsituation entsteht.*

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 28.06.2023**

Die Auflagen zum genehmigten Entwässerungsplan vom 04.07.2022 sind uneingeschränkt zu erfüllen.

Für den im Grundstück befindlichen öffentlichen Kanal ist eine notarielle Regelung erforderlich. Schächte müssen frei zugänglich bleiben. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

Das Merkblatt DW A-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

*Abwägung Verwaltung:*

*Bzgl. des vorhandenen und bisher leider nicht dinglich gesicherten öffentlichen Kanals im Grundstück ist im Bebauungsplan eine mit Leitungsrecht zusichernde Fläche festzusetzen. Die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt ist in Absprache mit der Stadt mir Rücksicht auf die darunter befindliche Kanaltrasse vorzunehmen. Die Einzelheiten werden in der Dienstbarkeitsbestellung bzw. in der Genehmigung des Entwässerungsplanes zu regeln sein. Die notarielle Sicherung hat vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zu erfolgen.*

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheime, 21.06.2023**

Mit der 24. Änderung des Bebauungsplans soll Baurecht für die Errichtung mehrerer Wohngebäude und einer Tiefgarage geschaffen werden. Aus dem, den Unterlagen beiliegenden Baugrundgutachten ergibt sich, dass im Bereich des Bebauungsplans mit schwierigen Baugrundverhältnissen zu rechnen ist. Dies beeinflusst sowohl die Möglichkeiten zur Beseitigung von gesammelten Niederschlagswasser wie auch die Grundwasserverhältnisse. Durch das nördlich angrenzende, hängige Außeneinzugsgebiet ist zusätzlich, verstärkt mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Aus bisherigen Erfahrungen zeigt sich, dass die Bauleitplanung am besten „Hand in Hand“ mit der Erschließungsplanung und der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sowie dem Schutz vor Starkniederschlagsereignissen einhergeht, um nicht später vor ggf. unlösbaren wasserwirtschaftlichen Problemen zu stehen.

Vor diesem Hintergrund bittet das WWA bei der weiteren Planung folgende Festsetzungsvorschläge und Hinweise zu beachten:

**Niederschlagswasserbeseitigung:**

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Dabei ist die Versickerung über die belebte Bodenzone zu bevorzugen. Nachrangige Möglichkeiten sind die Versickerung über Rigolen. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass ein Durchörtern von Deckschichten zum Erreichen tiefer sickerfähiger Bereiche und eine Schachtversickerung i.d.R. nicht genehmigungsfähig ist. Wir empfehlen dringend, bereits jetzt die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen und ggf. Platz für Sickeranlagen, Gründächer für die Niederschlagswasserspeicherung etc. einzuplanen und zur Verfügung zu stellen. Das Verschieben der Konzeption und Dimensionierung der Grundstücksentwässerung auf die jeweilige Objektplanung kann die wasserwirtschaftlichen Probleme im ungünstigsten Fall nicht mehr lösen.

#### Grundwasser:

Werden durch die Baukörper wasserführende Schichten abgesperrt oder unterbrochen, kann es zu einer Verlagerung der Grundwasserströmungen kommen und ggf. die Nachbarbebauung beeinträchtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass es durch die geplante Errichtung unterirdischer Bauteile (z.B. Grundwasseraufstau an Tiefgarage oder Kellern, Ableitung der vorgeschlagenen Drainage etc.) keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke geben darf.

#### Starkregen/Sturzflutereignisse:

Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und auch aus angrenzenden Hangbereich die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden sie weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen, für die neuen Gebäude eine hochwasserangepasste Bauweise und schlagen dazu vor, die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss auf mindestens 25 cm über das umliegende Gelände hinaus festzusetzen. Die Gebäude sollten bis zu diesem Maß wasserdicht errichtet werden, dies gilt auch für Tiefgarageneinfahrten, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

#### Abwägung Verwaltung:

*Die Auflagen des WWA wurden als Festsetzungen und Hinweise in die Planung mit aufgenommen und sind im späteren Entwässerungsplan zu berücksichtigen*

#### • **Staatliches Bauamt Rosenheim, 07.07.2023**

Der gegenständliche Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes fällt unter die Anbaubeschränkung gem. Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Das nach dieser Vorschrift für die Erteilung der Baugenehmigung erforderliche Einvernehmen der Straßenbaubehörde ist vorliegend von der Anordnung der genannten Nebenbestimmungen abhängig, da das Vorhaben andernfalls geeignet ist, die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu beeinträchtigen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, hat sowohl die Erschließung der Tiefgarage als auch der Stellplätze ausschließlich über die untergeordnete GVS (Panoramaweg) zu erfolgen, die dann in die die Staatsstraße einmündet.

Direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

#### Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Einmündung auf die Staatsstraße sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAS 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,00 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m Schenkellänge parallel zur Staatsstraße in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

#### Bäume und Sträucher:

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher (insofern geplant) dürfen nur hinter dem bestehenden Gehweg, auf Privatgrund und unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Staatsstraße und des Gehwegs ist freizuhalten.

#### Beeinträchtigung des Verkehrs, VAO:

Der Verkehr auf der Staatsstraße darf nicht behindert oder eingeschränkt werden. Eine eventuell notwendige Verkehrsbeschilderung darf nur mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Miesbach vorgenommen werden.

#### Baugrube und Verbau:

Bei der Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße sollte beim Aushub der Baugrube auf einen entsprechenden Baugrubenverbau bzw. eine Spundwand zum Schutz der Straße und des Gehweges geachtet werden. Der Abstand zur Fahrbahnkante der Staatsstraße sollte so groß wie möglich sein (> 5,00 m), da Setzungsschäden meist nicht ausgeschlossen werden können, insbesondere dann, wenn diese wieder gezogen oder rückgebaut werden.

Vor Beginn der Baugrubenaushebung bzw. vor Spundwandsetzung ist deshalb unbedingt ein Ortstermin (Beweissicherung) mit der Straßenmeisterei Hausham Tel.: 08026 / 92 92 84 20 zu vereinbaren, um den aktuellen Ist-Stand der Straße bzw. des Gehweges aufzunehmen und zu dokumentieren. Auch nach dem Rückbau der Baugrubensicherung ist ein weiterer Termin mit der Straßenmeisterei erforderlich, so dass mögliche Setzungsschäden im Soll-Ist-Vergleich festgestellt und dann vom Bauherrn beseitigt werden können und müssen. Dies gilt auch für später auftretende Setzungsschäden. Sollten Schäden am Gehweg bzw. der Fahrbahn auftreten die auf die Setzung und die Ziehung der Spundwände zurückzuführen sind, müssen diese unverzüglich vom Verursacher zu seinen Lasten behoben werden, weshalb diese Dokumentation sehr wichtig ist.

Bei der Spundwandsetzung ist auch auf mögliche Leitungen oder Sparten zu achten, so dass entsprechende Unterlagen bei den Ver- und Entsorgungsträgern eingeholt werden müssen. Eine rückverankerte Spundwand unter der Straße mit Verpressankern ist auszuschließen. Eine erforderliche Bauwasserhaltung darf nicht über die Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

#### Hinweise zum Bauablauf und zur Baudurchführung:

Bedingt durch die erheblichen Massenabtransporte ist die Staatsstraße soweit erforderlich, außerhalb der Winterperiode nass zu reinigen. Hierzu sind ein Kehrbesen bzw. eine Kehrmaschine auf der Baustelle vorzuhalten. Insbesondere sind durch die Bauarbeiten verursachte Verunreinigungen unverzüglich zu beseitigen und die Fahrzeuge ggf. abzuspritzen. Ein Ablagern von Baustoffen, Baugeräten und dergleichen auf der Staatsstraße ist nicht zulässig. Sollte im Falle einer starken wiederholten Fahrbahnverschmutzung die Reinigung unterbleiben, so ist nach Aufforderung durch die Straßenbaulastträger die Errichtung einer Reifenwaschanlage vorzusehen. Leiteinrichtungen und Verkehrszeichen sind bei Verschmutzung unverzüglich zu säubern. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutz-richtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

#### Abwägung Verwaltung:

*Die genannten planerischen Anregungen (Erschließung über Panoramaweg, Bäume- und Sträucher, Sichtdreiecke) sind bereits in der Planung berücksichtigt. Ein Hinweis zu den genannten Straßenemissionen wurde in die Planung aufgenommen. Alle damit verbundenen weiteren Hinweise sind vom Bauwerber zu beachten. Dies gilt insbesondere auch für den gemeinsamen Termin mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim. Die Stellungnahme wird dem Bauwerber zur Kenntnis und für die weiteren Schritte weitergeleitet.*

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen – Bereich Landwirtschaft; 16.06.2023**

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.“ Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,443 ha und wurde bisher als Grünland genutzt.

Durch die Bebauung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden.

Wir bitten deshalb, den entsprechenden Passus in Hinweisen zu ergänzen. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Bebauungsplanänderung wurde um eine entsprechende Festsetzung/Hinweis ergänzt.*

- **Landratsamt Miesbach -Öffentliche Sicherheit und Gewerbe, Kreisbrandrat, Brandschutzstelle, 02.06.2023**

Die Feuerwehrflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf bzw. -versorgung sollte durch das Arbeitsblatt V 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Anregung wird dem Bauwerber zur Beachtung und zur Umsetzung in der späteren Planung weitergeleitet.*

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde, 03.07.2023**

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung der Gebäude vor Abbruch ist zwingend notwendig, da potentiell Lebensstätten von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten betroffen sein könnten.

Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse durch ein geeignetes Fachbüro. Ggf. sind je nach Ergebnis der Potentialanalyse weitere Untersuchungen notwendig.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Anregung wird dem Bauwerber zur Beachtung und zur Umsetzung im Rahmen des späteren Abbruchs weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planung aufgenommen.*

- **Landratsamt Miesbach -Untere Immissionsschutzbehörde-, 06.06.2023**

Die vorgeschlagenen Auflagen zum Schallschutz aus dem Schallschutzgutachten von Hock & Partner werden übernommen. Somit können im gesamten Planungsbereich gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Es bestehen keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

- **Bayerisches Landesamt für Umwelt, 26.06.2023**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die genannten weiteren Träger öffentlicher Belange wurde im Verfahren ebenfalls gehört, entsprechende Stellungnahmen wurden abgegeben.*

- **VIVO KU, 28.06.2023**

Nachdem die Grundstücke über eine Privatstraße erschlossen werden und bei Neubauten kein Rückwärtsfahren (Punkt 5 DGUV Information 214-033) in Erwägung gezogen wird, ist ein Bereitstellungspunkt in Rücksprache mit dem VIVO KU am Panoramaweg festzulegen. Gem. der „Satzung über die Vermeidung und Bewirtschaftung von Abfällen im Lkr. MB“ kurz „Abfallwirtschaftssatzung“ § 15 müssen die Überlassungspflichtigen, die Müllbehälter selbst zur nächsten vom Müllfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen bringen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Anregung wird dem Bauwerber zur Beachtung und zur Umsetzung in der späteren Planung weitergeleitet.*

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.06.2023**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Entlang der Leitzachstraße/Panoramaweg befinden sich tlw. hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung

der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- **Bayernwerk Netz GmbH, 15.06.2023**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

- **Vodafone Deutschland GmbH, 04.07.2023**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mind. drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass dem Unternehmen ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.

- **Landesbund für Vogelschutz -Kreisgruppe Miesbach-, 18.06.2023**

Nach Einhaltung aller Maßgaben in den uns am 26.05.2023 per Post zugesandten Unterlagen, haben wir keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände.

Wir bitten jedoch um Berücksichtigung zusätzlicher freiwilliger ausgleichsmaßnahmen im Bereich des „Naturschutzes an Gebäuden“ z.B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler & Fledermäuse) und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen, lt. neuesten aktuellen Erkenntnissen ([www.vonkuester.de](http://www.vonkuester.de)).

*Abwägung Verwaltung:*

*Die vorgenannten vier Stellungnahmen werden dem Bauwerber zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ in der Version vom 21.09.2023 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen. Vor der Bekanntmachung sind sämtliche erforderliche notarielle Regelungen bzgl. der Leitungs- und Versickerungsrechte für die Entwässerung nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Burger

#### **4. Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes Fl.Nr.: 638; Gemarkung Parsberg; Buchenweg 18**

##### **Bauvorhaben:**

Wohngebäude: 17,25 m x 11,11 m (EG, OG); max. Wandhöhe: ca. 6,65 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 18°).

Standort: 2,00 m nördlich des Bestands, in etwa an gleicher Stelle des abzubrechenden Bestands

##### *Begründung des Antragstellers:*

*Das vorhandene Gebäude ist 1971 als "Wohnhaus mit LKW-Garagen" zulässigerweise errichtet worden. In den Jahren 1979, 1984 und 2009 wurden drei Tektoren (u.a. die Umnutzung der Garage im EG zu Wohnen) genehmigt. Der Eigentümer und Bauherr (Marinus Maier) wohnt seit 19.03.2021 im Gebäude und wird dieses weiterhin nutzen. Das Bestandsgebäude weist vor allem im erdberührten Bereich erhebliche Missstände und Mängel auf. Derzeit ist nur das Obergeschoss des Gebäudes nutzbar.*

*Auf Grund der ursprünglichen Nutzung als LKW-Garage wurden die erdberührten Teile 1971 auf niedrigem*

*Standard ausgeführt. Durch die fehlende Abdichtung des Bodens und der Wände dringt bereits seit mehreren Jahren Feuchtigkeit in den Bestand ein (siehe Foto). Zudem wurden die erdberührten Teile auf Grund der Garagennutzung nicht ausreichend gedämmt. Obwohl der Großteil der Garage in einer späteren Tektur zu einer Wohnung umgenutzt wurde, sind die Bauteile in diesem Zuge energetisch und abdichtungstechnisch nicht auf den aktuell notwendigen Standard angepasst worden. Eine Sanierung der Mängel wäre unwirtschaftlich und der energetische Standard eines Neubaus könnte nicht erreicht werden.*

*Bei der Neuerrichtung des Wohngebäudes werden die Außenmaße (Länge/Breite/Traufhöhe) des genehmigten Standes (1971) übernommen. Das Bauvolumen wird, wie in der Gestaltungssatzung gewünscht, auf eine rechteckige Form ohne Einschnitte und Anbauten reduziert.*

*Auf das bestehende Volumen des später ergänzten Freisitzes wird verzichtet.*

*Durch die ehemalige LKW-Garagennutzung wurde die Geschosshöhe im EG damals auf 3,90 gesetzt (siehe Schnitt).*

*Bei einem Neubau können die Geschosshöhen auf ein wohnliches Maß gebracht werden. Dadurch kann in den Ansichten im Neubau ein harmonisches Verhältnis hergestellt werden. Eine skizzenhafte Darstellung der gewünschten Nebausituation ist den Anlagen zu entnehmen. Eine*

Neugestaltung würde die Möglichkeit bieten, ein Gebäude mit modernem Charakter in traditioneller Anlehnung zu schaffen und somit die bestehende Situation zu verbessern.

Das gleichartige Wohngebäude soll um 2,00 m in Richtung Norden (hangabwärts) verschoben werden. Durch diese Verschiebung könnte die bestehende Süd-Wand im Hang erhalten und dort rückverankert werden und somit als Stützwand dienen. Es würde automatisch eine Hangsicherung mit notwendigem Arbeitsraum für den Neubau entstehen. Der Geländeaushub kann so auf ein Minimum begrenzt werden. Bei einer Sanierung oder einem Neubau an exakt der gleichen Stelle, müsste hingegen der gesamte Bereich um das Haus freigelegt werden (Böschungswinkel 45 Grad), um entweder die erdberührten Teile zu sanieren oder diese neu zu erstellen.

Nachteilige Auswirkungen auf die in § 35 Abs. 3 BauGB benannten Belange sind durch die Verschiebung im Vergleich zum Bestandsgebäude nicht zu befürchten, insbesondere hat die Verschiebung um 2,00 m keine nachteilige Auswirkung auf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert sowie das Orts- und Landschaftsbild (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 23.01.1981, Az.: IV C 85/77, BVerwGE 120, 130) ist damit davon auszugehen, dass „ein gleichartiges Gebäude an gleicher Stelle“ (§ 35 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB) errichtet wird. Das BVerwG stellt in der vorzitierten Entscheidung fest, dass „geringfügige Abweichungen vom Standort des bisherigen Gebäudes zulässig sind, wenn die öffentlichen Belange durch die Standortverschiebung nicht mehr als geringfügig betroffen werden“ – was hier der Fall ist.

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

1. Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, das Wohngebäude gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, wie im Lageplan dargestellt, neu zu errichten und dabei den Baukörper 2,00 m Richtung Norden zu verschieben.
2. Dürfen die vier notwendigen Stellplätze wie im Plan dargestellt ausgeführt werden.

#### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

#### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt vier Stellplätze geplant

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: nicht abschließend zu beantworten

Baumschutzverordnung: nicht einschlägig

#### **Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Über den angrenzenden Fremdgrund liegen entsprechende Geh- und Fahrrechte vor. Die Wasserversorgung und Entwässerung erfolgt über eigene Anlagen (Quelle, Kleinkläranlage).

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.

Vorliegend handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB teilprivilegiert ist. Hierbei ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle möglich, wenn das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, Mängel und Mängel aufweist, seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf genutzt wird.

- Der Neubau beinhaltet wieder Wohnen und entsteht etwas abgerückt vom bestehenden Standort  
Geringfügige Erweiterungen gegenüber dem Bestand, sowie geringfügige Abweichung vom bisherigen Standort sind dabei zulässig.
- Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet (Baugenehmigungen liegen vor)
- Das vorhandene Gebäude weist einige Mängel auf und entspricht auf Grund des Baujahres nicht mehr dem heutigen Standard. Eine Modernisierung des bestehenden Gebäudes ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Eine entsprechende Begründung, samt Nachweise liegt dazu vor
- Das Gebäude wird vom Eigentümer bewohnt und auch nach dem Neubau zukünftig genutzt.

Da auch die Erschließung nachgewiesen ist, sind die Anforderungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB damit erfüllt.

Da das Bauvorhaben an etwa gleichen 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.

Beantwortung der Fragen:

1. Es ist bauplanungsrechtlich zulässig, das Wohngebäude gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, wie im Lageplan dargestellt, neu zu errichten und dabei den Baukörper 2,00 m Richtung Norden zu verschieben.

2. Die vier notwendigen Stellplätze dürfen wie im Plan dargestellt ausgeführt werden. Für die Anfahrbarkeit ist eine gesicherte Erschließung Voraussetzung, die durch entsprechende Geh- und Fahrrechte nachgewiesen ist.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dass es bauplanungsrechtlich zulässig ist, das Wohngebäude gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, wie im Lageplan dargestellt, neu zu errichten und dabei den Baukörper 2,00 m Richtung Norden zu verschieben.

Des Weiteren wird beschlossen, dass die Stellplätze wie im Plan dargestellt ausgeführt werden dürfen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Göldner für Burger

**5. Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses  
Fl.Nr.: 1038/12; Gemarkung Wies; Berghalde 5**

**Bauvorhaben:**

Doppelhaus: 14,79 m + 10,50 m; Wandhöhe: 5,36 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First; 18°)

Carports: 9,00 m x 3,00 m; Wandhöhe: 2,50; Dachform: Pultdach

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

**Erschließung:**

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

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. Baukörper mit vergleichbaren Größen sind in der Umgebung 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 1:**

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

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Burger

ohne Schmid

**Beschluss 2:**

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

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Burger

ohne Schmid

**6. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des best. Gartenhauses, Teilabbruch der best. Garage und Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garage**  
**Fl.Nrn.: 793/52 u. 793/53; Gemarkung Parsberg, Am Hang**

**Bauvorhaben:**

- Abbruch des best. Gartenhauses und Teilabbruch der best. Garage
- Neue Grundstücksgrenzen
- Grundstück West:  
Einfamilienhaus: Maße: 12,03 m x 7,53 m, max. Wandhöhe: 5,50 m hangseitig; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 18°)  
Garage + Carport: max. Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First, 18°)
- Grundstück Ost:  
2x Einfamilienhaus: Maße: 7,53 m x 12,03 m; max. Wandhöhe: 5,50 m hangseitig; Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First, 18°)  
Doppelgarage: 7,50 m x 6,53 m; max. Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 18°) + zwei oberirdische Stellplätze
- Gemeinsame Zufahrt von Osten her auf privater Fläche mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten

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

Ist die geplante Bebauung nach § 34 BauGB zulässig?

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: 6 Stellplätze erforderlich, in Garagen, Carport und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: nicht abschließend zu beantworten

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Osten über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Hang“ und anschließend über eigenem Privatgrund. Geh- und Fahrrechte müssen nachgewiesen werden.

Wasser und Abwasserleitung verlaufen ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Hang“.

Die Leitungsführung über den Privatgrund ist durch Leitungsrechte zu sichern.

Zusammengefasst ist die Erschließung nicht abschließend gesichert.

**Baumbestand:**

beeinträchtigt

**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: Wohnnutzung 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 Struktur der umliegenden Bebauung wird durch die geplanten Neubauten fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Baukörper mit vergleichbaren Größen sind in der Umgebung bereits vorhanden.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit i.S.d. § 34 BauGB ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung erforderlich.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Für die Zulässigkeit i.S.d. § 34 BauGB ist der Nachweis der Erschließung erforderlich.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald die Erschließung komplett nachgewiesen ist.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Burger

7. **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Carport und Stellplätzen**  
**Fl.Nr.: 793/9; Gemarkung Parsberg; Am Hang 1b**

**Bauvorhaben:**

- Doppelhaus: 13,99 m x 9,99 m + südlicher Quergiebel, Wandhöhe: 5,15 m (Süden) – 7,85 m (Norden); Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 24°)
- Doppelgarage: 6,49 m x 6,49 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First)
- Carport: 6,50 m x 4,00 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 25°)

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

Fügt sich das dargestellte Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein.

**Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

**Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt 4 Stellplätze erforderlich, in Garagen, Carport und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: nicht abschließend zu prüfen, allerdings auch nicht Bestandteil der Planung

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsfläche „Am Hang“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Hang“  
Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

**Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt

**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: Wohnnutzung 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. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich Grundfläche, Wand- und Firsthöhen können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. An der beantragten Stelle befand sich zudem bereits ein Wohngebäude (Abriss im Jahr 2010).

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Bürger

#### **8. Abbruch eines bestehenden Reihenhauses und Errichtung eines neuen Reihenhauses Fl.Nr.: 371/33; Gemarkung Miesbach; Paul-Heyse-Straße 4a**

##### **Bauvorhaben:**

Reihenhaus: 9,61 m x 9,80 m (KG, EG, OG, DG); Wandhöhe: 7,69 m - 9,26 m; Dachform: Satteldach 20° (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.

Für das Bauvorhaben existiert bereits ein genehmigter Vorbescheid (Genehmigungsdatum: 15.11.2021 -4-2021-1265-V; Bau- und Umweltausschuss 20.07.2021), von dem der nun eingereichte Eingabeplan hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe abweicht.

Der Neubau entsteht an gleicher Stelle des abzubrechenden Bestands und erhöht sich gegenüber diesem um ein Stockwerk. Der abzubrechende Anbau (Baujahr 1974) besitzt die Maße 5,11 m x 8,75 m, womit der Neubau deutlich größer ist. Ein Gebäudevorsprung existiert bereits bei den bestehenden Anwesen „Paul-Heyse-Straße 2+4“ und ist auch im Vorbescheid berücksichtigt.

Durch die Erhöhung des Gebäudes handelt es sich nicht mehr um eine gleichartige Form bzw. Gestaltung zum unmittelbar angrenzenden Anwesen „Paul-Heyse-Straße 4“.

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

Zusammen mit den bestehenden Anwesen „Paul-Heyse-Straße 2 + 4“ würde zukünftig ein Baukörper mit einer Länge von ca. 30,00 m entstehen. Ähnlich lange Baukörper sind in der umliegenden Bebauung ebenfalls bereits vorhanden.

Ist man der Meinung, dass sich das Gebäude auch auf Grund der angedachten Erhöhung und der daraus resultierenden neuen Wand- bzw. Firsthöhe weiterhin nach Art und Maß in die umliegende Bebauung einfügt, wäre diesbezüglich eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung erforderlich.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass sich das Bauvorhaben auch trotz Erhöhung in die Eigenart der umliegenden Bebauung einfügt und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Zu § 6 Abs. 3 Ortsgestaltungssatzung wird einer Abweichung zugestimmt. Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:** 1 / 7 (abgelehnt)

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Bürger

**9. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westlich der Bahnlinie"**  
**Erweiterung der Baufenster**  
**Fl.Nr.: 613; Gemarkung Miesbach; Schinharlstraße 4**  
**-Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Auf dem Grundstück „Schinharlstraße 4“ ist die zusätzliche Schaffung von Wohnraum vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Bahnlinie“, der für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

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

- Erweiterung des bestehenden Baufensters nach Süden in Verlängerung des Bestandsgebäudes  
10,00 m x 8,00 m; max. Wandhöhe: 6,00 m (II Vollgeschosse); Dachform: Satteldach (18 – 25° bzw. entsprechend best. Dachneigung)
- Erweiterung des bestehenden Baufensters (Garage) nach Osten zur Ermöglichung einer Aufstockung  
Max. Wandhöhe: 6,000 m (II Vollgeschosse); Dachform: Satteldach (18 – 25° bzw. entsprechend best. Dachneigung)
- Neues Baufenster für ein Nebengebäude im Norden des Bestandsgebäudes  
9,00 m x 2,50 m; max. Höhe: 3,00 m; Dachform: Pultdach (5 - 25°)
- Zusätzliche Standardfestsetzungen:
  - Abstandsflächen nach BayBO
  - max. bebaubare Fläche wird in den Baugrenzen geregelt
  - Stellplatzsatzung gilt
  - Ortsgestaltungssatzung gilt
  - Alle anderen bestehenden Festsetzungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht unerheblicher Baumbestand, der für die neue Bebauung größtenteils entfernt werden muss. Der bestehende Bebauungsplan enthält diesbezüglich keine Festsetzungen. Für die Erweiterung ist die Fällung von Bäumen erforderlich.

Das Grundstück ist vom Überschwemmungsgebiet der „Schlierach“ betroffen und tangiert dieses dabei lediglich entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die gewünschten Erweiterungen sind davon nicht betroffen. Im anhängenden Verfahren muss allerdings die Wasserbehörde gehört werden.

Zudem ist auf Grund der unmittelbaren Nähe ehemaliger Bergwerkschächte die Fachstelle Bergbau zu hören.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die bebaute Fläche deutlich größer. Ähnliche Baukörper, wie zukünftig geplant, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden. Das Grundstück trägt auf Grund seiner Größe und des Zuschnitts eine entsprechende Erweiterung.

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

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Bahnlinie“ 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:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Bürger

10. **14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schweinthal"**  
**Änderung der Baufenster**  
**Fl.Nr.: 178/24; Gemarkung Wies; Schweinthal Straße 21**  
**-Abwägung, 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.

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.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“ in seiner Sitzung am 16.03.2023 und beauftragte die Verwaltung, das beschleunigte Verfahren i.S.d. § 13a BauGB durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (14.04.2023 – 16.05.2023) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Stadt Miesbach -Wasserwerk-; 03.04.2023**

Wasserhausanschlussleitung befindet sich im Bereich der neu geplanten Garage. Der bestehende Hausanschluss würde überbaut werden und ist dann nicht mehr zugänglich für Reparaturarbeiten oder dergleichen.

Möglichkeiten zur Überwindung wäre die Neuverlegung des Hausanschlusses in einem Schutzrohr oder Umlegung des bestehenden Hausanschlusses. Die Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Stadt Miesbach wird hierzu mit dem Antragsteller eine Vereinbarung schließen.*

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 21.06.2022**

Die notarielle Regelung der Leitungsführung (Regenwasser und Schmutzwasser) ist im Zuge des Verfahrens nachzuweisen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den bestehenden und neu geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen, sowie Drainagen, dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sie sind zu versickern. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Das Merkblatt DW A-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

*Abwägung Verwaltung:*

*Für das Grundstück existiert bereits ein genehmigter Entwässerungsplan (05.03.1985), der Kanalanschluss hat zudem bereits seit dieser Zeit Bestand. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein Gemeinschaftseigentum (50 % Antragsteller). Dies wird als ausreichend gewertet, so dass keine weitere Grundbucheintragung erforderlich ist.*

*Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Antragsteller allerdings zur Kenntnis weitergeleitet.*

- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 10.05.2023**

Gegen die geplante Maßnahme werden keine Einwände geltend gemacht.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die fachtechnischen Stellungnahmen der Sparten Träger werden dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung für den späteren Neubau weitergeleitet.*

- **Keine Einwände:**

Betroffene Grundstücksnachbarn, Landratsamt Miesbach, Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Deutsche Telekom AG

Nach Gesprächen zwischen Antragsteller und ausführendem Architekten musste festgestellt werden, dass die gewünschte Planung mit der im Verfahren befindlichen Bebauungsplanänderung nicht realisierbar ist. Die Planung wurde daraufhin erneut angepasst.

Im Osten des Grundstücks, mit einem Grenzabstand von 0,40 m, ein weiteres Baufenster (6,00 m x 3,30 m, max. Grundfläche: 20 m<sup>2</sup>; Wandhöhe 3,00 m) für eine Garage.

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.

Die max. Grundfläche des Hauptgebäudes wird auf 109 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unberührt.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (25.07.2023 – 01.09.2023) gingen keine weiteren Bedenken und Anregungen ein:

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“ in der Version vom 21.09.2023 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Güldner für Bürger

11. **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**  
**-Abwägung, Satzungsbeschluss, Aufhebung des Verfahrens-**

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.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4P „Mühlau“ in seiner Sitzung am 11.05.2023 und beauftragte die Verwaltung, das beschleunigte Verfahren i.S.d. § 13a BauGB durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (05.06.2023 – 07.07.2023) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Wasserversorger im Bereich Mühlau; 22.06.2023**  
Gegen die Änderung des Bebauungsplanes wird Einspruch erhoben.  
Für die geplanten Bauvorhaben ist die Wasserversorgung in keinsten Weise gesichert, da wir gerade einen neuen Laufstall erstellen, wodurch sich der Wasserverbrauch beträchtlich erhöht. Außerdem wird durch die immer länger werdende Trockenperioden die Quellschüttung verringert. Wir können leider für Neubauten kein Wasser mehr zur Verfügung stellen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Da die Wasserversorgung nicht gewährleistet werden kann, muss von der Bebauungsplanänderung Abstand genommen werden.*

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 23.06.2023**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit für die Neuerrichtung von zwei Wohngebäuden und drei Garagengebäuden geschaffen werden.

Die geplanten Vorhaben befinden sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Leitzach. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt (§ 78 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WHG). Wir bitten deshalb ggf. mit der Abteilung Wasserrecht am Landratsamt zunächst zu prüfen, ob es sich hier um ein neues Baugebiet im Sinne des WHG handelt.

Sollte einer Bauleitplanung hier nichts entgegenstehen, ist für die Errichtung der Gebäude eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 erforderlich. Für die wasserrechtliche Genehmigung müssen die wasserrechtlichen Vorgaben des § 78 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 a bis d WHG erfüllt sein. Für den Nachweis, dass diese Bedingungen (keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich des Rückhalteraus, keine nachteilige Veränderung des Wasserstands und des Abflusses, keine Beeinträchtigung eines bestehenden Hochwasserschutzes, hochwasserangepasstes Bauen) eingehalten werden, halten wir in diesem Fall wegen der geringen Überflutungshöhen und Fließgeschwindigkeiten keine hydraulische Berechnung für erforderlich. Die neu geplanten Gebäude sind nach § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 d WHG hochwasserangepasst auszuführen. Wir empfehlen hierzu, wie auch zum Schutz vor Sturzflutereignissen und hohen Grundwasserständen die Gebäude entsprechend hoch über Gelände wasserdicht zu errichten. Bei einem extremen Hochwasserereignis ist im Bereich der Bebauung mit Wasserständen von bis zu 10 cm zu rechnen. Die Errichtung von Ölheizungsanlagen ist in Überschwemmungsgebieten nicht zulässig. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

- **Grundstückseigentümer „Mühlenweg 12“ (Fl.Nr.: 1375/2; Gemarkung Parsberg)**

Übersendung des im Grundbuchblatt eingetragenen Herrschvermerk bzgl. des Entwässerungskanals und des Unterhalts des Hochwasserdamms der Leitzach. Im eigentlichen Grundbuchblatt finden sich gleichlautende Informationen.

Durch die Änderung des Baubauungsplans sehen wir

- die Funktion der Hangentwässerung als deutlich verschlechtert, sowie
- den Unterhalt des Damms der Leitzach erheblich erschwert und die Einsätze Hochwasserfall in diesem Bereich als kaum mehr möglich an.

Nachdem beides auch Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben wird, würden wir Sie bitten die Belange ausreichend zu würdigen.

Ergänzung:

Leitungsumlegung nicht darstellbar, weil Abfluss und Unterhalt erschwert werden

Bebauung des Leitzachdamms im Umfeld der Brücke erschwert – Unterhalt enorm, was heißt, dass der Hochwasserschutz nicht mehr gewährleistet ist

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 05.07.2023**

*Das von der 4. Änderung betroffene Flurstück 1372/2 befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Leitzachtal“. Bei einer Ortseinsicht am 28.06.2023 konnte festgestellt werden, dass es sich bei der Fläche um keinen für das FFH-Gebiet relevanten LRT handelt und auch kein sonstiger gesetzlicher Biotoptypenstatus vorliegt. Aus gewässerökologischen Gründen ist es jedoch empfiehlt aus diesem Grund, sowie der Lage des FFH-Gebiets, in diesem Bereich die Festsetzung, dass dieser Bereich von jeglicher Bebauung, von Einfriedungen und befestigten Flächen freizuhalten ist.*

*Auf selbigen Flurstück sind zudem im Bebauungsplan zwei zu erhaltende Bestandsbäume eingezeichnet, die bei der Ortseinsicht am 28.06.2023 nicht mehr vorhanden waren. Diese sind auf dem Grundstück zu ersetzen.*

*Abwägung Verwaltung:*

*Die vorgenannten Stellungnahmen sprechen ebenfalls gegen die Änderung des Bebauungsplanes.*

- **Grundstückseigentümer „Mühlau 14“ (Fl.Nr.: 1372/4; Gemarkung Parsberg), 04.07.2023**

Der Grundstückseigentümer erhebt Bedenken. Über seinen Grund darf kein Anschluss an das Kanalsystem erfolgen und Einspruch gegen zwei Häuser.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die Stellungnahme ist auf Grund der bereits o.g. Stellungnahmen gegenstandslos.*

- **Bayerisches Landesamt für Umwelt, 26.06.2023**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die genannten weiteren Träger öffentlicher Belange wurde im Verfahren ebenfalls gehört, entsprechende Stellungnahmen wurden abgegeben.*

- **Bayernwerk Netz GmbH, 15.06.2023**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, 28.06.2023**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 6 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21\_BTR@telekom.de) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- **Vodafone Deutschland GmbH, 04.07.2023**

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zur einem Neubaugebiet. Bei Interesse ist mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu treten. Der Kostenanfrage ist dabei ein Erschließungsplan des Gebiets beizulegen.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die vorgenannten Stellungnahmen sind somit gegenstandslos, werden dem Bauwerber aber zur Kenntnis weitergeleitet.*

Unter Berücksichtigung und Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, muss von einer Änderung des Bebauungsplanes abgesehen werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4P „Mühlau“ keinen Satzungsbeschluss.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

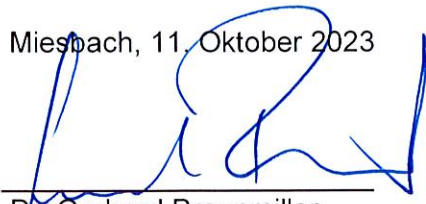
**Hinweis:** Pohl für Griesbeck

Göldner für Bürger

## **12. Unvorhergesehenes**

Ende der Sitzung

Miesbach, 11. Oktober 2023



---

Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister



---

Johannes Löw



---

Lutz Breitwieser