



## **Stadt Miesbach**

Niederschrift über die öffentliche Sitzung  
**des Bau- und Umweltausschusses**  
am Donnerstag, den 09.11.2023  
16:00 – 16:42 Uhr

### **Anwesende Gremiumsmitglieder:**

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

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

**Es fehlte entschuldigt:**

**Es fehlte unentschuldigt:**

**Schriftführer:** Lutz Breitwieser, Johannes Löw

## **Tagesordnung:**

### **Öffentliche Sitzung:**

1. Bekanntgaben
2. 50. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost"  
Anpassung der Baufenster und der Dachform  
Fl.Nr.: 670/6; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 25  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
3. 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"  
Erweiterung der Baufenster  
Fl.Nr.: 361/7; Gemarkung Miesbach; Salzweg 12  
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften  
Fl.Nr.: 418/3; Gemarkung Miesbach; Immanuel-Kant-Straße
5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Fl.Nr.: 700/8; Gemarkung Parsberg; Harztalstraße 11a
6. Nutzungsänderung: KG: Umnutzung Billardraum in eine Teeküche und Lagerraum; EG:  
Neue Nutzung Baustoffmarkt, Schließung der innen Treppenöffnungen zum OG; OG +  
DG: Büronutzung; Errichtung einer Außentreppe  
Fl.Nr.: 706/82; Gemarkung Miesbach; Am Windfeld 41
7. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage  
Fl.Nr.: 667/10; Gemarkung Miesbach; Riezlerstraße 3  
-Ermächtigung der Verwaltung zur Durchführung eines  
Bebauungsplanänderungsverfahrens-
8. Anbau einer Garage für Anhänger am bestehenden Feuerwehrhaus Parsberg  
Fl.Nr.: 37; Gemarkung Parsberg; Waldstraße 3
9. Unvorhergesehenes
- 9.1. Unvorhergesehenes - Tempo 30 in der Straße Am Gschwendt

## 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 21.09.2023 wurde im Rahmen der heutigen Sitzung im RIS zur Verfügung gestellt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

### Nächster Sitzungstermin

Die nächste und letzte Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Kalenderjahr 2023 ist für Donnerstag, den 14.12.2023 vorgesehen.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

## 2. 50. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Miesbach-Ost" Anpassung der Baufenster und der Dachform Fl.Nrn.: 670/6; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 25 -Abwägung, Satzungsbeschluss-

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

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

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

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

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

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 50. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ 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:



- **Grundstückseigentümer Rotwandstraße 10 (Fl.Nr.: 777/3; Gemarkung Parsberg); 12.06.2023 / 25.06.2023**

Einwände zusammengefasst:

- Wohnwert der Liegenschaft wird bei einer geplanten Erhöhung der Traufhöhe des Gebäudes über 1,00 m auf 8,70 m, zuzüglich der notwendigen Firsthöhe durch das geplante Satteldaches, erheblich beeinträchtigt
- Sonnenstrahlung insbesondere in den Jahreszeiten Frühling/Herbst/Winter auf die eigene Liegenschaft wird eingeschränkt (Simulation liegt vor)
- Befürchtung einer deutlichen Reduzierung der Effizienz der eigenen Solaranlage
- Neue Höhe passt nicht in die Umgebung Richtung Süden/Berge – hier würde das mit Abstand höchste Gebäude in Form eines riesigen Betonklotzes entstehen.
- Gegen ein Aufsetzen eines Satteldaches mit moderater Firsthöhe mit unveränderter Traufhöhe bestehen keine Einwände
- Gegen eine Angleichung des gesamten Gebäudes FDII auf das bisherige Traufmaß von 7,50 m bzw. 7,75 m und das Aufsetzen eines Satteldaches mit moderater Firsthöhe (max. bis zur Höhe der würfelförmigen Bestands-Aufbauten auf dem Flachdach bestehen keine Einwände.
- Bereits jetzt hohe Lärmbelästigung durch Lade- und Lieferverkehr auf der Nordseite zur Wohnbebauung hin (Nachtruhe, laute Aggregate, Rangieren von Lkws
- Stadt wird gebeten, eine zeitliche Zufahrtsbeschränkung für Lkw (Sonn- / Feiertags ganztags und Werktags 18:00 – 07:00 Uhr) aus Lärmschutzgründen zu prüfen und umzusetzen. Sollte dies nicht möglich sein wären weitergehende Lärmschutzauflagen und Maßnahmen zu prüfen.

- **Grundstückseigentümer Wendelsteinstraße 22 (Fl.Nr.: 672; Gemarkung Miesbach), 25.06.2023**

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes zur Flurnummer 670/6, Wendelsteinstraße 25, Miesbach-Ost erlauben wir uns, Einwände vorzubringen, und ersuchen Sie, diese bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.

Das Grundstück Flurnummer 670/6 (Metzgerei Holnburger) liegt unmittelbar unserem Anwesen Wendelsteinstraße 22 (Flurnummer 672) südlich gegenüber. Wir wenden uns insbesondere gegen die geplante Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von Gebäuden auf 8,7m, denn eine solche Erhöhung des Gebäudekomplexes auf Flurnummer 670/6 würde zu einer weiteren Verschattung unseres Grundstückes führen. Neben dem Verlust der geringen verbliebenen Aussicht wäre mit dieser weiteren Verschattung eine Verringerung des Nutzwerts unseres Grundstückes und unseres Hauses verbunden. Es würden auch wohl deutlich erhöhte Heizkosten anfallen. Bei der Lage von ca. 48 Grad nördlicher Breite beträgt im Winter der Sonnenhöchststand nur ca. 19 Grad über dem Horizont ((90 – 48) – 23 (Neigung der Erdachse) = 19 Grad Elevationswinkel), d.h. Objekte erzeugen zur Mittagszeit einen Schattenwurf in ca. der dreifachen Länge ihrer Höhe, vormittags und nachmittags noch sehr viel weiter.

Unser kleines Einfamilienhaus Wendelsteinstraße 22 wurde von meinen Eltern bzw. Großeltern in einem Gebiet gebaut, für das der damals gültige Bebauungsplan ausschließlich kleine Siedlerhäuser vorsah. So wurde den Eltern/Großeltern kein volles erstes Obergeschoß genehmigt, sondern sie wurden gezwungen, einen Kniestock mit nur 1,00 m Wandhöhe zu bauen. Die Änderung des Bebauungsplanes zum gewerblichen Mischgebiet Miesbach Ost in den frühen 70er Jahren traf die Familie dann bereits damals hart, denn wir hatten mehr als 400 qm Grund für den (für uns unnötigen und nur Störungen durch Verkehrslärm verursachenden) breiten Ausbau der Wendelsteinstraße abzugeben und einen für damalige Verhältnisse extrem hohen Erschließungsbeitrag zu leisten, den die Familie nur unter sehr großen Schwierigkeiten aufbringen konnte (Eltern Rentner, Söhne im Studium). Zudem wurden wir von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Lärmbelästigungen im Süden und hoher Bebauung im Westen eingeschlossen. Die Wohnqualität in unserem kleinen Haus ist dadurch seitdem bereits ziemlich eingeschränkt.

Die damaligen Ersteller des Bebauungsplanes Miesbach Ost nahmen jedoch auf den Übergang zwischen dem Altbestand und der Neubebauung wenigstens noch insoweit etwas Rücksicht, dass sie die Höhe der Gebäude auf der Südseite zum Altbestand beschränkten.



Mit der jetzt geplanten Änderung des Bebauungsplanes würde aber nun diese letzte Rücksichtnahme gegenüber Altanrainern, die derzeit noch durch den Bebauungsplan gegeben ist, auch noch weitgehend beseitigt werden.

Unser Einspruch wendet sich weniger gegen Zulassung eines Satteldaches auf den Bestandsgebäuden der Fa. Holnburger, sondern vorrangig gegen die geplante Erhöhung der zulässigen Traufhöhe auf 8,7m. Diese Erhöhung der zulässigen Traufhöhe ist einerseits für die geplanten Baumaßnahmen laut Aussagen von Herrn Holnburger nicht notwendig. Andererseits ist diese Erhöhung der zulässigen Traufhöhe für uns als unmittelbar betroffene nördliche Nachbarn nicht zumutbar. Wir ersuchen Sie daher, die zulässig Traufhöhe bei 7,50 m zu belassen.

- **Staatliches Bauamt Rosenheim, 07.07.2023**

Das gegenständliche Geltungsbereich fällt unter das Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Eine Ausnahme von dem Anbauverbot nach § 9 Abs. 8 FStrG kann vorliegend nur bei gleichzeitiger Anordnung der genannten Nebenbestimmungen zugelassen werden, da andernfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Zulassung der Ausnahme entgegenstehen würden.

Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit. Es ist die Einmündung der Erschließungsstraße „Miesingstraße“ zu nutzen.

Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Erschließungsstraße auf die Bundesstraße sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAST 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,0 Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m Schenkellänge parallel zur Bundesstraße 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulasträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

*Abwägung Verwaltung:*

*Die genannten Punkte sind in der Bebauungsplanänderung bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme wird dem Bauwerber zur Beachtung weitergeleitet. Das Landratsamt Miesbach erhält die Stellungnahme für die spätere Baugenehmigung.*

- **Vodafone Deutschland GmbH, 04.07.2023**

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH macht gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend.

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

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 vorgenannte Stellungnahme wird dem Bauwerber zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.*

- Seitens des **Landratsamtes Miesbach** werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die von der angrenzenden Nachbarschaft vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Höhe des Gebäudes und in diesem Zusammenhang vorgeworfenen Beschränkung der Sonneneinstrahlung erwogen den Antragsteller dazu, die Planung aus eigenen Stücken zu ändern.

Das neue Satteldach ist gem. neuer Planung nun nur noch auf dem westlichen Gebäudeteil zur Bundesstraße hin vorgesehen. Auf der, für die angrenzende Nachbarschaft betroffene Ostseite, bleibt die Dachform wie im Bestand unverändert.

Mit der geänderten Planung wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren gestartet.

Im Rahmen der erneuten Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (28.09.2023 – 31.10.2023) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Grundstückseigentümer Wendelsteinstraße 22 (Fl.Nr.: 672; Gemarkung Miesbach), 26.09.2023**  
Gegen die geänderte, neue Planung werden keine Bedenken geltend gemacht.  
Die ursprünglichen Bedenken und Anregungen sind durch die geänderte Planung gegenstandslos geworden.
- **Staatliches Bauamt Rosenheim, 27.10.2023**  
Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Rosenheim bestehen keine Einwände zu der 50. Änderung des Bebauungsplanes „Miesbach-Ost“, da sich die Änderungen auf die Dachausführungen der Gebäude beziehen und keine Änderung der Zufahrtssituation des Grundstücks erkennbar ist.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 50. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ in der Version vom 09.11.2023 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

### **3. 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße" Erweiterung der Baufenster Fl.Nr.: 361/7; Gemarkung Miesbach; Salzweg 12 -Abwägung, Satzungsbeschluss-**

Auf dem Grundstück „Salzweg 12“ ist die zusätzliche Errichtung eines Wohngebäudes angedacht.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“, der für diesen Bereich lediglich ein Baufenster für den Bestand festsetzt. Beim Gebietstyp handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist westlich des Bestandsgebäudes ein zusätzliches Baufenster für ein Doppelhaus vorgesehen.

In diesem Zuge soll der restliche Teil des Grundstücks entsprechend der tatsächlichen Nutzung festgesetzt werden. Dies betrifft sowohl den bestehenden öffentlichen Fußweg als auch die



öffentliche Grünfläche. Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist für diesen Bereich gegenwärtig keine qualifizierte Festsetzung gegeben.

Im Rahmen dieser Änderung, muss der Bebauungsplan zudem um den tatsächlichen Baumbestand und die Erschließung aktualisiert werden.

Im ersten vorgelegten Planentwurf zur Sitzung am 09.12.2021 konnte festgehalten werden, dass dadurch die bestehende Linie der Bebauung in diesem Bereich sinnvoll fortgesetzt wird.

Der Bebauungsplan wurde 1994 aufgestellt und dabei zum größten Teil über den Bestand gelegt. Eine Nachverdichtung in diesem Bereich erfolgte bereits durch mehrere Änderungen.

Ein großer Teil des Gremiums bewertete den geplanten Neubau allerdings als deutlich zu massiv. Einzelne Mitglieder schlossen einen Neubau an der beantragten Stelle sogar gänzlich aus.

Letztendlich war man sich einig, dass die Frage einer zukünftigen Bebauung nur nach einem Ortstermin samt Schaugerüst beantwortet werden kann.

Die Planung des Antragstellers wurde zur Sitzung samt Ortstermin am 07.07.2022 angepasst.

Der Bau- und Umweltausschuss wertete die Planung grundsätzlich als denkbar und billigte eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“ unter Berücksichtigung folgender Punkte:

- Erhalt und Schutz des Baumes muss gewährleistet sein
- Abrücken des Baukörpers von der Riviera wäre wünschenswert
- Keine parallele Gebäudestellung zur Riviera durch Drehung des Firstes (wenn möglich)

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde folgende Planung erarbeitet um den Bebauungsplan zu ändern:

- Baufenster für Wohnbebauung:  
9,75 m x 6,50 m bzw. 6,50 m x 10,25 m; max. Wandhöhe: 8,60 m (II Vollgeschosse + Dachgeschoss); Dachform: Satteldach (18-25°)
- GRZ: 0,4 / GFZ: 0,6
- Abstandsfläche nach BayBO
- Fläche für spätere Geh- Fahrt- und Leitungsrechte
- Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Baumbestand wird erhalten

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (09.08.2023 – 15.09.2023) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

• **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 13.09.2023**

Der Baukörper des angedachten neuen Gebäudes tangiert den Traufbereich der als zu erhalten festgesetzten Eiche. Dies kann im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Erdarbeiten für die Baugrube sowie durch die Baustellenerschließung, Materiallagerung etc. dazu führen, die Eiche im Wurzelbereich zu schädigen und den festgesetzten Erhalt zu gefährden. Um den Erhalt des Baumes zu gewährleisten, empfehlen wir durch einen Baumsachverständigen ein Konzept erarbeiten zu lassen, dass den Schutz und Erhalt der Eiche während der Baumaßnahmen gewährleistet.

*Stellungnahme Verwaltung:*

*Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden dem Antragsteller zur Beachtung weitergegeben. Da die Eiche erhalten werden muss, muss die Anregung auch im Sinne des Antragstellers liegen. Auflagen dazu müssen in der späteren Baugenehmigung festgesetzt werden, womit das Genehmigungsverfahren nicht durchgeführt wird.*

• **Grundstückseigentümer Rosenheimer Straße 14c (Fl.Nr.: 359/5; Gemarkung Miesbach; 28.08.2023**

Wir möchten unseren Nachbarn bei ihrem Bauvorhaben keine „Steine in den Weg legen“ d.h. Schwierigkeiten machen, wir legen nach wie vor Wert auf gutnachbarschaftliche

Beziehungen. Von der Möglichkeit zu Äußerungen zum aktuell vorliegenden Änderungsentwurf möchte wir aber wie folgt Gebrauch machen:

Wir haben für die Erstellung unseres Wohnhauses unser derzeitiges Grundstück und unsere Bebauung nach den für uns wichtigen Kriterien „Licht, Luft und Sonne“ ausgewählt und bitten daher zur Vermeidung von diesbezüglichen Beeinträchtigungen um Berücksichtigung bei der Planung beziehungsweise drauf bei der Ausführung des o.g. Vorhabens Rücksicht zu nehmen.

Es muss jederzeit gewährleistet sein, dass durch einen oder eventuell mehreren Kaminen die Emissionsentwicklung des neuen Gebäudes für uns allgemein und gesundheitlich keine Beeinträchtigung darstellt und der Emissionsschutz für uns gewährleistet ist.

In der Höhenentwicklung könnte sich das geplante Gebäude, statt der jetzt eingezeichneten T-Form besser dem stark abfallenden Hangverlauf angleichen, eine insgesamt terrassenförmige Form, wie in den östlich benachbarten bereits bestehenden Gebäuden, wäre auch hierbei gut vorstellbar.

*Stellungnahme Verwaltung:*

*Die Mindesthöhe des Kamins muss im späteren Bauantrag berücksichtigt sein. Bei der gewählten Form des Gebäudes sind sämtliche Punkte wie Topographie und spätere Ansichtsfläche berücksichtigt worden. Die vorliegende Planung ist das Ergebnis dieser Abwägung.*

- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 12.09.2023**

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:*

*Wasserwerk Miesbach, Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, E.On Netz GmbH*

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“ in der Version vom 09.11.2023 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen, sobald die Voraussetzung für die Widmung des Fußwegs (Dienstbarkeit oder Erwerb) geregelt und eine Immissionsduldungsverpflichtung zugunsten der angrenzenden Riviera dinglich gesichert ist.

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1



#### **4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften Fl.Nr.: 418/3; Gemarkung Miesbach; Immanuel-Kant-Straße**

##### **Bauvorhaben:**

- Doppelhaus:

Maße: 15,00 m x 11,00 m; Wandhöhe: 6,60 m; Firsthöhe: 8,30 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First)

2 Doppelgaragen:

Maße: 6,00 m x 6,00 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 25°)

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

1. Sind die im Plan dargestellten neuen Gebäude (Doppelhaus und Doppelgaragen) bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist eine Wandhöhe von 6,60 m für das Doppelhaus bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine Firsthöhe von 8,30 m für das Doppelhaus bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist eine Wandlänge von 15,00 m für das Doppelhaus bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Ist eine Breite von 11,00 m für das Doppelhaus bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Darf der Laubbaum 1 gefällt werden?
7. Dürfen die Fichten 1 und 2 gefällt werden?

##### **Bauplanungsrecht:**

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

##### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich – in den Garagen nachgewiesen

Abstandsflächen: voraussichtlich eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: nicht abschließend zu beantworten und nicht Bestandteil der Planung

##### **Erschließung:**

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

##### **Baumbestand:**

beeinträchtigt

##### **Schutzgebiete:**

Nicht vorhanden

##### **Rechtliche Würdigung:**

Durch die vorhandene Topographie (Hangkante) wird der noch ebene Anteil des Grundstücks dem Innenbereich zugewiesen.

Im vorliegenden Fall kann man daher noch von einer Innenbereichsfläche sprechen.

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.

Beantwortung der Fragen:

1.

Das Grundstück zählt noch zum Innenbereich. Das Doppelhaus und die Doppelgaragen sind bauplanungsrechtlich i.S.d. § 34 BauGB zulässig zu bewerten. Die nähere Umgebung kann als reines Wohngebiet charakterisiert werden.

2.-5.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Baukörper mit vergleichbaren Größen sind in der Umgebung bereits vorhanden.

Hinsichtlich Wand- und Firsthöhe, Wandlänge und Breite ist das Doppelhaus bauplanungsrechtlich als zulässig zu bewerten.

6.

Der Laubbaum ist von der Baumschutzverordnung geschützt. Eine Verschiebung des Baukörpers zum Erhalt der Laubbäume ist vorliegend nicht zumutbar und auf Grund des angrenzenden Waldgürtels auch nicht möglich, womit einer Befreiung von der Baumschutzverordnung zugestimmt werden muss (Normenhierarchie). Der Laubbaum müsste auch bei einem reduzierterem Baurecht gefällt werden. Im Osten des Grundstücks befindet sich weiterhin ein massiver Baumbestand. Die Brutzeit ist zu beachten.

7.

Die Fichten sind nicht von der Baumschutzverordnung geschützt. Beide dürfen daher unter Beachtung der Brutzeit gefällt werden.

### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** 7 / 1

### **5. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Fl.Nr.: 700/8; Gemarkung Parsberg; Harztalstraße 11a**

#### **Bauvorhaben:**

- Wohngebäude: 7,00 m x 12,90 m (KG, EG, DG); max. sichtbare Wandhöhe: 6,28 m (nach Süden); Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First, 25°)
- Unterflurgarage im Osten des Wohngebäudes: 6,25 m x 6,00 m; Dachform: Flachdach (genutzt als Terrasse)
- Terrasse im Westen des Gebäudes

#### **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: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

§ 6 Abs. 1

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

- ☐ Nicht eingehalten bei der Dachform der Unterflurgarage (Dachterrasse)

§ 6 Abs. 7

Dachflächen sind mit Tonziegeln in naturroter bis rotbrauner Farbe, Betondachsteinen oder Holzschindeln einzudecken. Blechdächer sind ausnahmsweise zulässig. Photovoltaik- bzw. Solardachziegel sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

- ☐ Nicht eingehalten bei der geplanten Eindeckung, allerdings Photovoltaik vorgesehen.

**Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Harztalstraße“. Wasser- und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Harztalstraße“.

**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.

Im Hinblick auf die topographische Situation und der teilweise im Hang verbauten Gebäudeteile ist die Eindeckung als Dachterrasse unschädlich. Vergleichbare Gebäude, teilweise in näherer Umgebung, besitzen bereits solche Dachterrassen bzw. die Freilegung des Kellergeschosses. Die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung wurde daher zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, so dass der beantragten Dachterrasse zugestimmt werden kann.

Die Eindeckung in Blech wurde vom Planer gewählt, um eine optisch leichte, zum filigranen Holzhaus passende, Dachkonstruktion ohne massive Firstbretter oder Ortgangziegel zu erreichen. Entsprechend wäre hierzu ebenfalls eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf Material und Farbe erforderlich.

An der Südansicht sind die Fensterflächen durch Holzlamellen kaschiert, womit die Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden kann.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt (Baulücke). Ähnliche Baukörper sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden.

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

Über den Umgang mit der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf die Eindeckung muss diskutiert werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen. Hinsichtlich der Ortsgestaltungssatzung wird lediglich eine Befreiung im Hinblick auf die Dachterrasse in Aussicht gestellt. Material und Farbe der Eindeckung muss der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, einem späteren entsprechend angepassten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

6. **Nutzungsänderung: KG: Umnutzung Billardraum in eine Teeküche und Lagerraum; EG: Neue Nutzung Baustoffmarkt, Schließung der innen Treppenöffnungen zum OG; OG + DG: Büronutzung; Errichtung einer Außentreppe**  
**Fl.Nr.: 706/82; Gemarkung Miesbach; Am Windfeld 41**

#### **Bauvorhaben:**

Nutzungsänderung im gesamten Betriebsgebäude:

- KG: Teeküche (43,01 m<sup>2</sup>), Lager (96,98 m<sup>2</sup>)
- EG: Baustoffmarkt (277,40 m<sup>2</sup>), Büro (26,49 m<sup>2</sup>)
- OG: 8 Büros (243,92 m<sup>2</sup>)
- DG: 3 Büros (254,18 m<sup>2</sup>)

Ursprüngliche, genehmigte Nutzung: Billardraum / Gastronomie / Büro / Speicher

Anbau einer Außentreppe im Westen des Gebäudes (7,12 m x 2,50 m, max. Höhe 9,82 m; Dachform abgeschlepptes Satteldach, profilgleich mit der Dachneigung des Bestands)

#### **Bauplanungsrecht:**

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ – Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich

#### **Bauordnungsrecht:**

Stellplätze: insgesamt 40 Stellplätze erforderlich, vorhanden 57.

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

#### **Erschließung:**

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Am Windfeld“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsflächen „Am Windfeld“. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.



**Baumbestand:**

Nicht beeinträchtigt

**Schutzgebiete:**

Nicht beeinträchtigt

**Rechtliche Würdigung:**

Für das Grundstück „Am Windfeld 41“ ist der Bebauungsplan Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in Form seiner 38. Erweiterung einschlägig, der hierfür ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen i.S.d. § 8 BauNVO festsetzt.

Die beantragte Nutzungsänderung entspricht planungsrechtlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtlich sind allerdings weitere Stellplätze erforderlich. Diese können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dabei berücksichtigt wurde auch die bestehende Lagerhalle und das Baurecht der Kaltlagerhalle.

Zusammengefasst wird die Nutzung des Betriebsgebäudes nach sämtlichen Umnutzungen, nun wieder dem ursprünglichen zugeführt.

Für die geplante und hinsichtlich der Nutzung auch erforderliche Außentreppe (2. Fluchtweg) ist eine Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes erforderlich. Die Größe der Außentreppe von ca. 18,00 m<sup>2</sup> rechtfertigt eine Befreiung von den Baugrenzen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der Außentreppe einer Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ zu.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**7. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage  
Fl.Nr.: 667/10; Gemarkung Miesbach; Riezlerstraße 3  
-Ermächtigung der Verwaltung zur Durchführung eines  
Bebauungsplanänderungsverfahrens-**

Auf dem Grundstück „Riezlerstraße 3“ ist der Abbruch des Bestands und der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Umfeld Rosenheimer Straße“ der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Im Vorgriff auf eine spätere Bebauungsplanänderung wurde seitens des Grundstückseigentümers folgende Planung ausgearbeitet:

- Mehrfamilienhaus: 13,00 m x 21,40 m (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss)
- Wandhöhe: 10,00 m
- Firsthöhe: 12,40 m
- Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First, 20°) + Dachgaube für innenliegenden Lift
- Wohneinheiten: 11 Stück
- Stellplätze: 18 in Tiefgarage / 4 oberirdisch
- Gebäude für Auto-Lift zur Tiefgarage (6,50 m x 3,40 m; Dachform: Satteldach)
- Spielplatz im Nordosten
- Abstellfläche für Fahrräder und Müllcontainer
- Fällung eines bestehenden Laubbaumes (Eiche)

Bereits zur Sitzung am 08.12.2022 wurde seitens des Bauherrn eine Planung vorgelegt, die gegenüber den umliegenden Gebäuden allerdings völlig überdimensioniert war. Dies betraf insbesondere die Breite des Gebäudes und die Gestaltung. Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde die Zustimmung konsequenterweise verweigert und dem Bauherrn nahegelegt, die Planung zu reduzieren.

Die nun vorliegende Planung orientiert sich nun an der umliegenden Bebauung. Das Grundstück trägt die geplante Baumasse. Zur Realisierung ist ein Laubbaum zu fällen. Für die geplante Dachgaube muss im späteren Bebauungsplan eine Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung aufgenommen werden. Eine entsprechende Abweichung ist bereits beim westlich angrenzenden Gebäude der Fall.

Insgesamt kann die Planung nun als gelungen gewertet werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich den vorgeschlagenen Baukörper hinsichtlich der Abmessungen durchaus als Basis für eine Bebauungsplanänderung vorstellen. Die Tiefgaragenplanung ist allerdings so nicht akzeptabel und muss unter Beachtung der nachfolgenden Aspekte modifiziert werden:

- Ausreichende Vorstellfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Die Planung eines Aufzugs wird aus Praktikabilitätsgründen als sehr kritisch gesehen
- Die Tiefgarage und die Zuwegung müssen auch für größere Fahrzeuge geeignet sein (SUVs, Vans, Kleinbusse)
- Die Tiefgarage nimmt in der aktuellen Planung extrem viel Fläche auf dem Grundstück ein
- Nach Möglichkeit sollte auch der zweite Baum erhalten werden
- Sollte dies nicht möglich sein, müssten zumindest ausreichend Ersatzpflanzungen vorgesehen werden

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

#### **8. Anbau einer Garage für Anhänger am bestehenden Feuerwehrhaus Parsberg Fl.Nr.: 37; Gemarkung Parsberg; Waldstraße 3**

Aus Platzgründen ist am bestehenden Feuerwehrhaus in Parsberg „Waldstraße 3“ die Errichtung einer Überdachung für Anhänger in Form einer geschlossenen Garage vorgesehen. Dadurch kann der gewonnene Platz im Feuerwehrhaus für die Jugendfeuerwehr genutzt werden.

Das Garagengebäude soll im Westen des Bestandsgebäudes, mit den Maßen 9,54 m x 2,74 bzw. 2,58 m in Holzkonstruktion errichtet werden. Als Dachform ist ein Pultdach (10°) vorgesehen. Die Wandhöhe beträgt 3,17 m.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Als Gebietstyp ist eine Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr festgesetzt.

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 Bebauungsplan sieht für Erweiterungsbauten von Bestandsgebäuden bereits eine Ausnahme der grundsätzlich vorgeschriebenen Dachneigung von 22-27° vor. Zudem sind auf Nebengebäuden Pultdächer wie geplant zulässig.

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, erstreckt sich der Baukörper zukünftig bis hin zum Spielplatz des Parsberg Kindergartens. Dadurch wird der freie Bereich geschlossen, der oft als Abholzzone genutzt wird und im Hinblick auf die Feuerwehrausfahrt eine Gefahrenstelle darstellt. Die Planung ist städtebaulich vertretbar und rechtfertigt daher eine isolierte Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes. Die Maßnahme ist dem Kindergarten abgesprochen. Der Spielplatz ist weiterhin über von Südosten her bestehende und ursprünglich vorgesehene Zuwegung hinter dem Gebäude möglich.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu und ermächtigt die Verwaltung einen entsprechenden Bescheid zu erlassen. Vor Baubeginn ist eine Spartenaukunft einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:** 8 / 0

**9. Unvorhergesehenes**

**9.1. Unvorhergesehenes - Tempo 30 in der Straße Am Gschwendt**

Gremiumsmitglied Mayer regt für den Bereich „Am Gschwendt“ eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 an und bittet um Prüfung.

**Abstimmungsergebnis:** 0 / 0

Ende der Sitzung

Miesbach, 17. November 2023

  
Dr. Gerhard Braunmiller  
1. Bürgermeister

  
Johannes Löw

  
Lutz Breitwieser

