



Stadt Miesbach

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses**
am Donnerstag, den 14.12.2023
16:00 – 17:05 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

Stadträte

Stadtrat Markus Baumgartner (Vertreter für Alois Fuchs)
Stadtrat Manfred Burger
Stadtrat Paul Fertl (Vertreter für Hedwig Schmid)
Stadtrat Stefan Griesbeck
Stadtrat Michael Lechner
Stadtrat Franz Mayer
Stadtrat Florian Ruml

Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Alois Fuchs
Stadträtin Hedwig Schmid

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer:

Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Nicki Meyer

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgaben - Anträge auf Tempo 30
2. Umbau der Gewerbe- und Wohneinheit sowie Ausbau des Dachgeschosses
Fl.Nr.: 89; Gemarkung Miesbach; Kirchgasse 7
3. Anbau eines Quergiebels und eines Kaltwintergartens sowie Errichtung eines
Mikrohauses
Fl.Nr.: 548/12; Gemarkung Parsberg; Tulpenweg 10
4. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung einer bestehenden Doppelhaushälfte
Fl.Nr.: 720/4; Gemarkung Parsberg; Harztalstraße 45
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses
Fl.Nr.: 645/3; Gemarkung Miesbach; Johann-Baptist-Zimmermann-Straße 7a
6. Neubau eines Geräteschuppens mit Hundefreilauf-Überdachung
Fl.Nr.: 681/2; Gemarkung Parsberg; Stadlbergstraße 23
7. Anbau einer Heizzentrale und eines Pelletlager
Fl.Nr.: 670/4; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 19 + 21
8. Erlass einer Einbeziehungssatzung "Kreuzberg" für die Grundstücke Fl.Nrn.: 401/4 und
400/1; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 27;
-Abwägung, weiteres Vorgehen, Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-
9. Verkehrsregelung Tempo 30 in der Schlierseer Straße
-weiteres Vorgehen-
10. 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 09.11.2023 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 Alois Fuchs ist für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Markus Baumgartner vertreten. Ebenfalls ist Ausschussmitglied Hedwig Schmid für die heutige Sitzung entschuldigt. Diese wird von Paul Fertl vertreten.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste und gleichzeitig erste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Kalenderjahr 2024 ist für Donnerstag, den 01.02.2024 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: Fertl für Schmid

ohne Fuchs

ohne Baumgartner

1.1. Bekanntgaben - Anträge auf Tempo 30

Der Stadt Miesbach liegen mehrere Anträge zur Einführung von Tempo 30 in verschiedenen Straßenzügen vor.

Diese Anträge werden im Rahmen der im Frühjahr 2024 bevorstehenden Verkehrsschau behandelt und dem Bau- und Umweltausschuss anschließend zur Beschlussfassung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

ohne Fuchs

ohne Baumgartner

2. Umbau der Gewerbe- und Wohneinheit sowie Ausbau des Dachgeschosses Fl.Nr.: 89; Gemarkung Miesbach; Kirchgasse 7

Bauvorhaben:

In dem 1783 nach dem großen Ortsbrand neu errichteten Wohn- und Geschäftshaus soll das Dachgeschoss über dem bestehenden Wohnbereich im 1. OG ausgebaut werden, um mehr Wohnraum zu schaffen (keine neue Wohneinheit).

Im EG soll der Ladenbereich erhalten bleiben und das Büro soll, durch Entfernen einer Wand vergrößert werden.

Im östlichen Gebäudeteil befindet sich das Lager, das sich über die gesamte Gebäudehöhe erstreckt und vom Umbau nicht betroffen ist.

Bauteiloptimierungen in Form von Wärmedämmung sind nur im Dachgeschoss geplant, hier soll das Dach mit einer Zwischensparrendämmung versehen werden.
Die unter Ensembleschutz stehende Fassade soll nicht verändert werden und in Absprache mit dem Denkmalschutz ggf. historische Holzfenster und den passenden Fassadenanstrich erhalten. Nur im Westen soll im DG aus dem mittigen Fenster eine Tür mit französischem Balkon zur besseren Belichtung gemacht werden.

Nutzung:

KG: Lager / Technik

EG: Ladengeschäft / Büro / Technik / Küche / Bad / Abstellraum / Lager 1 + 2 (Bestand)

OG: Wohnen / Lager (Bestand)

DG: Wohnen (Neu) / Lager (Bestand)

Bauplanungsrecht:

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich §34 BauGB) – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren Stellplätze erforderlich

Abstandsflächen: nicht berührt, Bestandsgebäude

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

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

Hinsichtlich der kanalmäßigen Erschließung über den südlich angrenzenden Privatgrund liegt eine entsprechende Dienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts vor.

Für die Erschließung der Garage liegt ebenfalls eine Dienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts vor.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Ensemblegeschützter Altstadtbereich

Rechtliche Würdigung:

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

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

Planungsrechtlich fügt sich der angedachte Umbau der Gewerbe- und Wohneinheit sowie der Ausbau des Dachgeschosses (weiterhin 1 Laden mit Lager / 1 WE) nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein, die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben ist daher i.S.d. § 34 BauGB zulässig.

Die äußerlichen Anpassungen wirken sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild des Ensembles aus. Die Anzahl der bestehenden Einheiten ändert sich nicht, so dass keine weiteren Stellplätze erforderlich sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

ohne Fuchs

ohne Baumgartner

3. Anbau eines Quergiebel und eines Kaltwintergartens sowie Errichtung eines Mikrohauses
Fl.Nr.: 548/12; Gemarkung Parsberg; Tulpenweg 10

Bauvorhaben:

- Quergiebel mit Balkon (an der Westseite)
Länge: 5,54 m; max. Wandhöhe: 4,83 m; Dachform: Satteldach (24°)
- Kaltwintergarten (an der Südseite)
Maße: 6,00 m x 4,35 m; max. Wandhöhe: 2,45 m; Dachform: Pultdach (10°)
- Mikrohaus (im Westen des Grundstücks)
Maße: 4,00 m x 5,00 m; max. Wandhöhe: 2,54 m; Dachform: Satteldach (Nordsüd-First, 42,35°)

Bauplanungsrecht:

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich §34 BauGB) – Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: zwei weitere Stellplatz erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

§5 Abs. 2 Satz 2 u. 3

Die Breite des Quergiebels ist der Länge des Hauptgebäudes unterzuordnen.

- ☐ Nicht eingehalten beim Quergiebel (5,54 m) zu Hauslänge 9,99 m

§ 6 Abs. 1

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

- ☐ Nicht eingehalten beim Mikrohaus – hier 42,35°

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Tulpenweg“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsfläche „Tulpenweg“. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

nicht einschlägig

Rechtliche Würdigung:

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

- Art: Wohnnutzung 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.

Im Hinblick auf die Form des Bestandsgebäudes ist der Quergiebel in der geplanten Größe nachvollziehbar und auch gerechtfertigt. Durch den bereits bestehenden Gebäudevorsprung wird § 5 Abs. 2 Satz 4 Ortsgestaltungssatzung Rechnung getragen, dass Quergiebel so auszubilden sind, dass sie vor die Hauptfassade vortreten. Die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung wurde daher zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, so dass dem beantragten Quergiebel zugestimmt werden kann.

Deutlich gegen die Ortsgestaltungssatzung spricht die Dachform des Mikrohauses. Hier würde eine Abweichung eine Präzedenzfall darstellen und wäre für zukünftige Fälle fatal.

Der Bauherr war diesbezüglich leider nicht hinsichtlich einer anderen Lösung belehrbar.

Gem. Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit, größenunabhängig zwei Stellplätze erforderlich. Für das geplante Mikrohaus ist gem. Stellplatzberechnung lediglich ein Stellplatz vorgehalten. Dies ist nur dann möglich, wenn es sich um ein Ferienhaus handelt. Hierzu fehlen allerdings Details im Bauantrag.

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

Das Mikrohaus hingegen muss hinsichtlich der Dachform geändert und hinsichtlich der genauen Nutzung detaillierter bestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen.

Für einen geänderten Bauantrag wird hinsichtlich des geplanten Quergiebels eine Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung in Aussicht gestellt. Der Wintergarten wird als zulässig gewertet. Das Mikrohaus muss hinsichtlich der Dachform an die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung angepasst werden. Zudem muss die genaue Nutzung des Mikrohauses definiert werden (Anzahl der erforderlichen Stellplätze).

Abstimmungsergebnis: 7 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

ohne Fuchs

ohne Baumgartner

4. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung einer bestehenden Doppelhaushälfte
Fl.Nr.: 720/4; Gemarkung Parsberg; Harztalstraße 45

Bauvorhaben:

- Erweiterung des Baukörpers nach Norden (2,66 m x 8,05 m)
- Aufstockung auf eine Wandhöhe von 5,10 m bzw. eine Firsthöhe von 6,72 m (ursprüngliche Wandhöhen 2,21 m bzw. 3,54 m)
- Schaffung eines mittigen Firsts

Begründung des Antragstellers:

Die Doppelhaushälfte wurde 1963 genehmigt und demgemäß errichtet. Die Außenwände sind gemauert, die Decken bestehen aus einer Balkenlage mit Schalung und Spanplatten. Der Baustandard ist auch für damalige Verhältnisse als „einfach“ zu bezeichnen. Es gab keine Modernisierung, kurzum das Haus ist zu sanieren um es dem Stand der Technik anzupassen.

Die Lage am gewachsenen Hang ist unverändert, erst die östliche private Erschließungsstraße zensiert den natürlichen Hang. Der Hangfuss beginnt erst ca. 50,00 m südlich.

Entsprechend besitzt das bestehende Doppelhaus einen Höhenversatz zur Südhälfte, um die Hanglage zu kompensieren. Der Brandschutz gem. Gebäudeklasse 2 wird eingehalten und muss auch weiterhin eingehalten werden. Das heißt keine Öffnungen (Fenster) im vertikalen 5,00 m Bereich.

Das Eingangsgeschoss ist gem. BauNVO nicht als Vollgeschoss zu werten, da es sich über 50% im Erdreich befindet. Der Bestand hat augenblicklich 1 Vollgeschoss.

Der neue Eigentümer will nun den Bestand revitalisieren und den Familienbedürfnissen anpassen, hierzu ist die Wohnfläche des Bestands nicht ausreichend.

Es wurde eine Aufstockung und Erweiterung nach Norden geplant um eine angemessene Wohnfläche zu generieren. Es sind Stellplätze vorhanden, eine externe Garage an der Harztalstraße sowie die Stellfläche vor dem Haus.

Alle umliegenden Nachbarn besitzen 2 Vollgeschosse, der Altbestand (Hausnummer 43, 47, 49) mit Kniestock im Osten und Süden, die Neubauten (37a, d, c) im Westen 2 klassische Vollgeschosse.

Der bestehende Keller ragt ca. bis zur nördlichen Flucht der westlich gelegenen Neubauten. Es ist geplant das Gebäude bis dorthin zu erweitern um die Feuchteschäden dauerhaft zu beheben und den energetischen Anforderungen (Dämmung, Wärmebrücken) gerecht zu werden. Um die topographischen Gegebenheiten nicht zu beeinträchtigen sind im EG Stufen für den Zutritt in den Garten geplant, dies erfordert eine etwas höhere EG Planung (Höhe: 2,70 m) wenn die Firsthöhe des östlichen Nachbarn eingehalten wird bleibt ein Kniestock von ca. 1,75 m. Gem. Einfügungsgebot fügt sich das geplante Gebäude in, da es gem. der Geschossigkeit auf den umliegenden Altbestand eingeht und gem. der westlichen Bebauung, die Grenzen zum Außenbereich und parallel verlaufende Höhenlinie einhält.

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

- Ist eine Grundflächenerweiterung des EG nach Norden um 3,5 m zulässig?
Falls nein, wie weit darf nach Norden erweitert werden?
- Ist eine Firsthöhe von 6,72 m (gleiche Höhe wie Nachbar Ost Hausnummer 47) zulässig?
Falls nein, wie hoch darf nach Ermessen gebaut werden?

Nicht Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid sollen die Erschließung (Zufahrt, Wasser, Kanal usw.), der Stellplatznachweis und die Entwässerungsbelange sein

Bauplanungsrecht:

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich § 34 BauGB) – Reines Wohngebiet (§ 3 BauVNO)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren Stellplätze erforderlich (keine neue WE)

Abstandsflächen: nicht Gegenstand der Fragestellung - sind im späteren Bauantrag nachzuweisen

Ortsgestaltungssatzung: nicht Gegenstand der Fragestellung

Erschließung:

Nicht Gegenstand der Fragestellung

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 faktischen Baugrenzen vorhanden und eine topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben zwar tangieren aber dadurch nicht durchbrochen werden
- Erschließung: gesichert.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird auch nach Veränderung des Bestandsgebäudes fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Im Bereich der Erweiterung befindet sich bereits eine versiegelte Fläche. Dabei werden die topographische Situation und die faktische Baugrenze gewürdigt (man geht nicht weiter nach Norden als die nachbarliche Bestandsbebauung).

Da vorliegend in Richtung Süden planungsrechtlich an die Grenze gebaut werden muss (Bestand), sind hier keine Abstandsflächen erforderlich (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Alle anderen Abstandsflächen müssen nachgewiesen werden.

Bei den neuen Gebäudegrößen wird sich an die umliegenden, in gleicher Linie bereits befindlichen, Wohngebäuden orientiert. Dies betrifft sowohl die Höhen als auch den Grundriss.

Mit dem neuen mittigen First nicht nur der besseren Nutzung des Gebäudes, sondern auch der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Miesbach Rechnung getragen.

Durch Neubauten und Erweiterungen aus jüngster Zeit erhöhten sich die Maße der Gebäude im Bereich „Harztalstraße“ stetig.

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 Stefan Griesbeck persönlich beteiligt ist und daher nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO von der Beschlussfassung und Beratung ausgeschlossen ist.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

ohne Fuchs

ohne Baumgartner

ohne Griesbeck

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass eine Grundflächenerweiterung des EG nach Norden (entsprechend der vorgelegten Pläne) und eine zukünftige Firsthöhe von 6,72 m i.S.d. § 34 BauGB zulässig ist und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen. Die Abstandsflächen nach Norden, Osten und Westen müssen nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 7 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

Baumgartner für Fuchs

ohne Griesbeck

5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses
Fl.Nr.: 645/3; Gemarkung Miesbach; Johann-Baptist-Zimmermann-Straße 7a

Bauvorhaben:

Einfamilienhaus

Maße: 12,00 m x 10,00 m; Wandhöhe: 6,00 m; Firsthöhe: 8,23 m; Dachform: Satteldach (Ostwest-Firstrichtung 24°)

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Fügt sich der im Plan dargestellte Baukörper (Neubau eines Einfamilienhauses) nach § 34 BauGB in die Umgebung ein?

Ist dieser Baukörper (Neubau eines Einfamilienhauses) in seinen dargestellten Maßen (Länge, Breite, Höhe) so genehmigungsfähig.

Bauplanungsrecht:

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich § 34 BauGB) – Reines Wohngebiet (§ 3 BauVNO)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 2 Stellplätze erforderlich

Abstandsflächen: nachgewiesen

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

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsfläche „Johann-Baptist-Zimmermann-Straße“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Johann-Baptist-Zimmermann-Straße“
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. Vorliegend handelt es sich um eine klassische Baulücke.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein und ist daher mit den dargestellten Maßen i.S.d. § 34 BauGB genehmigungsfähig.

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 mit den dargestellten Maßen so genehmigungsfähig ist. Entsprechend wird dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der spätere Bauantrag muss den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. Zudem sind auf dem Grundstück zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid
Baumgartner für Fuchs

6. Neubau eines Geräteschuppens mit Hundefreilauf-Überdachung
Fl.Nr.: 681/2; Gemarkung Parsberg; Stadlbergstraße 23

Bauvorhaben:

- Geräteschuppen (7,35 m x 4,50 m; Wandhöhe: 2,90 m; Dachform: Satteldach 15°)
- Hundefreilauf-Überdachung (7,00 m x 8,00 m; Wandhöhe: 2,28 m; Dachform: Pultdach Blech)

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht erforderlich

Abstandsflächen: Abweichung zum östlichen Grundstück erforderlich

Ortsgestaltungssatzung: nicht eingehalten bei Überdachung (wie bei Bestand)

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche. Wasserversorgung und Entwässerung ist nicht erforderlich.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet

Rechtliche Würdigung:

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

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Von den öffentlichen Belangen widerspricht das Bauvorhaben gs. der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Landwirtschaft).

Das Landratsamt Miesbach spricht sich wie folgt zur geplanten Baumaßnahme aus (Stellungnahme vom 27.10.2023):

Die in der Anlage beantragten Nebengebäude entsprechen dem mit unserem Hause abgestimmten Vorschlag und werden seitens des LRA's dementsprechend mitgetragen. In Anbetracht der Größe (3.7541 m²) des Grundstücks besteht ein erhöhter Gerätebedarf zur Pflege der vorhandenen Flächen. Das Nebengebäude positioniert sich zudem unauffällig in die bestehende Topographie sowie an einem sehr uneinsehbaren Grundstückseck. In Verbindung mit der neu zu schaffenden Überdachung für den Hundefreilauf gewinnt auch die bereits bestehende Hundezwingeranlage in ihrem Erscheinungsbild. Die Maßnahme wird daher unsererseits befürwortet.

Der bestehende Hundezwinger wurde am 27.02.2004 genehmigt, seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde zudem in der Sitzung am 17.07.2003 zugestimmt.

Die zusätzlichen Erweiterungen sind an der beantragten Stelle sicherlich nicht störend. Eine eindeutige baurechtliche Begründung i.S.d. § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB ist schwierig. Geht man mit der vom Landratsamt Miesbach genannten Begründung mit, könnte zum Bau der beantragten Gebäulichkeiten verholfen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

Hinweis: Fertl für Schmid
Baumgartner für Fuchs

7. Anbau einer Heizzentrale und eines Pelletlager
Fl.Nr.: 670/4; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 19 + 21

Bauvorhaben:

Anbau im Norden der bestehenden Fachmärkte

- Heizzentrale (6,00 m x 2,70 m); Wandhöhe: 3,30 m; Dachform: Flachdach
- Pelletlager (2,50 m x 2,50 m); Wandhöhe 5,85 m; Dachform: Satteldach

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. III „Miesbach-Ost“ – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig (Gebiet deren Eigenart einem Gewerbegebiet entspricht, § 1 Abs. 1 Nr. 2)

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Wendelsteinstraße“. 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 „Wendelsteinstraße 19 + 21“ ist der Bebauungsplan Nr. III „Miesbach-Ost“ in Form seiner 30. Änderung einschlägig, der hierfür ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO in Mitten des Gewerbegebiets festsetzt.

Die geplanten Anbauten befinden sich außerhalb der Baugrenzend des Bebauungsplanes, womit zur Realisierung eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Größe der Anbauten von ca. 38,00 m² rechtfertigt in Bezug auf die Größe des bestehenden Gebäudes eine Befreiung von den Baugrenzen. Der Anbau einer Heizung mit erneuerbaren Energien ist grundsätzlich zu begrüßen. Das bestehende Gebäude besitzt ebenfalls ein Flachdach. Die Befüllung des Pelletlagers erfolgt nicht über die öffentliche Straße, sondern über Privatgrund. Zusammengefasst sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und der Anbau auch städtebaulich vertretbar. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Anbauten mit den nachbarlichen Interessen vereinbar sind (Unterschrift im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich).

Im Bereich der Anbauten befindet sich der Wasserhausanschluss. Alle anfallenden Kosten für eine ggf. erforderliche Verlegung sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Das Gremium plädierte dafür, dass das Pelletlagers auf die Höhe des Bestandsgebäudes angepasst werden muss. Zudem muss sich dieses hinsichtlich der Gestaltung an die Fassade des Bestandsgebäudes anpassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der Heizzentrale und des Pelletlagers einer Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. III „Miesbach-Ost“ zu.

Voraussetzung dafür ist, dass das Pelletlager nicht höher als das Bestandsgebäude und gestalterisch an die Fassade des Bestandsgebäudes angepasst ist. Entsprechend sind neue Pläne vorzulegen.

Dem Antragsteller wird nahegelegt, vor Bauausführung eine Spartenauskunft im betroffenen Bereich einzuholen. Die Kosten für die Verlegung des bestehenden Wasserhausanschlusses sind ggf. vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Fertl für Schmid

Baumgartner für Fuchs

8. Erlass einer Einbeziehungssatzung "Kreuzberg" für die Grundstücke Fl.Nrn.: 401/4 und 400/1; Gemarkung Miesbach; Kreuzberg 27; -Abwägung, weiteres Vorgehen, Empfehlungsbeschluss für den Stadtrat-

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

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

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

Das Anwesen „Kreuzberg 27“ wird derzeit von der Eigentümerfamilie genutzt. Es wird weder von der Bausubstanz, noch von der Größe und energetischen Situation den Wohnbedürfnissen der

Eigentümerfamilie gerecht. Für das Außenbereichsgrundstück kommen entsprechend nachfolgende Teilprivilegierungstatbestände in Betracht:

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

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

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

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

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

Der Bau- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat in seiner Sitzung am 16.03.2023 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl.Nrn.: 400/1 und 401/4; Gemarkung Miesbach, um hier die Möglichkeit zu eröffnen, anstelle des bestehenden nicht erhaltenswerten Gebäudes einen angemessenen Ersatz zu schaffen.

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

Nachdem beides vorlag wurde die Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 28.09.2023 – 31.10.2023 durchgeführt. Dabei gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Immissionsschutzbehörde-, 25.10.2023**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die geplante Einbeziehungssatzung erhebliche Bedenken. Das neu zu planende Wohnhaus liegt in einer Entfernung von lediglich etwa 30,00 m zum öffentlichen Freibad der Stadt Miesbach (Maß zur Grundstücksgrenze) und somit im direkten Einwirkungsbereich der Lärmimmissionen des Freibads.

Für die Lärmemissionen des Freibads ist die 18. BImSchV anzuwenden (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Die Grundstücke Fl.Nr.: 400/1 und 401/4 befinden sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Hier sind Immissionsrichtwerte für Mischgebiet anzuwenden: 60 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten am Morgen und 45 dB(A) in der Nacht.

Bei einer Einbeziehung in den Zusammenhang bebauter Ortsteile, wie er derzeit geplant ist, müsste die Gebietskategorie anhand der Umgebungsbebauung neu beurteilt werden. Unserer Einschätzung nach wäre eine Einstufung als reines Wohngebiet geboten. Somit hätten die Bewohner auch Anspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiet: 50 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 45 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten am Morgen und 35 dB(A) in der Nacht.

Dies bedeute eine Absenkung der Immissionsrichtwerte um 10 dB(A).

Die untere Immissionsschutzbehörde geht aufgrund des geringen Abstands und der generell erheblichen Lärmimmissionen beim Betrieb eines Freibads davon aus, dass diese Richtwerte beim derzeitigen Betrieb des Freibads nicht eingehalten werden. Eine genaue

Aussage hierzu könnte erst nach Vorlage eines Schallschutzgutachtens getroffen werden. Eine Durchführung der Pläne ohne Vorlage eines Schallschutzgutachtens könnte im Klagefall zu erheblichen Einschränkungen des Freibadbetriebs bis hin zur Betriebseinstellung führen.

Neben dem Freibad befindet sich der Planungsbereich auch im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Holzkirchen-Bayrischzell. Das geplante Wohnhaus hat einen Abstand von lediglich ca. 16,00 m zur Bahnstrecke. Hier sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete maßgeblich: 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Es ist davon auszugehen, dass auch diese Werte erheblich überschritten werden.

Möglichkeiten zur Überwindung wäre die Vorlage eines Schallschutzgutachtens, in dem einerseits der Betrieb des Freibad betrachtet wird und andererseits die Einwirkung der Bahnstrecke berücksichtigt wird. In diesem Schallschutzgutachten sollen die notwendigen Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt werden, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein WR gewährleisten.

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde ist bei der vorliegenden Planung die Einstufung aufgrund der umliegenden reinen Wohnbebauung als reines Wohngebiet (WR) alternativlos, da hier die tatsächlichen Nutzungen betrachtet werden. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) in der Bauleitplanung könnte gegebenenfalls noch diskutiert werden. In diesem Fall wären die oben angegebenen Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte um jeweils 5 dB(A) erhöht. Die generelle Problematik bliebe dennoch bestehen und ein Schallschutzgutachten wäre notwendig.

Abwägung Verwaltung:

Durch die beabsichtigte Einbeziehungssatzung wird kein spezieller Gebietstypus festgelegt, sondern dieser ergibt sich erst aus der prägenden Anschlussbebauung. Sollte man hierbei in erster Linie auf die Bebauung an der Hangkante am Kreuzberg östlich der Straße abstellen, könnte man tatsächlich auf die Einschätzung „Reines Wohngebiet“ kommen. Die Bebauung dort ist aufgrund der Höhenlage den Schallimmissionen aus dem Bad intensiver ausgesetzt. Eine Abfrage im Gewerbeamt der Stadt ergab aber, dass hier in 19 Fällen gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, so dass man durchaus von einem allgemeinen Wohngebiet ausgehen kann, wenn man nicht aufgrund der prägenden Immissionen vom Bad sowieso bei Einbeziehung der Bereiche östlich der Bahn zur Gemengelage kommt (Freibad, Stellplätze, Kinderspielplatz, Wohnanlage), wobei hier zugegebener Maßen die Zäsur durch die Bahnlinie dagegen sprechen könnte.

Im Zusammenhang mit der Sanierung und dem Umbau des Bades wurde durch das Büro C. Hentschel Consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der auch das betreffende Bestandsgebäude Kreuzberg 27 als Immissionsort untersucht wurde. Nach dem Gutachten wären die Werte für ein Reines Wohngebiet an diesem Immissionsort um 4 dB(A) überschritten, was nicht unerheblich wäre. Die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet könnten jedoch eingehalten werden, bzw. würden leicht unterschritten.

Das Gutachten bezieht sich zwar auf die Planungen für das Bad, die gegenwärtig nicht umgesetzt sind, gleichwohl ist das Gutachten vorliegend aber durchaus aussagekräftig, da die Umbauten im Bad, auch wenn die Wasserfläche letztlich kleiner wird, in erster Linie Anlagen betreffen, die bei der Benutzung lärmintensiver sind als der derzeitige Bauzustand. Die Belastung durch die Bahn, ist nach der Verkehrslärmschutzverordnung zu beurteilen. Hier geht die Untere Immissionsschutzbehörde nach einer überschlägigen Einschätzung von einer knappen Einhaltung aus.

In der Einbeziehungssatzung wurde bereits eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite, sowie der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Zudem wird von den Grundstückseigentümern die Eintragung einer Immissionsduldungsverpflichtung zugunsten der Grundstücke des Bades, der Stellplätze und des Kinderspielplatzes (Grunddienstbarkeit) und zugunsten der Stadt Miesbach (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) dergestalt verlangt, dass sämtliche Immissionen aus diesen Bereichen hingenommen werden. Diese Duldungsverpflichtung hat zwar nur privatrechtliche Wirkung und kann das öffentlich-rechtliche Immissionsschutzrecht nicht aushebeln, aber es ergibt sich zum einen eine moralische Verpflichtung gegenüber der

Stadt und öffentlich-rechtlich könnte diese Duldungsverpflichtung beim Ermessen von Behörden eine Rolle spielen, ob aufgrund von Beschwerden Maßnahmen angezeigt sind. Die Abwägung wurde mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und wird von dieser mitgetragen.

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 20.10.2023

Das Grundstück im Gebiet ist hinsichtlich der Beseitigung der am Grundstück anfallenden Schmutzwässer und hinsichtlich der anfallenden Oberflächenwässer (formal-rechtlich) abwassertechnisch nicht erschlossen. Die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung, so die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher am Grundstück anfallenden Oberflächenwässer ist durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnenversuch) im Zuge des Verfahrens nachzureichen. Der Nachweis ist dem ZAS vorzulegen. Die fachkundige Stelle ist zu hören.

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden.

Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den neu geplanten und bereits bestehenden Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden. Sie sind zu versickern.

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

Abwägung Verwaltung:

Die Stellungnahme wurde dem Antragsteller für die Erstellung des späteren Entwässerungsplanes weitergeleitet. Die Erschließung ist nachzuweisen.

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde, 18.10.2023**

Das Vorhabensgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Egartenlandschaft um Miesbach“ (LSG-VO).

Gem. LSG-VO verstößt das Vorhaben gegen § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LSG-VO (bauliche Anlagen aller Art, [...] zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern). Aufgrund der Tatsache, dass bereits eine Bebauung inklusive Erschließung vorhanden ist, sich die bauliche Ausgestaltung in einem verträglichen Rahmen befindet und der vorliegende Sachverhalt sich nicht auf die umliegenden Flächen im LSG übertragen lässt, kann für das Vorhaben eine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden (Erlaubniserteilung für § 5 LSG-VO erlaubnispflichtigen Tatbestand durch die untere Naturschutzbehörde Miesbach im Zuge des konkreten Bauantrages).

Aufgrund der sehr schmalen und im Hang gelegenen vorhandenen Erschließungsstraße könnte es bei der Realisierung des Bauvorhabens zu Komplikationen bezüglich der Befahrbarkeit durch LKWs und Baumaschinen kommen. Hierbei sind aufgrund der sensiblen Landschaft mit ihren wertvollen Hangflächen und der Lage im Landschaftsschutzgebiet Eingriffe in die Hangstrukturen, zur Ertüchtigung oder dem temporären vergrößern der Erschließungsstraße, unzulässig.

Abwägung Verwaltung:

Im Zusammenhang mit der in Aussicht gestellten Erlaubnis bzgl. der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird seitens der Stadt gegenüber dem Landratsamt angeregt, dass entsprechende Auflagen bzgl. der Zufahrt aufgenommen werden.

- **Deutsche Bahn AG -DB Immobilien-; 26.10.2023**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Gegen die o.g. Einbeziehungssatzung bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

Wir weisen darauf hin, dass derzeit die Planung für die Elektrifizierung der angrenzenden Bahnstrecke erstellt wird.

Bei der Erstellung des neuen Wohngebäudes sind folgende Hinweise und Anregungen zu beachten:

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Für den Zeitraum der Bauausführung ist als Betretungsschutz zum Gleisbereich, entlang der Bahngrenze, ein Bauzaun oder eine feste Absperrung anzubringen. Der Bauzaun ist gegen Windlast zu verankern.

Der Eisenbahnbetrieb darf nicht behindert noch gefährdet werden.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde von uns nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist eine entsprechende Anfrage rechtzeitig vor Baubeginn (ca. 6 Wochen vorher) an uns zu richten. Gegebenenfalls sind vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand im Baubereich auszuführen. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Werden bei dem Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind diese so aufzustellen, dass das Bahnbetriebsgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Ist ein Überschwenken unumgänglich, so ist mit der DB Netz AG, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag hierfür ist rechtzeitig (mind. 14 Tagen vor Erstellung des Kranes) an folgende Anschrift zu richten: DB Netz AG, Hr. Ranzinger, Richelstraße 1, 80634 München, E-Mail: marius.ranzinger@deut-schebahn.com. Der Antrag muss den Schwenkradius des Kranes (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Beim Abbruch der vorhandenen Baulichkeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Es ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht eingeschränkt wird.

Bauschutt darf nicht auf Bahngelände gelagert oder zwischengelagert werden.

Die Standicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Antragsteller.

Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Gemäß der Richtlinie sind als Mindestpflanzabstände für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8,00 m einzuhalten, für hochwüchsige Sträucher sind es 10,00 m und für Bäume 12,00 m, gemessen von der Gleismitte des äußersten Gleises. Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden: **DB Kommunikationstechnik GmbH**, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter –Kundenservice-, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721-938-5345, Fax: 0721-938-5509, dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Abstandsflächen sind vom Antragsteller grundsätzlich immer einzuhalten. Können oder werden die Abstandsflächen nicht eingehalten, stimmt die DB Netz AG der Übernahme der Abstandsflächen unter folgenden Bedingungen zu:

- Das Flurstück muss auf Kosten des Antragsstellers geteilt werden, damit sich die Dienstbarkeit nicht auf das komplette Flurstück, sondern nur auf die belastete Fläche der DB Netz AG bezieht
- Abschluss eines entgeltpflichtigen Gestattungsvertrages

Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägung Verwaltung:

Die Stellungnahmen werden dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG -Regionalcenter Traunreut-, 06.11.2023**

Sollte das bestehende Gebäude (Hsnr. 27) abgerissen werden, ist vorab der bestehende Erdgasanschluss (siehe Lageplan M 1:500) baulich abzutrennen. Diese kostenpflichtige Maßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn/Abbrucharbeiten bei der Betriebsstelle Hausham, Tegernseer Straße 34d, 83734 Hausham zu bautragen.

- **Stadt Miesbach -Wasserwerk-, 20.09.2023**

Der vorhandene Wasserhausanschluss ist wieder zu verwenden. Eine andere Erschließung ist durch die Lage des Grundstücks nicht möglich.

- **Vodafone Deutschland GmbH, 09.10.2023**

Gegen die geplante Baumaßnahme werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist derzeit nicht geplant. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu Stellung mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Abwägung Verwaltung:

Die fachlichen Stellungnahmen der Spartenträger werden dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung weitergeleitet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Abwägung zur Kenntnis, macht sich die Argumentation zu eigen und empfiehlt auf dieser Basis dem Stadtrat den Erlass der Einbeziehungssatzung „Am Kreuzberg“. Die spätere Bekanntmachung der Satzung darf erst erfolgen, wenn die Immissionsduldungsverpflichtung notariell beurkundet ist!

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

Hinweis: Fertl für Schmid

Baumgartner für Fuchs

9. Verkehrsregelung Tempo 30 in der Schlierseer Straße -weiteres Vorgehen-

In der Sitzung des Stadtrates vom 17.12.2015 wurde von Herrn Stadtrat Franz Reischl die Anfrage gestellt, ob die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in der „Schlierseer Straße“, welche seinerzeit nur für den stadtausfahrenden Verkehr im Bereich des Waitzinger Berges gültig ist, auf den gesamten Bereich der Schlierseer Straße ausgeweitet werden kann.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit Schulbushaltestellen, der damaligen Asylbewerberunterkunft und der Nähe des Seniorenheims wurde damals die Herabsetzung der zulässigen Geschwindigkeit in der Schlierseer Straße für möglich erachtet.

Damals wurden bereits durch die PI Miesbach erhebliche rechtliche Bedenken geäußert.

Im Oktober 2023 fand gemeinsam mit dem Zweckverband kommunale Dienste Bad Tölz, sowie der Polizeiinspektion Miesbach die jährliche Messstellenüberprüfung statt. Hier wurde unter anderem die Semi-Messstelle in der „Schlierseer Straße“ auf Höhe des Parkplatzes „Volksfestwiese“ überprüft.

Mit darauffolgendem Schreiben der Polizeiinspektion Miesbach vom 30.10.2023 zweifelt diese die Rechtmäßigkeit der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in der Schlierseer Straße an, mit folgender Begründung:

Nach § 45 Abs. 1 S. 1 StVO können zwar die Straßenverkehrsbehörden die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken aus Gründen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs beschränken.

Weiterhin sind aber dafür die einschränkenden Regelungen aus § 45 Abs. 9 StVO zu beachten, was hier unterlassen wurde.

Dort heißt es: „**Verkehrszeichen ... sind nur dort anzuordnen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend erforderlich ist. Insbesondere Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs dürfen nur angeordnet werden, wenn auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt.**“

Diese Voraussetzungen sind in der Schlierseer Straße nach Ansicht der Polizei (insbesondere in dem Bereich, wo gemessen wird) **nicht** erfüllt, da anhand der Unfallzahlen der letzten 5 Jahre nicht von einer qualifizierten Gefahrenlage gesprochen werden kann.

Grundsätzlich beträgt gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 StVO die zulässige Höchstgeschwindigkeit unter günstigsten Umständen innerhalb geschlossener Ortschaften für alle Kraftfahrzeuge 50 km/h.

Die **Messungen** und deren Ergebnisse aus den Jahren **2021 und 2022** zeigen in Bezug auf das angeordnete Tempo 30, sehr hohe Beanstandungsquoten, wobei die gemessenen Fahrzeuge bis ca. 50 km/h schnell waren. Daraus folgt, dass die unzulässige Geschwindigkeitsbeschränkung vom Verkehrsteilnehmer nicht akzeptiert wird ohne, dass sich daraus eine Gefahrensituation ergeben würde.

Aus Gründen der Akzeptanz von anderen, an wirklichen Gefahrenstellen, angeordneten Geschwindigkeitsbeschränkungen sollte diese Anordnung zurückgenommen werden.

Zudem muss folgendes bedacht werden:

Auch wenn die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h bestehen bleibt, ist die **teilstationäre Geschwindigkeitsmessung** an der Stelle **nicht zulässig**, da die gem. IMS C4-3618-3-14 vom 22.12.2020 erforderlichen Voraussetzungen für den Einsatz der teilstationären Geschwindigkeitsmessung (Unfallbrenn- bzw. Unfallgefahrenpunkte, Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen, Gefährdung bei Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit) an der Messstelle nicht gegeben sind.

Im Anschluss an die Darlegung der Rechtslage, wurde diese seitens des Gremiums kontrovers diskutiert. Dabei wurde auch auf die noch ausstehende Gesetzesänderung im Hinblick auf Tempo 30 Bezug genommen.

Trotz dem erneuten und deutlichen Hinweis auf die Rechtswidrigkeit durch den 1. Bürgermeister, fand der Beschlussvorschlag keine Zustimmung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Schlierseer Straße die Aufhebung der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Dieser Bereich erstreckt sich beidseitig ab der Einmündung „Carl-Fohr-Straße“ südlich des Zebrastreifens bis zur Einmündung in die Bundesstraße B 472 (Bayrischzeller Straße). Die Verkehrsrechtliche Anordnung ist entsprechend von der Verwaltung anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 3 / 5 (abgelehnt)

Hinweis: Fertl für Schmid
Baumgartner für Fuchs

10. Unvorhergesehenes

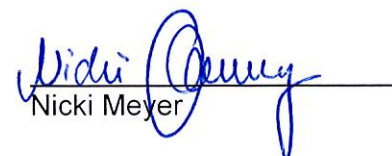
Ende der Sitzung

Miesbach, 10. Januar 2024


Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister


Johannes Löw


Lutz Breitwieser


Nicki Meyer