



Stadt Miesbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 14.03.2024
16:00 – 17:00 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender 1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

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

Es fehlte entschuldigt:

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer: Lutz Breitwieser, Johannes Löw

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgabe - Sozialer Wohnungsbau Von-Vollmar-Straße
2. Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses bei gleichzeitigem Abbruch der Bestandsgebäude
Fl.Nr.: 179; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 8
-Vorstellung einer geänderten Planung, Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens-
3. Umbau, energetische Sanierung und Anbau von Balkonen am bestehenden Mehrfamilienhauses
Fl.Nr.: 555; Gemarkung Miesbach; Auf der Grün 52, 54, 56
4. Errichtung einer Werbeanlage
Fl.Nr.: 769/16; Gemarkung Parsberg; Bodenschneidstraße 2
5. Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Einliegerwohnung und Garagen
Fl.Nr.: 552/9 und 552/31; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 15 + 15a
6. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westlich der Bahnlinie"
Erweiterung der Baufenster
Fl.Nr.: 613; Gemarkung Miesbach; Schinharlstraße 4
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
7. 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"
Abbruch des Bestands und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 667/10; Gemarkung Miesbach; Riezlerstraße 3
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
8. Unvorhergesehenes
- 8.1. Unvorhergesehenes - Sozialer Wohnungsbau Von-Vollmar-Straße/Am Gschwendt
- 8.2. Unvorhergesehenes - Laubbaum Evang.-Luth. Kirche

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 14.12.2023 wurde im Rahmen der heutigen Sitzung im RIS zur Verfügung gestellt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für !!!Achtung!!! Mittwoch, den 08.05.2024 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.

1.1. Bekanntgabe - Sozialer Wohnungsbau Von-Vollmar-Straße

Die Einreichung des Bauantrags für den geplanten Sozialen Wohnungsbau „Von-Vollmar-Straße / Am Gschwendt“ wurde seitens des Bauherrn für April 2024 angekündigt. Die Beschlussfassung darüber ist daher für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.05.2024 vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

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

Ursprünglich waren auf dem Grundstück zwei Gebäudeteile in Nord-Süd-Ausrichtung, Mittelbau und Tiefgarage vorgesehen. Der Bau- und Umweltausschuss ermächtigte dazu in seiner Sitzung am 21.09.2023 den 1. Bürgermeister das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Dabei wurde hinsichtlich des Mittelbaus auch einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung für das geplante begrünte Flachdach zugestimmt.

Zwischenzeitliche Überlegungen des Antragstellers haben nun dazu geführt, die Planung komplett zu überdenken. Ausschlaggebend waren dabei unter anderem die Kosten der Tiefgarage, die angrenzende Hangsituation und die Tatsache, dass mehrere Bestandsgebäude teilweise zusammengebaut sind (Statik).

Die neue Planung wird vom Architekturbüro werkbureau vorgestellt.

Bauvorhaben:

- 1 Gebäudeteil in Nord-Süd-Ausrichtung (KG, EG, 1. OG, 2. OG); Dachform: Satteldach
- 2 Gebäudeteile in Ost-West-Ausrichtung (EG, 1. OG, 2. OG); Dachform: Walmdach
- Zwischenbau für Fahrräder, Kinderwagen etc.
- Bestehender Hang an der Ostseite wird mit der neuen Gartenebene integriert
- Insgesamt 19 Wohneinheiten

- Zufahrt erfolgt von Westen her über eigenen Grund
- Zuwegung für Fußgänger erfolgt von Westen her über Fremdgrund (Geh- und Fahrrechte vorhanden)
- 19 Stellplätze oberirdisch

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: 19 Stellplätze (Bedarf 24 Stellplätze, Stellplatzschlüssel für Wohnungen die den Richtlinien des KommWFP entsprechen)

Stellplatzabläse beantragt für 5 Stellplätze – dadurch pro WE 1 Stellplatz vorhanden

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 beiden Gebäudeteile in Ost-West-Ausrichtung (Walmdach)

§ 6 Abs. 5

Bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden sind an Giebeln Dachüberstände von mind. 1,00 m einzuhalten.

- ☐ Nicht eingehalten beim Querbau zum Hauptgebäude (0,76 m).

§ 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 den geplanten Gebäudeteilen in Ost-West-Ausrichtung.

§ 8 Abs. 3

Bei Wohngebäuden sind fensterlose Hausseiten unzulässig. In begründeten Fällen kann unter gestalterischen Auflagen Ausnahmen zugestimmt werden.

- ☐ Nicht eingehalten am Querbau (Brandschutz)

Erschließung:

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

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 im vorhandenen Mischgebiet; wegen nach wie vor gegebener Durchmischung in der Umgebung zulässig
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene und geschlossene Bauweise in der Umgebung vorhanden.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: gesichert.

Die Dachform als Walmdach in Blech wurde vom Planer gewählt, um eine optisch leichte, zum Gesamtvorhaben passende, Dachkonstruktion ohne massiven Aufbau zu erreichen. Diese wäre durch ein Satteldach nicht möglich.

Hierzu wäre eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf Dachform, Material und Farbe sowie dem vorgeschriebenen Dachüberstand erforderlich. Diese sieht diesbezüglich bereits eine Ausnahme vor.

In der Umgebung befinden sich bereits verschiedenste Dachformen. Die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung würde hier zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, so dass den beantragten Walmdächern zugestimmt werden kann.

Wie beim ursprünglichen Entwurf wird beim Vorhaben der reduzierte Stellplatzschlüssel für Wohnungen die den Richtlinien des KommWFP entsprechen angewendet. Für 5 Stellplätze wird zudem eine Stellplatzablöse beantragt.

Bauordnungsrechtlich sind 24 Stellplätze erforderlich. Nachdem diese Stellplätze auf dem eigenen Grundstück komplett nicht nachgewiesen werden können, besteht die Möglichkeit der Stellplatzablöse. Die Bereitschaft zum Abschluss eines Stellplatzablösevertrages, steht im Ermessen der Stadt. Allerdings ist dieses Ermessen nicht frei, sondern hat pflichtgemäß zu erfolgen, so dass der Entscheidung eine sachgerechte Ermessensausübung und Abwägung vorauszugehen hat.

Seitens des Antragstellers wurde eine Ablöse für fünf erforderlichen Stellplätze bereits in Aussicht gestellt. Insgesamt werden 19 Stellplätze und somit je Wohneinheit ein Stellplatz tatsächlich hergestellt.

Entsprechende Stellplatzabläsen wurden im Innenstadtbereich immer wieder gestattet. Der soziale Wohnungsbau und die unmittelbare Nähe zum öffentlichen Nahverkehr sowie die Tatsache, dass es sich um Betriebswohnungen des Landratsamtes handelt, rechtfertigen eine Ablöse von fünf Stellplätzen.

Der Verzicht der Tiefgarage ist auf Grund des technischen und finanziellen Aufwands nachvollziehbar.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss wertet das geplante Bauvorhaben positiv und erteilt seine Zustimmung.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt zusammen mit dem Antragsteller einen entsprechenden Stellplatzablösevertrag (12.000,00 € je erforderlichen Stellplatz – hier 5 Stellplätze = 60.000,00 €) zu schließen. Sobald der Stellplatzablösevertrag geschlossen ist und der Ablösebetrag auf einem

Konto der Stadt Miesbach eingegangen ist, wird der 1. Bürgermeister ferner ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen. Dabei darf hinsichtlich der Walmdächer in Blech, und zur fensterlosen Fassade einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: 6 / 2

3. Umbau, energetische Sanierung und Anbau von Balkonen am bestehenden Mehrfamilienhauses
Fl.Nr.: 555; Gemarkung Miesbach; Auf der Grün 52, 54, 56

Bauvorhaben:

Umbau, energetische Sanierung der bestehenden Mehrfamilienhäuser „Auf der Grün 54 + 56“

Anbau von Balkonen an der Ost-, West- und Südseite

Die insgesamt drei, aus den 70er Jahren stammenden Gebäude sollen dabei komplett umgebaut und saniert werden: In allen drei Gebäuden werden zudem barrierefreie Zugänge geschaffen in dem die jeweilige Veranda im EG durch eine Terrasse ersetzt wird.

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. IV „Miesbach-West“ – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: hinsichtlich der Balkone erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsfläche „Auf der Grün“. Wasser und Abwasserleitung sind im Bestand. Die Wasserversorgung verläuft dabei über öffentlichen Grund. Die kanalmäßige Erschließung verläuft schon immer über Fremdgrund. Hier sind die entsprechenden Grunddienstbarkeiten (Leitungsrechte) vorzulegen.

Zusammengefasst ist die Erschließung derzeit nicht komplett gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

Für das Grundstück „Auf der Grün 52, 54, 56“ ist der Bebauungsplan Nr. IV „Miesbach-West“ in Form seiner 12. Änderung einschlägig, der hierfür ein Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festsetzt.

Das Bauvorhaben war in vergleichbarer Form bereits Gegenstand in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 03.12.2019 bzw. 19.05.2020.

Zum damaligen Zeitpunkt war noch angedacht, die Anzahl der Wohnungen im Bestand von 18 auf 27 zu erhöhen.

Der Bau- und Umweltausschuss verweigerte die Planung allerdings auf Grund des daraus resultierenden knappen Verhältnisses zwischen Wand- und Fensterflächen (gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 Ortsgestaltungssatzung muss die Wandfläche überwiegen). Einer Abweichung wurde nicht zugestimmt.

Von dieser Planung wird nun Abstand genommen. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt gleich, die Planung ist hinsichtlich dem Verhältnis Wand- und Fensterfläche als auch zu den Balkonen unter dem Vordach nun ortsgestaltungskonform.

Die Balkone (Tiefe: 1,78 m) an der Ostseite der Gebäude „Auf der Grün 54 + 56“ überschreiten minimal die Baugrenzen des einschlägigen Bebauungsplans, halten zu den Nachbargrundstücken allerdings noch einen ausreichenden Abstand ein. Hier wäre eine Abweichung von den Baugrenzen gerechtfertigt.

Am Anwesen „Auf der Grün 52“ erfolgt kein Anbau von östlichen Balkonen. Die Balkone an Süd- und Westseite befinden sich hingegen innerhalb der Baugrenzen.

Beschluss:

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

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen samt Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen) im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald die Erschließungsproblematik gelöst ist.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

4. Errichtung einer Werbeanlage Fl.Nr.: 769/16; Gemarkung Parsberg; Bodenschneidstraße 2

Bauvorhaben:

Werbeanlage in Form eines Flugzeug Mockup Moduls (Maße: 15,31 m x 4,00 m; Höhe: ca. 4,00 m)- nicht begehbar.

Schriftzug: „Telair International“ (zweizeilig, analog Gebäude, max. Schrifthöhe 0,80 m)

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. 49 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Ost“ – Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich (Baugrenzen, zu erhaltende Bäume)

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: fünf Stellplätze entfallen und werden an anderer Stelle wieder errichtet – für die Anlage selbst sind keine weiteren erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig (festgesetztes Gewerbegebiet § 1 Abs. 1 Nr. 1)

Werbeanlagensatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

§ 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5

Werbeanlagen sind unzulässig mit einer Schriftgröße, deren Buchstaben über 0,40 m hoch sind

- ☐ Nicht eingehalten bei der beantragten Schriftgröße von 0,80 m

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Rosenheimer Straße“ bzw. „Bodenschneidstraße“. Wasser und Abwasserleitung sind nicht erforderlich. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Fällung von zwei Bäumen erforderlich

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

Für das Grundstück „Bodenschneidstraße 2“ ist der Bebauungsplan Nr. 49 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Ost“ in Form seiner 2. Änderung einschlägig, der hierfür ein Gewerbegebiet i.S.d. § 9 BauNVO festsetzt.

Die geplante Werbeanlage befinden sich außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes in einem Bereich, der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Somit wäre zur Realisierung eine Befreiung von diesen Festsetzung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Größe der Anbauten von ca. 61,24 m² rechtfertigt in Bezug auf die Größe des bestehenden Gebäudes eine Befreiung von den Baugrenzen. Die zu erhaltenden Bäume entlang der Rosenheimer Straße werden umgepflanzt bzw. durch Neupflanzungen ersetzt. Die Anzahl bleibt unverändert.

Bei der geplanten Werbeanlagen handelt es sicherlich um keine Standartausführung. In Bezug auf den dahinterstehenden Betrieb ist sie allerdings als gelungen und individuell zu werten. In Bezug auf die Proportionen des bestehende Betriebsgebäude, ist die geplante Werbeanlage an der gewählten Stelle nicht störend.

Die Schrifthöhe von 0.80 m ist analog der am Gebäude befindlichen und bereits genehmigten Werbeanlagen (3-2003-807-W vom 08.07.2003) angepasst. Die Größenverhältnisse rechtfertigen hier eine Abweichung von § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 Werbeanlagensatzung.

Eine Häufung oder eine über das übliche Maß und den objektiven Werbezweck hinausgehende aufdringliche Wirkung (§ 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 und 8 Werbeanlagensatzung) ist nicht zu erkennen.

Um die Werbeanlagen an der einzig sinnvollen Stelle zu realisieren, sind zwei Bäume zu entfernen, die im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt sind. Für eine Befreiung vom Bebauungsplan, sind dafür entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück zu realisieren. Hierzu ist ein geänderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Zusammengefasst sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Errichtung auch städtebaulich vertretbar. Die Werbeanlage passt sich von Größe, Form und Farbe dem Bauwerk sowie dem Orts- und Straßenbild an (§ 6 Abs. 1 Werbeanlagensatzung). Sichtdreiecke sind eingehalten. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Eine derartige Werbeanlage kann nur an dieser Stelle errichtet werden. Die wegfallenden Stellplätze können an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Anbauten mit den nachbarlichen Interessen vereinbar sind. Dies wäre vorliegend das Staatliche Bauamt als Aufwandsträger der unmittelbar angrenzenden Staatsstraße, das mit Schreiben vom 12.04.2024 wie folgt Stellung nimmt:

Gegen die Erteilung der Genehmigung werden keine Bedenken geltend gemacht, wenn die nachfolgenden Auflagen berücksichtigt werden:

- Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur hinter dem bestehenden Gehweg auf Privatgrund und unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der St2010 und des Gehwegs ist freizuhalten
- Die geplante Werbeanlage darf ausschließlich, wie im Plan dargestellt, nur auf Privatgrund Fl.Nr.: 769/16 angebracht werden

- Die Werbeanlage muss hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast, genügen. Die Werbeanlage ist regelmäßig auf Standfestigkeit, Beschädigungen und dgl. zu untersuchen. Sollten die Werbeanlagen beschädigt oder unansehnlich sein, so ist diese instand zu setzen.
- Beleuchtung, grelle oder neonfarbige Hintergründe sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unzulässig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der geplanten Werbeanlage einer Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Ost“ (Baugrenzen, zu erhaltenden Bäume) zu.

Zudem wird hinsichtlich der Schriftgröße einer Abweichung von der Werbeanlagensatzung zugestimmt.

Zur späteren Baugenehmigung ist ein angepasster Freiflächengestaltungsplan samt Ersatzpflanzungen vorzulegen.

Die Auflagen des Staatlichen Bauamts Rosenheim sind zu beachten und werden dem Landratsamt Miesbach für den späteren Genehmigungsbescheid weitergeleitet.

Dem Antragsteller wird nahegelegt, vor Bauausführung eine Spartenauskunft im betroffenen Bereich einzuholen. Zudem soll überlegt werden, die Anlage im Hinblick auf die Sichtverhältnisse im Ausfahrtsbereich „Bodenschneidstraße/Rosenheimer Straße“ weiter in Richtung Osten zu verlegen.

Abstimmungsergebnis: 5 / 3

5. Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Einliegerwohnung und Garagen **Fl.Nr.: 552/9 und 552/31; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 15 + 15a**

Bauvorhaben:

- Einfamilienhaus 1:
Maße: 9,86 m x 15,73 m (UG, EG, DG); max. Wandhöhe: 8,64 m; Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First, 25°); Nutzung: 2 Wohneinheiten
- Einfamilienhaus 2:
Maße: 9,86 m x 13,11 m (UG, EG, DG); max. Wandhöhe: 8,32 m; Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First, 25°); Nutzung: 2 Wohneinheiten
- Garagen zwischen den Gebäuden:
Dachform: begrüntes Flachdach
- Oberirdische Stellplätze und Vorplatz:
Ausführung: Rasengitter und offenporige Verbundsteine (Ökopflaster)

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 8 erforderlich, in den Garagen im UG (4) und oberirdisch (4) nachgewiesen

Abstandsflächen: auf den Grundstücken nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Abweichung erforderlich

§ 6 Abs. 8

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

- ☐ Nicht eingehalten beim begrünten Flachdach über den Garagen

Begründung zur Abweichung:

- Der Zwischenbau ist mit Flachdach gefälliger als mit zusätzlichem Dachaufbau
- Flachdach steigert den Anteil der Grünfläche
- besserer Wasserhaushalt / Regenspeicher

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStelV): eingehalten

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht vorhanden

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

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

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

In der Sitzung vom 06.07.2023 verweigerte der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu einem Bauantrag der deutlich überdimensioniert war.

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss dabei, dass die Wandhöhen zu reduzieren sind und die Gebäude insgesamt auch bezüglich der Länge reduziert bzw. getrennt werden sollten (vergleich Fliederweg 21 + 21a). Die Garagenfrontansicht zur Straße muss ebenfalls reduziert bzw. getrennt werden.

Der nun eingereichte Antrag wird diesen Vorgaben insoweit gerecht.

Zusammengefasst wird das nun geplante Bauvorhaben den Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses gerecht und fügt sich nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Die Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Flachdächer ist zielführend um den Wunsch nach getrennten Baukörpern gerecht zu werden.

Beschluss 1:

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

Abstimmungsergebnis: 7 / 0

Hinweis: ohne Ruml

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der geplanten begrünten Flachdächern auf den Garagen einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zu. Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 0

Hinweis: ohne Ruml

6. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westlich der Bahnlinie" Erweiterung der Baufenster Fl.Nr.: 613; Gemarkung Miesbach; Schinharlstraße 4 -Abwägung, Satzungsbeschluss-

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 neu Bebauung größtenteils entfernt werden muss. Der bestehende Bebauungsplan enthält diesbezüglich keine Festsetzungen. Für die Erweiterung ist die Fällung von Bäumen erforderlich.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird die bebaute Fläche deutlich größer. Ähnliche Baukörper, wie zukünftig geplant, sind Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhanden.

Das Grundstück verträgt auf Grund seiner Größe und des Zuschnitts eine entsprechende Erweiterung.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Bahnlinie“ in seiner Sitzung am 21.09.2023 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 (20.11.2023 – 22.12.2023) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Wasserrecht / Bodenschutzrecht-, 13.12.2023**

Hochwasserschutz:

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Schlierach, außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100. Für die vorgesehene Bebauung wird empfohlen, eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vorbeugung gegen darüber hinausgehende extreme Hochwasserereignisse zu prüfen.

Hinweis Anlagengenehmigung:

Das Grundstück liegt im 60m-Bereich der Schlierach. Die Errichtung, wesentliche Änderungen oder Stilllegung einer baulichen Anlage i.S.d. § 36 WHG unterliegt somit grundsätzlich der Genehmigungspflicht nach art. 20 BayWG, sofern eine Genehmigung nicht im Rahmen eines anderen öffentlich-rechtlichen Verfahrens erteilt wird (z.B. nach Art. 55 ff. BayBO). Dies gilt ebenfalls für die Errichtung von Wohngebäuden im Falle einer Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO.

In diesem Fall ist durch den Bauherrn rechtzeitig ein Antrag beim Landratsamt Miesbach, untere Wasserbehörde zu stellen. Das staatliche Bauamt des Landratsamtes wird zur Berücksichtigung des ggf. einzuhaltenden materiellen Baurechts beteiligt, die Genehmigung wird nach Wasserrecht erteilt.

Hinweis Bodenschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 könnte nach vorliegenden Unterlagen zum ehemaligen Ladebahnhof Miesbach gehören. Die in vorliegenden Unterlagen genannten Flurnummern sind z. T. nicht mehr aktuell. Zum benachbarten Grundstück Fl.Nr.: 240/23 (Teil des Geltungsbereichs) liegt ein Orientierender Untersuchungsbericht vor. Es wurden im Rahmen damaliger Untersuchungen Quecksilber- und PAK-Belastungen festgestellt. Im Fall von Baumaßnahmen sowie im Falle von Erdaushubmaßnahmen sind diese Belastungen laut genannten Bericht abfallrechtlich zu berücksichtigen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind im Falle von Baumaßnahmen und/oder Erdaushubmaßnahmen somit folgend Auflagen zu erteilen:

- Alle künftige geplanten Aushubmaßnahmen auf den Grundstücken müssen durch ein fachlich geeignetes Ing. Büro oder einen Gutachter/Sachverständigen (nach § 18 BBodSchG) begleitend überwacht werden. Der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Miesbach und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim mitzuteilen.
- Sollten während der Bauarbeiten weitere Erkenntnisse gewonnen werden, die eine akute Gefährdung im Sinne des BBodSchG möglich erscheinen lassen, ist das Landratsamt Miesbach sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unverzüglich einzuschalten. Nach Rücksprache wird dann über weitere Maßnahmen entschieden.
- Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Miesbach und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.
- Die Ergebnisse der Aushubüberwachung- und -entsorgung sind unbeschadet abfallrechtlicher Bestimmungen in einem Bericht durch den Gutachter bzw. durch das entsprechende Fachbüro zusammenzufassen und dem Landratsamt Miesbach sowie dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim unaufgefordert zu übermitteln. Die ordnungsgemäße Herstellung des Oberbodens der Baugrundstücke und ordnungsgemäße Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers ist in diesem Zusammenhang zu bestätigen.
- Gesammeltes Niederschlagswasser von Straßen sowie Dach- und Hofflächen dürfen grundsätzlich nur in unbelasteten Bereichen versickert werden.

- **Landratsamt Miesbach -Unter Naturschutzbehörde-, 20.12.2023**

Mit der Bebauungsplanänderung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Es ist geplant, dass ein bestehendes Gebäude in südlicher Richtung verlängert wird sowie ein kleines Nebengebäude im Norden errichtet wird. Für das Vorhaben wird ein Gartengrundstück (Wiese) überplant und des Weiteren müssen zwei Eschen sowie drei Ahorne gefällt werden. Bei einer durchgeführten Ortseinsicht am 19.12.2023 – bei welchem der Eigentümer angetroffen worden ist – wurden keine Baumhöhlen oder sonstige artenschutzrechtlich relevanten Strukturen vorgefunden.

Hinsichtlich der Baumschutzverordnung wird auf die Stadt Miesbach in eigener Zuständigkeit verwiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ (einstweilig sichergestellte Verordnung vom 14.12.2022) ist von dem Vorhaben räumlich nicht betroffen.

Für einen kommenden Einzelbauantrag des Antragstellers ist nach Abschluss der Bebauungsplanänderung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan anzufertigen (siehe Merkblatt Freiflächengestaltungsplan für Planer“ auf der Homepage des LRA MB.

Hinweis: Hinsichtlich der Gehölze, welche im Westen des Grundstücks gefällt werden sollen, wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Böschungssicherung dazu geraten wird, dass beim Fällen der Bäume der Stammfuß samt Wurzelbereich im Boden verbleibt, sodass in den nächsten Jahren eine Böschungssicherung noch gegeben ist. Aufgrund der Steilheit der Böschung wird dazu geraten, dass heimische und nicht zu hochwachsende Weidenarten (Wuchshöhe max. 15,00 m) zur Sicherung angepflanzt werden, welche auch regelmäßig geschnitten werden können (z.B. sog. „Kopfweiden“).

Abwägung Verwaltung:

Die beiden Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach werden dem Bauherrn zur Kenntnis und zur Beachtung für die Erstellung des Freiflächengestaltungsplanes und des Entwässerungsplanes weitergeleitet.

Auf Grund der aufgeworfenen fachlichen Anmerkungen, wird im Bebauungsplan die Festsetzung mitaufgenommen, dass für den späteren Bauantrag kein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, sondern das vereinfachte Genehmigungsverfahren erforderlich ist.

Die wasserrechtliche Erlaubnis sowie sämtliche o.g. Auflagen können dann im Rahmen der späteren Baugenehmigung erfolgen.

Bzgl. des Bodenschutzes wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **E.ON SE, 14.11.2023**

Der o.a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern. Sie haben die Möglichkeit dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

- **Regierung von Oberbayern -Bergamt Südbayern-, 07.12.2023**

Gegen die genannte Planung bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

- **Vodafone Deutschland GmbH, 15.12.2023**

Gegen die geplante Maßnahme werden keine Bedenken geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über die vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

*Abwägung Verwaltung:
Die Stellungnahme des Spartenträgers wird dem Antragsteller zur Beachtung weitergeleitet.*

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westlich der Bahnlinie“ in der Version vom 14.03.2024 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

**7. 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Umfeld Rosenheimer Straße"
Abbruch des Bestands und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 667/10; Gemarkung Miesbach; Riezlerstraße 3
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Da seitens des Antragstellers bis zum Abgabetermin keine Planung vorgelegt werden konnte, entfällt die Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt.

Eine weitere Beschlussfassung wird für eine der nächsten Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vorgesehen, sobald entsprechende Unterlagen vorliegen.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

8. Unvorhergesehenes

8.1. Unvorhergesehenes - Sozialer Wohnungsbau Von-Vollmar-Straße/Am Gschwendt

Gremiumsmitglied Schmid bittet darum, beim geplanten sozialen Wohnungsbau „Von-Vollmar-Straße / Am Gschwendt“ das städtische Sozialamt mit einzubeziehen.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

8.2. Unvorhergesehenes - Laubbaum Evang.-Luth. Kirche

Gremiumsmitglied Lechner kritisiert die Verstümmelung der Linde an der Evang.-Luth. Kirche und bittet dazu um einen Tagesordnungspunkt in der kommenden Sitzung.

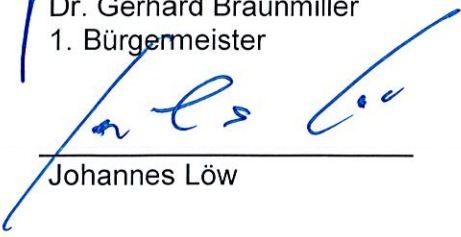
Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Ende der Sitzung

Miesbach, 08. April 2024



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister



Johannes Löw



Lutz Breitwieser

