



Stadt Miesbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses
am Mittwoch, den 08.05.2024
16:00 – 17:35 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, Nicki Meyer

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Neubau einer Wohnanlage mit EOF geförderten Wohnungen (77 WE) mit einem Gemeinschaftsraum sowie einer Großgarage
Fl.Nr.: 572/1; Gemarkung Miesbach; Von-Vollmar-Straße / Am Gschwendt
-Vorstellung der Planung, Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens-
3. Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich "Tölzer Straße";
-Vorstellung eines Planungskonzepts, weiteres Vorgehen-
4. Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung des Speichers des Werkstattgebäudes zu Wohnnutzung mit zwei Wohneinheiten, Neubau einer Garage und Erweiterung des Kellergeschosses
Fl.Nr.: 646/6; Gemarkung Miesbach; Nordgraben 10+12
5. Neubau von drei Reihenhäusern mit überdachten Stellplätzen
Fl.Nrn.: 211; Gemarkung Parsberg; Burgweg 6
6. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport
Fl.Nr.: 552/4; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 5
7. Anbau / Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses und Einbau einer dritten Wohneinheit
Fl.Nr.: 1153/4; Gemarkung Parsberg; Am Geiger 16
8. Anbau eines Quergiebels und eines Kaltwintergartens sowie Errichtung eines Mikrohauses als zweite Wohneinheit
Fl.Nr.: 548/12; Gemarkung Parsberg; Tulpenweg 10
9. Abriss der best. Holzlege und Neubau einer Garage mit Terrasse und Holzlege
Fl.Nr.: 182/1; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 18a
10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garage
Fl.Nr.: 571/6; Gemarkung Wies; Am Baumer Berg
11. Gewerbegebiet Nord, Umsetzung einer Haltverbotszone (Zeichen 290.1 StVO)
-weiteres Vorgehen-
12. Unvorhergesehenes
 - 12.1. Unvorhergesehenes - Behindertenparkplatz Stadtplatz
 - 12.2. Unvorhergesehenes - Verbindung Schweinthal-Voglsang

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 14.03.2024 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 Donnerstag, den 04.07.2024 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

2. Neubau einer Wohnanlage mit EOF geförderten Wohnungen (77 WE) mit einem Gemeinschaftsraum sowie einer Großgarage Fl.Nr.: 572/1; Gemarkung Miesbach; Von-Vollmar-Straße / Am Gschwendt -Vorstellung der Planung, Ermächtigung des 1. Bürgermeisters zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens-

Wie im Bebauungsplan Nr. 73 „Am Gschwendt“ vorgesehen, soll nun zeitnah der Neubau der Wohnanlage für 77 EOF geförderte Wohnungen samt Gemeinschaftsraum und Großgarage realisiert werden.

Die dazu ausgearbeitete Planung wird vom Architekturbüro Sorge Architekten aus München und dem Bauherrnvertreter im Detail vorgestellt.

Bauvorhaben:

- Zwei U-förmige Baukörper
- Insgesamt EOF geförderte 77 Wohnungen (8 Eingänge)
- Aufteilung in Ein- bis Fünzimmerwohnungen
- Gemeinschaftsraum
- Kinderwagenräume im EG
- 99 Kfz-Stellplätze (86 in TG / 13 oberirdisch inkl. einer rollstuhlgerechter)
- 151 Fahrradstellplätze (51 im Fahrradraum UG / 24 oberirdisch)
- Spielplätze im Innenhof
- Gemeinschaftsfläche bzw. Begegnungsbereiche mit Sitzmöglichkeiten
- Vorrüstung für PV-Anlage und Elektromobilität
- Regenwasserspeicherung
- Holzhybridbauweise

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. 73 „Am Gschwendt“ – Fläche, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung öffentlich gefördert werden könnten

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich

Baugrenzen können überschritten werden.... mit Balkonen beliebiger Längen, welche nicht tiefer als 1,50 m sind

- ☐ Geplante Balkontiefe 1,80 m.
- ☐ Begründung: Gem. der Förderstelle der EOF der Regierung von Oberbayern ist eine lichte Balkontiefe von 1,70 m zwingend vorgegeben. Die Balkone, inklusive der Geländer, sollen mit einer Tiefe von 1,80 m umgesetzt werden. Daraus resultierend werden die geförderten Wohnungen so geplant und ausgeführt, dass sie langfristig von einem möglichst großen Personenkreis genutzt werden können, insbes. auch von älteren Menschen mit Mobilitätshilfen.
Die Abstandsflächen der Balkone können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, so dass keine nachbarlichen Konflikte zu erwarten sind.

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: 99 erforderlich, in der Tiefgarage und oberirdisch nachgewiesen.

Abstandsflächen: eingehalten, werden über Bebauungsplan geregelt.

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

§ 6 Abs. 6

Vordächer müssen über die Balkone

- ☐ Balkone inkl. Geländer 1,80 m tief, Überdachung lediglich 1,20 m (Unterschreitung 0,60 m)
- ☐ Begründung: Infolge der großen Balkontiefe von 1,80 m (EOF Vorgabe), können die Balkone in den obersten Geschossen nicht vollständig überdacht werden. Ein größerer Dachüberstand hätte zur Folge, dass das Dach zu tief in den Bereich der nutzbaren Balkonfläche ragt. Zudem würden die Aufenthaltsräume unzureichend belichtet werden.

§ 8 Abs. 4

Balkone müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen. Die Geländer sind in Holz, in stehendem Format, können aber in begründeten Ausnahmefällen auch in Metall ausgeführt werden.

- ☐ Balkonmaterial: transluzentem Steckmetall
- ☐ Begründung: Für den Antragsteller ist eine Ausführung in Holz bei der vorgesehenen Nutzung wirtschaftlich nicht darstellbar. Durch die Verwendung von Streckmetall werden durch das langlebige und wartungsarme Material erhebliche Wartungskosten eingespart (Bezugsfälle bereits in der Nachbarschaft vorhanden).
Aus architektonischer Sicht entsteht durch das Wechselspiel von Holzfassade und Balkon-Metallgeländer ein modernes und ästhetisches Gesamtbild des Wohnkomplexes, welches sich in die ortstypische Gestaltung einfügt.

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsflächen „Von-Vollmar-Straße“ Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsfläche „Von-Vollmar-Straße“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

Für das Bauvorhaben ist der Bebauungsplan Nr. 73 Am Gschwendt“ in Form der ursprünglichen Fassung einschlägig und größtenteils eingehalten.

Die beantragte Abweichung zur Balkontiefe ist sinnvoll.

Ebenso nachvollziehbar ist die beantragte Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der überdachten Balkone und des Balkongeländermaterials.

Bei der vorgelegten Planung handelt es sich um eine hinsichtlich des Wohnungsmix (Ein- bis Fünfstückwohnungen) abgestimmte Planung mit dem Sozialamt der Stadt Miesbach.

Zusammengefasst handelt es sich um eine zustimmungsfähige Planung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss wertet die Planung positiv und ermächtigt den 1. Bürgermeister, einem folgenden Bauantrag, der das heute dargestellte Bauvorhaben zum Inhalt hat, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen.

Dabei darf hinsichtlich der Balkontiefe eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Am Gschwendt“ und hinsichtlich Balkongeländermaterial und Balkonüberdachung eine Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt werden.

Im Hinblick auf eine schnelle Abwicklung des Bauvorhabens, wird hinsichtlich des Bodenaushubs die Beantragung einer Teilbaugenehmigung empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

3. Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich "Tölzer Straße"; -Vorstellung eines Planungskonzepts, weiteres Vorgehen-

Der Stadt lag schon vor geraumer Zeit eine informelle Frage bzgl. der Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr.: 457/2; Gemarkung Miesbach (südlich „Tölzer Straße 19“) vor. Das Grundstück befindet sich im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Straßen „Tölzer Straße“ und „Schlierachweg“. Es handelt sich um einen stark geneigten Hang zwischen der Tölzer Straße und dem Schlierachweg.

Die bestehende Bebauung gibt allerdings faktische Baugrenzen vor, so dass ein geplantes Vorhaben nicht mehr im Bebauungszusammenhang liegt. Diese Auffassung wird vom Landratsamt restriktiv vertreten.

Bei einem Ortstermin am 06.07.2023 konnte man sich ein Bild sowohl von der „Tölzer Straße“ als auch vom „Schlierachweg“ aus machen. Die Meinungen hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung gingen dabei auseinander. Alle Gremiumsmitglieder sprachen sich allerdings gegen zusätzliche Zufahrten von der „Tölzer Straße“ aus und es wurde folgender Beschluss gefasst:

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

Mit dem Grundstück hat sich der Architekt Thomas Daubermann beschäftigt und eine Vermessung und Höhenaufnahme veranlasst (Kostenübernahmevertrag Eigentümer liegt vor). Eine zusätzliche Bebauung mit Nutzung der gegenwärtigen Zufahrt ist jedoch trotz intensiver Überlegungen nicht möglich. Es wurde daher versucht (entgegen des Beschluss des Bau- und Umweltausschusses) eine unter verkehrlichen Aspekten praktikable Zufahrtssituation aus zu planen. Dabei hat man sich an der gegenüberliegenden Zufahrt und den Fahrbahnmarkierungen orientiert (durchgezogene Linie).

Bei Modellierung des Geländes und Beachtung von Schleppkurven konnte eine der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs angemessene Lösung der Zufahrt, der Stellplätze und d einer Innenhofsituation mit Wendemöglichkeit gefunden werden.

Zudem konnte eine Gebäudegröße (9,50 m x 7,00 m) gefunden werden, die sich unter Beachtung der Höhenabwicklung und dem Wurzelbereich der Bäume auf dem südlichen Nachbargrundstück verwirklichen lässt. Dabei nimmt die Traufhöhe die des bestehenden Gebäudes auf. Das Obergeschoss wird nach Nordwesten ebenerdig angedient, das Untergeschoß entwickelt sich in den Hang hinein.

Die Überlegungen stellen ein Grobkonzept dar, wie eine Bebauung auf dem schwierigen Grundstück möglich wäre und erschlossen werden könnte. Der Bau- und Umweltausschuss sollte beschließen, ob auf Basis dieses Konzepts eine weitere Planung erfolgen kann.

Da die Zufahrt weiterhin von der „Tölzer Straße“ erfolgt, war für mehrere Gremiumsmitglieder eine Zustimmung nicht möglich. Zudem wurde die Hanglage und die Nähe zum bestehenden Baumbestand kritisch gesehen.

Der 1. Bürgermeister machte sich hingegen für die Weiterverfolgung der Planung stark und signalisierte einen positiven Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen des Planers zur Kenntnis und beschließt, dass auf Basis der planerischen Überlegungen eine Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr.: 457/2; Gemarkung Miesbach erstellt werden kann.

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung nach Ausplanung und Ausformulierung einer entsprechenden Einbeziehungssatzung, mit dieser bereits in das Aufstellungsverfahren einzusteigen.

Abstimmungsergebnis: 3 / 5

4. Antrag auf Vorbescheid zum Umbau eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung des Speichers des Werkstattgebäudes zu Wohnnutzung mit zwei Wohneinheiten, Neubau einer Garage und Erweiterung des Kellergeschosses Fl.Nr.: 646/6; Gemarkung Miesbach; Nordgraben 10+12

Bauvorhaben:

- Umbau des Einfamilienhauses durch Nutzungsänderung des Speichers zu Wohnen
- Nutzung: zukünftig Werkstatt und zwei Wohneinheiten
- Dachform:
Variante 1: Satteldach 24°, Traufhöhe: 6,81 m
Variante 2: Pultdach 24°, Traufhöhe: 5,50 m
(ursprünglich: Pultdach: 21°, Traufhöhe 5,20 m)
- Neubau Garage im Osten des Grundstücks: 6,50 m x 6,20 m; Traufhöhe: 3,00 m;
Dachform: Satteldach 24°

Begründung des Antragstellers:

- *Umnutzung des Gebäudes, da die ursprünglichen Nutzer, seine Eltern ausgezogen sind*
- *Zusätzliche Wohnung als Einliegerwohnung und die damit verbundene Renovierung soll diesen und auch den Geschwistern weiterhin für Aufenthalte und für die ggf. erforderlichen, berufsbedingten Betreuung seiner Kinder und dem weiteren engeren Kontakt zu den Großeltern dienen*
- *Die entfallende Lagerfläche im OG des Werkstattgebäudes soll unterirdisch im Bereich des heutigen Gartens wieder errichtet werden. Die Fläche ist für eine produktive Nutzung der Schreinerei weiterhin notwendig*
- *Aufgrund des Gewerbes im UG stehen für die neue Wohneinheit keine Garagen zur Verfügung. Neben der Errichtung einer Garage für Fahrzeuge würde zwischen dieser und der unterirdischen Erweiterung der Werkstatt gerne ein zusätzlicher Abstellraum für Fahrräder geschaffen werden.*

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Kann einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausführung eines Satteldachs, der Überschreitung des Traufenabstands und des Neubaus einer Garage gem. Variante 1 zugestimmt werden, mit der Folge, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist?
2. Kann einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausführung eines Pultdachs, der Überschreitung des Traufenabstands und des Neubaus einer Garage gem. Variante 2 zugestimmt werden, mit der Folge, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist?
3. Entspricht die Erweiterung des Kellergeschosses gem. Variante 1 und Variante 2 den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 - oder kann zusätzlich zur Frage 1 einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erweiterung des KG gem. Variante 1 zugestimmt werden, mit der Folge, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist?
 - oder kann zusätzlich zur Frage 2 einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erweiterung des KG gem. Variante 2 zugestimmt werden, mit der Folge, dass das Bauvorhaben genehmigungsfähig ist?
4. Ist die Nutzungsänderung des Speichers des Werkstattgebäudes zu Wohnnutzung zulässig, mit der Folge, dass zwei Wohneinheiten entstehen?

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. 10 „Nordgraben“ – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: zur Überschreitung der Baugrenzen erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: vier weitere Stellplätze erforderlich, sollen abgelöst werden

Abstandsflächen: eingehalten, werden über Bebauungsplan geregelt.

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsflächen „Nordgraben“ Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsfläche „Nordgraben“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

Für das Grundstück „Nordgraben 10 + 12“ ist der Bebauungsplan Nr. 10 „Nordgraben“ in Form der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1982 einschlägig, der u.a. folgendes festsetzt.

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenzen
- max. zulässige GFZ für Wohngebäude: 0,16
- max. Zahl der Vollgeschosse: Nordgraben 10: I / Nordgraben 12: II
- Dachform: Nordgraben 10: Flachdach / Nordgraben 12: Satteldach (24°)

- Gestalterische Vorgaben

Das Vorhaben wurde im Vorfeld der Verwaltung vorgestellt. Aus Sicht der Verwaltung waren sowohl die Änderungen der Nutzung (zusätzliche Wohneinheit über der Werkstatt), wie auch die baulichen Veränderungen bzw. Erweiterungen (Kellererweiterung unterirdisch in Hang, zusätzliche Garage, Dachform, Wandhöhe) unproblematisch. Fraglich war, wie mit dem alten bestehenden Bebauungsplan umzugehen sei (B-Plan-Änderung, Abweichungen oder evtl. Aufhebung). Da die Abweichungen zwar erheblich sind, der Bebauungsplan aber bereits jetzt an vielen Stellen nicht umgesetzt ist, erging an die Antragsteller die Empfehlung, diese Fragen mit dem Landratsamt zu klären, damit ein Weg gewählt würde, der auch vom Landratsamt mitgegangen wird. Daraus resultierten der jetzige Vorbescheidsantrag und die Fragestellungen, die nachfolgend zusammengefasst beantwortet werden sollten:

Einbau zusätzlichen Wohneinheit:

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, bei Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist die weitere Wohneinheit möglich.

Dachform über der Werkstatt:

Befreiung vom Bebauungsplan für Pult- oder Satteldach wird in Aussicht gestellt, da die jetzige Dachform schon nicht dem Bebauungsplan entspricht. Architektonisch wird das Pult-/ Satteldach bevorzugt.

Wandhöhe:

Für die mit der Änderung einhergehenden erforderlichen Wandhöhen wird eine Befreiung vom Bebauungsplan für beide Varianten der Dachform in Aussicht gestellt. Die bestehenden Wandhöhen entsprechen schon nicht dem Bebauungsplan, die geplanten sind städtebaulich vertretbar und angemessen.

Kellererweiterung:

Die geplante Kellererweiterung ist zwar nach außen nicht erkennbar, widerspricht aber dennoch dem bestehenden Bebauungsplan, da auch unterirdische Gebäude festgesetzte Baugrenzen einhalten müssen. Eine entsprechende Abweichung kann erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist und weder nachbarliche noch öffentliche Belange berührt sind.

Garagenbau:

Der geplante Garagenneubau befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Eine entsprechende Abweichung kann erteilt werden, da sie städtebaulich vertretbar ist und weder nachbarliche noch öffentliche Belange berührt sind. Wegen der Nähe zum Nordgraben (Gewässer dritter Ordnung) muss sichergestellt werden, dass die Gewässerbewirtschaftung nicht erschwert wird, lässt sich dies nicht vermeiden, ist mit dem Antragsteller ein Vertrag zur Übertragung der Gewässerbaulast zu schließen.

Kombination der Abweichungen:

Aus Sicht der Stadt unproblematisch.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dass die mit dem Vorbescheidsantrag verbundenen Fragen positiv beantwortet werden können. Das weitere Vorgehen hierzu ist mit dem Landratsamt und dem Antragsteller abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

5. Neubau von drei Reihenhäusern mit überdachten Stellplätzen
Fl.Nrn.: 211; Gemarkung Parsberg; Burgweg 6

Bauvorhaben:

- Drei Reihenhäuser 13,91 m / 12,06 m (KG, EG, OG, DG - Split Level);
- Wandhöhe Hauptgebäude: 6,18 m – 7,07 m / Wandhöhe Quergiebel: 8,03 m – 8,10 m / Firsthöhe: 9,11 m
- Dachform: Satteldach 25° (Ost-West-First)
- Die geplanten sechs überdachten Stellplätze entstehen an der Südseite des Gebäudes. Die Eindeckung kann auf Grund der topographischen Lage größtenteils als Terrasse genutzt werden. Alle Eingänge finden sich im UG
- Weitere oberirdische Stellflächen im südlichen Teil des Grundstücks

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: 6 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen + 3 Besucherstellplätze

Abstandsflächen: nachgewiesen

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 Carports an der Südseite (Dachterrasse)

Erschließung:

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

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

Baumbestand:

Fällung von mehreren Bäumen erforderlich

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

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

- Art: Wohnbebauung im vorhandenen Mischgebiet; wegen nach wie vor gegebener Durchmischung in der Umgebung zulässig
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen.
- Bauweise: Offene und geschlossene Bauweise in der Umgebung vorhanden.

- Überbaubare Grundstücksfläche: Es sind keine faktischen Baugrenzen oder topographische Situationen gegeben, die das Vorhaben durchbrechen oder tangieren könnte
- Erschließung: gesichert.

Der geplante Neubau entsteht an gleicher Stelle des abzubrechenden Bestandsgebäudes.

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

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

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

Im Hinblick auf die topographische Situation und der teilweise im Hang verbauten Gebäudeteile ist die Eindeckung als Dachterrasse über dem Carport sinnvoll. Für Gebäude in näherer Umgebung, sind solche Dachterrassen auf Grund der vergleichbaren Situation bereits im Bebauungsplan vorgesehen. Die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung wurde daher zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, so dass der beantragten Dachterrasse über den Stellplätzen zugestimmt werden kann.

Für das Bauvorhaben besteht bereits ein genehmigter Vorbescheid (Beschluss Bau- und Umweltausschuss: 06.07.2023 / Genehmigung Landratsamt: 08.03.20218), dem die vorliegende Planung hinsichtlich Maße, Wandhöhe, Dachform in etwa entspricht. Lediglich der Quergiebel war noch nicht Bestandteil der ursprünglichen Planung. Das Gebäude wird zudem etwas nach oben verschoben, womit die Lage der Stellplätze verbessert realisiert werden kann.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Hinsichtlich der Dachterrasse über den Carports wird einer Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

6. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport Fl.Nr.: 552/4; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 5

Bauvorhaben:

- Zweifamilienhaus: 10,89 m x 11,02 m (KG, EG, OG); Wandhöhe: 6,17 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 22°)
- Doppelcarport: 6,50 m x 5,25 m; Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Flachdach (begrünt)
- Zwei oberirdische Stellplätze

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich, im neuen Doppelcarport und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

§ 3 Abs. 1

Hauptgebäude sind als langgestreckte Baukörper zu entwickeln

- ☐ Nicht eingehalten beim Hauptgebäude:
- ☐ Begründung: Zuschnitt der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche. Einhaltung würde dazu führen, dass ein Gebäude mit sehr kleiner Grundfläche entsteht. Bezugsfall: Fliederweg 7a, 10a, 11a

§ 6

First muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen

- ☐ Nicht eingehalten beim Hauptgebäude, wobei die Grundfläche nahezu quadratisch ist (0,125 m Abweichung von der längeren zur kürzeren Seite).
- ☐ Begründung: Balkon im OG so vom traufseitigen Dachüberstand geschützt und so zur Giebelseite der Straße zugewandt

§ 6 Abs. 1

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

- ☐ Nicht eingehalten bei der Dachform des Doppelcarports.
- ☐ Begründung: Begrüntes Flachdach um eine ökologische Ausgleichsfläche zu schaffen um die Flächenversiegelung zu reduzieren. Bezugsfall: Fliederweg 12a, 12, 23, 14.

Erschließung:

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

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

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

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

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

Demnach ist auch eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich des langgestreckten Baukörpers (lediglich Programmsatz) und des First nicht parallel zur Längsseite (hier 0,125 m Unterschied) unschädlich. Die Einhaltung würde hier zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Auf Grund bereits vergleichbarer Bestandsbauten ist dies auch städtebauliche vertretbar.

Deutlich gegen die Ortsgestaltungssatzung spricht die Dachform des Doppelcarorts als begrüntes Flachdach. Die Begründung ist nachvollziehbar, eine Abweichung würde allerdings einen Präzedenzfall darstellen.

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.

Aufgrund der Ausführung des Flachdachs als Gründach, plädierten mehrere Gremiumsmitglieder auch dafür einer Befreiung zuzustimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Hinsichtlich der Ortsgestaltungssatzung wird einer Abweichung im Hinblick auf den nicht vorhandenen langgestreckten Baukörper und dem First nicht auf der Längsseite, sowie hinsichtlich des Flachdachs auf dem Doppelcarport zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

7. Anbau / Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses und Einbau einer dritten Wohneinheit **Fl.Nr.: 1153/4; Gemarkung Parsberg; Am Geiger 16**

Bauvorhaben:

- Anbau im Südosten des Bestandsgebäudes der südlichen Wohneinheit (4,08 m x 8,36 m, Wandhöhe: 2,74 m; Dachform: Pultdach 18°)
- Aufstockung auf eine Wandhöhe von 6,70 m bzw. eine Firsthöhe von 8,70 m (ursprüngliche Wandhöhe 5,00 m / ursprüngliche Firsthöhe: 7,00 m)
- Anpassung der Dachneigung auf 25°
- Schaffung einer Dachterrasse mit angedeutetem Satteldach auf der bestehenden Garage im Norden des Bestandsgebäudes
- Schaffung einer weiteren Wohneinheit

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt sechs erforderlich, der bestehenden Garage (1) und oberirdisch (5) nachgewiesen

Abstandsflächen: nicht eingehalten / Abstandsflächenübernahme

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 bestehenden Garage als Dachterrasse mit angedeutetem Satteldach.
- ☐ Begründung: Die jetzige Garage hat ein Pultdach mit einer geringen Dachneigung und ist mit Dachziegeln gedeckt. Von außen würde man das angesetzte Dach sehen, das wie ein normales Garagendach wirken würde. Die Dachterrasse wird hinter dem angesetzten Dach

verschwinden. Die Flachdachterrasse wird für die dritte Wohneinheit als Terrasse und Garten genutzt, da diese keine anderen Freiflächen besitzt.

Erschließung:

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

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

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

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

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch die Aufstockung fortgesetzt. Ähnliche Baukörper mit ähnlicher Höhe (vgl. Am Geiger 10) sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden.

Der Bau- und Umweltausschuss sprach sich bereits bei anderen Gebäuden in diesem Bereich für eine dynamische Erhöhung zur Schaffung des gewünschten und dringend erforderlichen Wohnraums aus.

Durch die geplante Dachterrasse wäre die Garage zukünftig Abstandsflächenrelevant. Da die Abstandsflächen auf Grund des Grundstückszuschnitts nicht eingehalten werden können, liegen hierzu im Rahmen des Bauantrags entsprechende Abstandsflächenübernahmen der betroffenen Grundstücksnachbarn vor.

Die geplante Dachform der bestehenden Garage als Dachterrasse widerspricht allerdings der Ortsgestaltungssatzung. Die Begründung ist nachvollziehbar, eine Abweichung würde allerdings einen Präzedenzfall darstellen.

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.

Hinsichtlich der Dachform des Anbaus (Pulldach) sieht die Ortsgestaltungssatzung (6 Abs. 4) bereits eine Abweichung vor, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Bestand erforderlich ist. Ein satzungskonformes Dach in Form eines Satteldaches ist hier nicht zielführend.

Die Mehrzahl der Gremiumsmitglieder sieht auf Grund des angedeuteten Daches keine Bedenken, hinsichtlich der Dachterrasse einer Abweichung zuzustimmen. Zudem gäbe es in der Umgebung bereits Bezugsfälle.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Hinsichtlich der Ortsgestaltungssatzung wird eine Abweichung im Hinblick auf die Dachform des Anbaus und der Dachterrasse zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

8. Anbau eines Quergiebel und eines Kaltwintergartens sowie Errichtung eines Mikrohauses als zweite Wohneinheit
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 als zweite Wohneinheit (im Westen des Grundstücks)
Maße: 4,00 m x 5,00 m; max. Wandhöhe: 2,55 m; Dachform: Satteldach (Nordsüd-First, 25°)

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: zwei weitere Stellplatz erforderlich (insgesamt 4 auf dem Grundstück)

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

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.

Der Bau- und Umweltausschuss verweigerte in der Sitzung am 14.12.2023 das gemeindliche Einvernehmen, da zum damaligen Zeitpunkt die Dachform des Mikrohauses nicht ortsgestaltungskonform war. Zudem war die Nutzung unklar. Zwischenzeitlich wurde beides entsprechend angepasst (Satteldach 25° / Wohngebäude).

Für den geplanten Quergiebel wurde damals bereits einer Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung in Aussicht gestellt. Der Wintergarten wurde als zulässig gewertet.

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 ist nach Anpassung nun ebenfalls als zulässig zu werten. Die dafür erforderlichen Abstandsflächen und Stellplätze (2x oberirdisch) können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Hinsichtlich des Quergiebels wird einer Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

9. Abriss der best. Holzlege und Neubau einer Garage mit Terrasse und Holzlege Fl.Nr.: 182/1; Gemarkung Miesbach; Wallenburger Straße 18a

Bauvorhaben:

- Garage: 7,00 m x 7,30 m; Wandhöhe: 4,01 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 12°) mit integrierter Terrasse (15,59 m²) zum Bestandsgebäude hin.
- Holzlege: 2,60 m x 4,55 m als östliche Grenzbebauung; max. Wandhöhe 2,72 m; Dachform: Pultdach 10°

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

§ 6 Abs. 1

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig

- ☐ Nicht eingehalten bei der Garage

Begründung: Die integrierte Terrasse soll dem Eigentümer als Austritt und Grünfläche von seiner Wohnung aus dienen. Die Anmutung von der Straße her ist nach wie vor ein Satteldach mit naturroter Ziegeldeckung gem. Ortsgestaltungssatzung. Somit ist der Dacheinschnitt geringfügig einzuordnen

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: Mischgebietsnutzung 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.

Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurden 2018 und 2019 bereits Anträge für dieses Grundstück abgelehnt, da diese völlig überdimensioniert und rechtlich bedenklich waren.

Der nun orientierte Anbau orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Die Struktur entlang der „Wallenburger Straße“ wird dabei fortgesetzt, wobei der geplante deutlich von der öffentlichen Verkehrsfläche abrückt. 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, die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Der Wunsch nach einer Terrasse in dem versiegelten Bereich ist nachvollziehbar. Gem. der vorliegenden Planung handelt es sich dabei nur um einen untergeordneten Teil (15,59 m²) der neuen Garage. Im Anschluss an die geplante Dachterrasse befindet sich bereits der Balkon des Hauptgebäudes. Den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung wird allerdings widersprochen. Im Hinblick auf die deutliche Sichtbarkeit des Satteldachs könnte einer Befreiung von der

Ortsgestaltungssatzung zugestimmt werden. Alle anderen Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung sind eingehalten.

Auf Vorschlag des Gremiumsmitglied Burger wurde angeregt, die Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung separat abzustimmen.

Beschluss 1:

Hinsichtlich des Dacheinschnitts wird eine Zustimmung zur Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 3 / 5

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, einem späteren an die Ortsgestaltungssatzung angepassten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen. Da derzeit das Baugrundstück komplett versiegelt ist, fordert der Bau- und Umweltausschuss beim geänderten Bauantrag das Landratsamt Miesbach auf, die Umsetzung der Grünplanung mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garage
Fl.Nr.: 571/6; Gemarkung Wies; Am Baumer Berg

Bauvorhaben:

1x Doppelhaus: 16,00 m x 12,00 m (EG, OG, DG)
2x Einzelgarage: 9,00 m x 3,5 m
2x oberirdische Stellplätze

Begründung des Bauherrn:

Das Grundstück liegt im Außenbereich, allerdings in einem Bereich, der bereits mehrere Bestandsgebäude aufweist. Das Gebäude wurde so in den hinteren Teil des Grundstücks positioniert, dass es in der Verlängerung der bestehenden Wohnbebauung liegt.

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Ist der dargestellte Baukörper in seiner Größe und Form genehmigungsfähig?
2. Ist der dargestellte Baukörper in der dargestellten Positionierung genehmigungsfähig?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt vier Stellplätze geplant

Abstandsflächen: nicht abschließend zu beantworten

Ortsgestaltungssatzung: nicht abschließend zu beantworten

Baumschutzverordnung: nicht einschlägig

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Baumer Berg“. Eine öffentliche Wasserleitung befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Baumer Berg“. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Die Wasserversorgung und Entwässerung erfolgt über eigene Anlagen (Quelle, Kleinkläranlage). Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

nicht betroffen

Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet

Rechtliche Würdigung:

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

Vorliegend handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB. Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Vorliegend spricht die Darstellung des Flächennutzungsplans (Landwirtschaft) und die befürchtete Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung gegen das geplante Vorhaben.

Der dargestellte Baukörper ist daher weder in seiner Größe und Form noch in der dargestellten Positionierung genehmigungsfähig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

**11. Gewerbegebiet Nord, Umsetzung einer Haltverbotszone (Zeichen 290.1 StVO)
-weiteres Vorgehen-**

Am 14. und 15.05.2018 fand gemeinsam mit dem Landratsamt Miesbach, der Polizeiinspektion Miesbach, dem Verkehrsreferenten der Stadt, dem Städtischen Bauhof sowie dem Tiefbauamt eine Regelverkehrsschau im Stadtgebiet Miesbach statt. Hierbei wurden unter Anderem Empfehlungen zu einigen Parkregelungen in den Bereichen:

- Gewerbegebiet Nord
- Von-Vollmar-Straße bis Frauenschulstraße
- AOK-Parkplatz
- Gewerbegebiet Ost
- Schopfgraben und ggf. Schützenstraße
- Parkplatz Eishalle und
- Volksfestplatz

angesprochen. Ein entsprechender Beschluss erfolgte durch den Bau- und Umweltausschuss am 30.10.2018.

Die Empfehlungen für den „AOK-Parkplatz“, den „Parkplatz Eishalle“ sowie den „Volksfestplatz“ wurden bereits umgesetzt.

Für den Bereich „Gewerbegebiet Nord“ wurde insbesondere im Hinblick auf die hier ansässigen Gewerbebetriebe und dem THW eine Ausweisung der Zone 290 StVO (Haltverbotszone) in welcher das Parken nur in markierten Flächen erlaubt ist empfohlen. Hier sollen in der Planung LKW/Bus-Stellplätze ausgearbeitet werden, da es bereits mehrere Beschwerden über ungünstig abgestellte LKWs, aber auch PKWs gab und in Miesbach keine Busabstellmöglichkeiten bestehen.

Von der Verwaltung wurde ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung von möglichen Stellflächen beauftragt. Die Überlegungen ergaben, dass bei regelkonformer Ausplanung kaum Stellplätze für LKWs/Busse möglich sind, da dann ein Begegnungsverkehr in diesen Bereichen nicht mehr möglich ist.

Nachdem es sich bei den Regeln lediglich um Empfehlungen handelt, kann hiervon abgewichen werden. Wenn die LKW/Bus-Stellplätze so situiert werden, dass eine Begegnung zwar direkt nicht möglich ist, sich die Fahrer aber auf Sicht auf ein Aneinander vorbeikommen problemlos verständigen können, wäre das Abweichen vom Regelwerk vertretbar.

Unter dieser Prämisse wäre eine Stellplatzverteilung abweichend vom Regelwerk wie folgt denkbar (Plan):

LKW/Bus-Stellplätze:	18
Pkw-Stellplätze:	29

Der Plan zeigt jeweils, was innerhalb dieser Zone an maximalen Stellplätzen möglich wäre. Die Möglichkeit, dass auf weiteren LKW-Stellplätzen das kombinierte Parken, LKW/Bus/PKW zugelassen wird (z. B. im Bereich Oskar-von-Miller-Straße) besteht zudem und würde den Parkdruck im Gewerbegebiet Nord mit Sicherheit entlasten. Einzelne Flächen sollten allerdings explizit nur für LKWs/Busse ausgewiesen werden. („Maxlrainer-Straße“ und auf Höhe „Am Windfeld 44“), optional noch bis zu 2 weitere Stellplätze entlang der Straße „Am Windfeld“.

In diesem Zusammenhang ist auch die Thematik der in unmittelbarer Nähe zu den Kfz-Werkstätten abgestellten Fahrzeuge (z. T. ohne TÜV, abgemeldet oder nicht fahrbereit) zu diskutieren. Die hier abgestellten Fahrzeuge stehen, teilweise Wochen, unbewegt am Fahrbahnrand (Oskar-von-Miller-Straße). Hier wäre zu überlegen ob man tagsüber ein Parken mit Parkscheibe innerhalb der markierten Flächen anordnet.

Aufgrund der Komplexität des Themas wurde der Beschluss zurückgestellt. Für eine der kommenden Sitzungen sollten Alternativvorschläge für eine kleinere Lösung erarbeitet werden.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

12. Unvorhergesehenes

12.1. Unvorhergesehenes - Behindertenparkplatz Stadtplatz

Gremiumsmitglied Schmid berichtet, dass der Behindertenparkplatz am Stadtplatz oft dauerhaft von nichtberechtigten Personen genutzt wird. Dies passiert insbesondere nachdem die Verkehrsüberwachung ihren Dienst beendet hat. Ihrer Meinung nach könnte die Polizei hier auch tätig werden.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

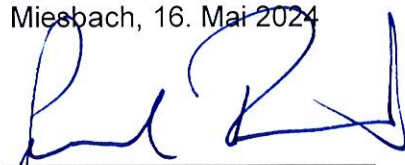
12.2. Unvorhergesehenes - Verbindung Schweinthal-Voglsang

Gremiumsmitglied Lechner berichtet, dass die Verbindung von Schweinthal zum Gut Voglsang durch Baustellenverkehr deutlich in Mitleidenschaft gezogen wurde. Hier muss dringend eine Ertüchtigung der ramponierten Fläche erfolgen.

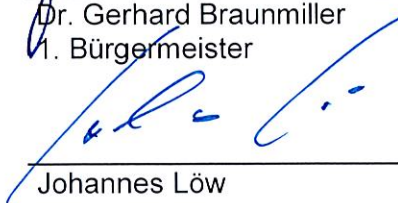
Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Ende der Sitzung

Miesbach, 16. Mai 2024



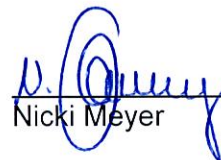
Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister



Johannes Löw



Lutz Breiwieser



Nicki Meyer