



Stadt Miesbach

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses**
am Donnerstag, den 04.07.2024
16:00 – 17:05 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender	1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller
Stadträte	Stadtrat Manfred Burger Stadtrat Alois Fuchs Stadtrat Michael Lechner Stadtrat Franz Mayer Stadtrat Erhard Pohl (Vertreter für Stefan Griesbeck) Stadtrat Andreas Reischl (Vertreter für Florian Ruml) Stadträtin Hedwig Schmid
Es fehlte entschuldigt:	Stadtrat Stefan Griesbeck Stadtrat Florian Ruml

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer: Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Nicki Meyer

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgabe - Verkehrsschau 2024 / Halteverbotszone Gewerbegebiet Miesbach-Nord
2. Änderung der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich Dachform und Eindeckung von Garagengebäuden
-weiteres Vorgehen-
3. Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je einer Duplex-Garage und einem Einfamilienhaus mit einer Garage und einem Stellplatz
Fl.Nr.: 552/21; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 22, 24, 26
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage
Fl.Nr.: 552/21; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 22, 24
5. Umbau eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung des Speichers des Werkstattgebäudes zu Wohnzwecken, Erweiterung des Kellergeschosses und Neubau einer Garage in Hanglage
Fl.Nr.: 646/6; Gemarkung Miesbach; Nordgraben 10 + 12
6. Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage und Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses.
Fl.Nr.: 804/2; Gemarkung Parsberg; Voglherdstraße 19,
7. Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport
Fl.Nr.: 339; Gemarkung Miesbach; Simon-Schmid-Straße 10
8. Errichtung einer Dachterrasse mit Teilüberdachung auf der bestehenden Garage; Errichtung einer Außentreppe
Fl.Nr.: 699/4; Gemarkung Parsberg; Eschenweg 1
9. Neue Zugangstreppe mit Behindertenrampe, neue Werbeanlage, Kühlgerät
Fl.Nr.: 101; Gemarkung Miesbach; Stadtplatz 5
10. Nutzungsänderung von Nebenräumen der Wettannahmestelle in eine Gaststätte
Fl.Nr.: 153; Gemarkung Miesbach; Frühlingstraße 7
11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau als Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Garage
Fl.Nr.: 1201/1; Gemarkung Parsberg; Forellenweg 4
12. Anträge auf Tempo 30
-weiteres Vorgehen-
13. 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 08.05.2024 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.

Ausschussmitglied Stefan Griesbeck ist für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Erhard Pohl vertreten. Ebenfalls entschuldigt hat sich Ausschussmitglied Florian Ruml. Ob deren Vertreter Andreas Reischl der Sitzung beiwohnen kann, ist noch unsicher.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 19.09.2024, nach der Sommerpause 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 - Verkehrsschau 2024 / Halteverbotszone Gewerbegebiet Miesbach-Nord

Am 22.05.2024 fand die Verkehrsschau zusammen mit dem Verkehrsreferent, der Polizeiinspektion und des Bauhofs statt. Das Protokoll der Verkehrsschau wird im RIS zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsschau ergab, dass über einige Regelungen ggf. neu zu befinden ist.

Zudem befindet sich der ausgearbeitete Entwurf für die Haltverbotszone des Gewerbegebiets Miesbach-Nord ebenfalls im RIS (Ausfluss aus Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.05.2024).

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschuss werden in der anstehenden Sommerpause gebeten, im Hinblick auf die spätere Beschlussfassung in der Septembersitzung, sich bereits Gedanken zu den genannten Punkte zu machen. Anregungen und Fragen können gerne an die Verkehrsbehörde verkehrsamt@miesbach.de gerichtet werden.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

2. Änderung der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich Dachform und Eindeckung von Garagengebäuden -weiteres Vorgehen-

In der vergangenen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.05.2024 wurde für mehrere Bauvorhaben einer Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf die Eindeckung und Dachform von Garagen zugestimmt.

Die Beschlüsse wurde dabei entgegen des satzungskonformen Beschlussvorschlags der Verwaltung gefasst.

Seitens des 1. Bürgermeisters wird daher die Änderung der Ortsgestaltungssatzung diesbezüglich zur Diskussion gestellt.

Der Wunsch nach besserer Auslastung von Garagendächern in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude ist sicherlich sinnvoll. Flachdächer sollten und können dadurch weiterhin ausgeschlossen sein.

Änderung- bzw. Ergänzungsvorschlag zu § 6 Abs. 8 Ortsgestaltungssatzung:

Bestehende Regelung:

„Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 10° auszubilden, die Dacheindeckung kann, soweit technisch bedingt mit anderen Materialien erfolgen.

Neue Regelung:

„Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 10° auszubilden, die Dacheindeckung kann, soweit technisch bedingt mit anderen Materialien erfolgen.
In begründeten Einzelfällen kann bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes oder in die topographische Lage (bspw. Hangbebauung) auch die Errichtung einer Dachterrasse zugelassen werden“

Die Entscheidung über die Änderung der Ortsgestaltungssatzung obliegt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 der GeschO dem Bau- und Umweltausschuss.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Ortsgestaltungssatzung in § 6 Abs. 8 dahingehend zu ändern, dass der Absatz wie folgt lautet und beschließt die dergestalt geänderte Satzung neu:

§ 6

(8) „Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 10° auszubilden, die Dacheindeckung kann, soweit technisch bedingt mit anderen Materialien erfolgen. In begründeten Einzelfällen kann bei überzeugender Einbindung in die Architektur des jeweiligen Gebäudes oder in die topographische Lage (bspw. Hangbebauung) auch die Errichtung einer Dachterrasse zugelassen werden“.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

3. Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je einer Duplex-Garage und einem Einfamilienhaus mit einer Garage und einem Stellplatz **Fl.Nr.: 552/21; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 22, 24, 26**

Der Bau- und Umweltausschuss befasste sich bereits in der Sitzung am 08.12.2022 und 02.02.2023 mit dem o.g. Bauvorhaben. Der Ausschuss hatte dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt vorbehaltlich der damals noch nicht vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis lässt die ursprünglich angedachte Bachverrohrung jedoch in dieser Form und diesem Ausmaß nicht zu, weshalb eine Modifizierung der Planung erforderlich wurde, da sich die Stellplätze nun nicht wie ursprünglich gedacht unterbringen lassen.

Gegenüber der ursprünglichen Planung, soll daher die Doppelgarage nun als Duplex-Garage ausgeführt werden. Dadurch entsteht eine Wandhöhe von ca. 6,00 m. Zur besseren Einbindung wurden zwei Varianten vorgelegt.

Bauvorhaben:

- Doppelhaus: 13,77 m x 10,98 m + Erker im Süden (KG, EG, OG, DG); Wandhöhe: 6,50 m; Dachform: Satteldach 25° (Ost-West-First)
- Einfamilienhaus: 10,74 m x 8,00 m + Erker im Süden (KG, EG, DG); Wandhöhe: 5,81 m; Dachform: Satteldach 18° (Ost-West-First)
- Einzelgarage (im Osten des Einfamilienhauses): Dachform: Satteldach 18°)
- Doppelgarage (als Duplex-Garage zwischen den beiden Gebäuden)
Variante 1
Wandhöhe: 5,96 m; Dachform: Satteldach (18°)
Variante 2
Wandhöhe: 6,05 m; Dachform: begrüntes Flachdach

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes im Osten des Grundstücks

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt sechs erforderlich, jew. drei in den neuen Garagen und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: Alternative 1: eingehalten / Alternative 2: nicht eingehalten – Abweichung erforderlich

§ 6 Abs. 1

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

§ 6 Abs. 8

Garagen und Nebengebäude sind mit Dattel- oder Pultdächer und einer Dachneigung von mind. 10° auszuführen

- ☐ Nicht eingehalten bei der Dachform der Duplex-Garage (Alternative 2).

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

In Mitten des Grundstücks befinden sich zwei Apfelbäume, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind. Zur Realisierung des Vorhabens müssen diese gefällt werden. Eine zumutbare Verschiebung des Baukörpers zum Erhalt der Laubbäume ist vorliegend nicht erkennbar. Einer Befreiung von der Baumschutzverordnung kann daher zugestimmt werden. Ersatzpflanzungen scheinen auf dem Grundstück nicht möglich. In der näheren Umgebung befinden sich allerdings bereits eine Vielzahl von freistehenden Bäumen bzw. der angrenzende Wald.

Gewässer 3. Ordnung

Im nordwestlichen Teil des Grundstücks verläuft oberirdisch der Floigerbach (Gewässer 3. Ordnung), in einem ökologisch nicht wertvollen Betongerinne. Zukünftig soll dieser auf einer neuen Trasse verrohrt werden. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zur Bachverlegung liegt vor

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.

Beschluss:

Der Bau- und Unterausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und spricht sich zur Dachform der Doppelgarage für Variante 1 (Satteldach) aus.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage
Fl.Nr.: 552/21; Gemarkung Parsberg; Fliederweg 22, 24

Der Eigentümer des Grundstücks am Fliederweg denkt im Hinblick auf eine mögliche Vermarktung noch über eine weitere Option nach und beantragt dementsprechend zusätzlich einen Vorbescheidsantrag.

Bauvorhaben:

- Einfamilienhaus 1: 11,49 m x 7,49 m + Erker 4,74 m x 2,00 m im Westen (KG, EG, OG); Wandhöhe: 6,05 m; Firsthöhe: 7,35 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)
- Einfamilienhaus 2: 10,74 m x 7,99 m + Erker 4,74 m x 2,00 m im Osten (KG, EG, OG); Wandhöhe: 6,05 m; Firsthöhe: 7,35 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)
- 2 Doppelgaragen (jew. 5,59 m x 8,00 m); Dachform: Satteldach (18°)

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes im Osten des Grundstücks

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Ist die Lage von den zwei Einfamilienhäusern, wie im Plan dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig.
2. Ist die Größe von Haus 1 samt Erker (11,49 m x 7,49 m + 2,00 m x 4,74 m) sowie von Haus 2 samt Erker (10,74 m x 7,99 m + 2,00 m x 4,74 m) bauplanungsrechtlich zulässig.
3. Ist die geplante Grundfläche von 196,72 m² für die zwei Einfamilienhäuser mit Eingangsüberdachungen, sowie die zusätzlich geplante Grundfläche von 202,75 m² für Terrassen, Garagen, Zufahrten, Zuwege und Mülltonnenhäusern bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Sind die in den Plänen dargestellten Firstrichtungen bauordnungsrechtlich zulässig?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich, in den neuen Garagen und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

In Mitten des Grundstücks befinden sich zwei Apfelbäume, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind. Zur Realisierung des Vorhabens müssen diese gefällt werden. Eine zumutbare Verschiebung des Baukörpers zum Erhalt der Laubbäume ist vorliegend nicht erkennbar. Einer Befreiung von der Baumschutzverordnung kann daher zugestimmt werden. Ersatzpflanzungen scheinen auf dem Grundstück nicht möglich. In der näheren Umgebung befinden sich allerdings bereits eine Vielzahl von freistehenden Bäumen bzw. der angrenzende Wald.

Gewässer 3. Ordnung

Im nordwestlichen Teil des Grundstücks verläuft oberirdisch der Floigerbach (Gewässer 3. Ordnung). in einem ökologisch nicht wertvollen Betongerinne. Für eine Umlegung gibt es eine bestehende wasserrechtliche Erlaubnis, die nicht vorhabensabhängig ist, so dass von dieser auch bei der über den Vorbescheid angefragten Bebauung Gebrauch gemacht werden kann. Zukünftig soll dieser auf einer neuen Trasse verrohrt werden.

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.

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 grundsätzlich als planungsrechtlich zulässig zu werten.

Gebäude dürfen allerdings nur errichtet werden, wenn das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Beantwortung der Fragen:

1. Die gewählte Lage ist bauplanungsrechtlich zulässig.
2. u. 3. Die gewählten Größen der Häuser samt Nebengebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind bauplanungsrechtlich zulässig. In der umliegenden Bebauung befinden sich bereits Baukörper mit ähnlichen Abmaßen.
4. Die dargestellten Firstrichtungen sind bauordnungsrechtlich zulässig. Die Ortsgestaltungssatzung sieht dazu keine Regelung vor. In der umliegenden Bebauung existieren bereits verschiedene Firstrichtungen.

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.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck
Reischl A. für Ruml

5. **Umbau eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung des Speichers des Werkstattgebäudes zu Wohnzwecken, Erweiterung des Kellergeschosses und Neubau einer Garage in Hanglage**
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: Pultdach 24°, Traufhöhe: 5,50 m
(ursprünglich: Pultdach: 21°, Traufhöhe 5,20 m)
- Neubau Lager und Doppelgarage im Süden; Eindeckung: Dachterrasse

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, in der Doppelgarage und oberirdisch nachgewiesen

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

Zur Realisierung sind folgende Abweichung erforderlich:

Bebauungsplan Nr. 10 „Nordgraben“

- Festsetzung 1.07: „Flachdach“
Begründung: Die ursprüngliche Baugenehmigung von 1983 beinhaltet bereits die Ausführung eines Pultdachs anstatt eines Flachdachs
- Festsetzung 13.03: „Der Traufenabstand, gemessen vom natürlichen Gelände bis * Oberkante Traufpfette, darf an der Tal- und Bergseite nicht überschritten werden.... Werkstattgebäude bis OK Attika 4,00 m“.
Begründung: Die ursprüngliche Baugenehmigung von 1983 beinhaltet bereits eine Befreiung zum Traufenabstand von 1,50 m talseitig am Werkstattgebäude. Eine Erhöhung des derzeitigen Traufenabstands um 0,30 m entspricht weiterhin der 1983 befürworteten Überschreitung des Traufenabstands von 1,50 m. Um die derzeitige überproportionale Dachansicht von der Straße aus optisch zu verkleinern, soll das neue Pultdach mit kürzerem Vordach ausgeführt werden.
- Festsetzung: Baugrenzen (südlich)
Begründung: Um den Betrieb der Schreinerei weiterhin gewährleisten zu können, soll ein Lager im KG entstehen. Eine Doppelgarage mit Fahrradlagerplatz soll, angeschlossen an das Langer, in den Hang integriert werden.
Die Erweiterung des KG ist im Bereich des neuen Holzlagers vollflächig mit extensiver Begrünung bedeckt und oberirdisch nicht sichtbar. Die Doppelgarage mit Flachdach ist Richtung Osten sichtbar. Durch die Gestaltung mit Naturstein und durch Bepflanzung des Flachdachs, fügt sich die Garage harmonisch in das Gelände ein.

Ortsgestaltungssatzung:

- § 6 Abs. 1: Dächer sind als Satteldach mit mittigem First und einer beidseitig gleichen Dachneigung von 18° - 25° auszubilden.
- § 6 Abs. 8: Garage und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Pultdach und einer Dachneigung von mind. 10° auszubilden.

Das Vorhaben wurde bereits zur Sitzung am 08.05.2024 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.

Dem daraus resultierenden Vorbescheidsantrag stimmte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 08.05.2024 zu. Die mit dem Vorbescheidsantrag verbundenen Fragen wurden positiv beantwortet (Überschreitung Baugrenzen / Pultdach statt Satteldach).

Der nun vorliegende Bauantrag weicht vom Antrag auf Vorbescheid insofern ab, dass die Doppelgarage nun ebenfalls im Hang, zusammen mit dem Lager, integriert ist. Dies war erforderlich, da entlang des Miesbaches eine Dienstbarkeit zur Bachbewirtschaftung entgegenspricht.

Auch die neue Planung ist insgesamt weiterhin positiv zu werten. Durch das Integrieren der Doppelgarage in den Bestand ist ein gelungenes Gesamtkonzept entstanden, das kein separates Gebäude erforderlich macht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Nordgraben“ wird einer Abweichung im Hinblick auf Pultdach, Traufenabstand und Baugrenzen zugestimmt. Analog wird hinsichtlich Pultdach und Flachdach auf der Garage einer Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

6. Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage und Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses. **Fl.Nr.: 804/2; Gemarkung Parsberg; Voglherdstraße 19,**

Bauvorhaben:

Zweifamilienhaus: 9,53 m x 17,78 m; Wandhöhe: 6,40 m; Firsthöhe: 9,11 m; Dachform: Satteldach 25° (Nord-Süd-First)

Gleichzeitiger Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: 4 weitere erforderlich, oberirdisch im Norden des Grundstücks nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Norden über die öffentliche Verkehrsfläche „Voglherdstraße“. Wasser und Abwasserleitung verlaufen ebenfalls über die öffentliche Verkehrsfläche „Voglherdstraße“

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

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.

Der Neubau orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Grenze, der noch als Innenbereich zu beurteilende Fläche ist die westliche Wand von Bestandsgebäude und des südlich angrenzenden Wohngebäude. Diesem wird Rechnung getragen, so dass sich die Planung im Innenbereich befindet.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

Allerdings liegt das Grundstück im faktischen Überschwemmungsgebiet. Nach einer entsprechenden Simulation, die sich mit den tatsächlichen Verhältnissen deckt ist das Grundstück bei einem sog. HQ 100 überschwemmt. Es dürfen keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen, außerdem dürfen für die Umgebung keine Nachteile entstehen (Rücksichtnahmegebot des § 34 BauGB).

Das Gebäude müsste, um genehmigungsfähig zu sein entsprechend hochwasserdicht ausgeführt werden, weder durch verdrängtes Volumen noch durch Verlagerung von Strömungen dürfen sich die Verhältnisse auf Nachbargrundstücken verschlechtern.

In der Planung ist dazu bereits eine bewachsene Retentionsmulde mit 21,30 m³ und einer Fläche von 60,00 m² vorgesehen. Es kann seitens der Stadt derzeit nicht beurteilt werden, ob damit die Anforderungen an eine genehmigungsfähige Planung erfüllt sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert zunächst das gemeindliche Einvernehmen. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sofern nach Einschätzung der Wasserrechtsbehörden der Nachweis erbracht ist, dass eine hochwassersichere Planung im Hinblick auf die Nachbarschaft und das Vorhaben gegeben ist.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

7. Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport
Fl.Nr.: 339; Gemarkung Miesbach; Simon-Schmid-Straße 10

Bauvorhaben:

- Einfamilienhaus: 9,03 m x 12,03 m (KG, EG, OG – II Vollgeschosse); Wandhöhe: 6,00 m; Firsthöhe: 7,46 m; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)
- Carport auf der Nordostseite: 8,78 m x 3,50 m; Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. 34 „Haidmühlstraße“ – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: zur Überschreitung der Baugrenzen erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: zwei Stellplätze erforderlich, im Carport und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten, werden über Bebauungsplan geregelt.

Ortsgestaltungssatzung: Abweichung erforderlich

§ 6 Abs. 1

Vordächer müssen über die Balkone reichen

- ☐ Nicht eingehalten beim Balkon an der Nordwestseite
- ☐ Begründung: Bessere Sonneneinstrahlung

§ 8 Abs. 2 Satz 2

Bandartig waagrecht liegende bzw. durchgehende waagrechte oder senkrechte Fensterflächen sind unzulässig.

- ☐ Nicht eingehalten auf der Nordseite.
- ☐ Begründung: Belichtung auf Grund des angrenzenden Carports schwierig.

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Simon-Schmid-Straße“. Eine Wasserleitung befindet sich auf Höhe des Baugrundstücks in der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Abwasserleitung befindet sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsfläche „Simon-Schmid-Straße“ verläuft aber nicht bis zum Baugrundstück. Derzeit ist das Baugrundstück abwassertechnisch über das Nachbargrundstück erschlossen. Zukünftig soll dazu ein separater Anschluss installiert werden. Hierzu wäre dann ein Gestattungsvertrag zur Verlegung der privaten Abwasserleitung im öffentlichen Grund erforderlich (gängige Praxis). Zusammengefasst wäre dann die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Überschwemmungsgebiet der Schlierach

Rechtliche Würdigung:

Für das Grundstück „Simon-Schmid-Straße 10“ ist der Bebauungsplan Nr. 34 „Haidmühlstraße“ in Form seiner 2. Änderung aus dem Jahr 2001 einschlägig, der u.a. folgendes festsetzt.

- Baugrenzen
- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung: Wird durch die im Plan angegebenen Flächen, der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
Hier: 2 Vollgeschossen, Dachgeschossausbau (jedoch nicht als Vollgeschoss) zulässig.
- Dachform: Satteldach
- Gestaltung Fassade: Sinnvolle Verwendung von geputztem Mauerwerk, Naturholz, Naturstein- und Sichtbeton zulässig

Das bestehende und abzubrechende Gebäude ist bereits deutlich größer als das festgesetzte Baufenster im Bebauungsplan. Das Gebäude ist entsprechend eingemessen, wonach bereits bei dessen Neu- bzw. Anbau eine Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich war

Der Neubau überschreitet die Baugrenzen des Bebauungsplanes ebenfalls. Alle anderen Festsetzungen sind eingehalten.

Im vorliegenden Fall ist daher eine Befreiung von den Baugrenzen gem. § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich und auf Grund der genannten Tatsache auch weiterhin begründbar.

Ähnliche Baukörper befinden sich bereits im Bereich des Bebauungsplanes, somit die Grundzüge der Planung nicht negativ beeinträchtigt sind.

Das Vorhaben liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schlierach. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist. Gem. § 78 Abs. 4 WH grundsätzlich untersagt. Eine Ausnahme hiervon kann gem. § 78 Abs. 5 WHG nur erteilt werden, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehenden Rückhalteraum umfanga-, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird. Zudem darf der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden, der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden außer die nachteiligen Auswirkungen können ausgeglichen werden. Die Bauausführung muss hochwasserangepasst erfolgen.

Durch das Abrücken von der Schlierach, verbessert sich die Situation im Hinblick auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet, das das Grundstück im nördlichen Teil tangiert.

Hierzu ist allerdings eine fachtechnische Stellungnahme der Wasserbehörden hinsichtlich ggf. wasserrechtlichen Anforderungen erforderlich.

Die Planung sollte zudem ortsgestaltungskonform angepasst werden:

- Reduzierung des Balkons bis unter den Dachüberstand
- Reduzierung der Dachneigung des Carports, Errichtung eines nicht waagrechten Fensters

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann daher kein gemeindliches Einvernehmen erteilt werden

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen und stimmt einer Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich des Balkons und des waagrecht liegenden Fenster nicht zu.

Hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen des Bebauungsplanes wird einer Abweichung in Aussicht gestellt.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet ein fachtechnischer, behördlich geprüfter hydrologischer Nachweis vorliegt und die Planung ortsgestaltungssatzungskonform angepasst und die Erschließung komplett nachgewiesen ist. Hierzu wird der 1. Bürgermeister ermächtigt, einen dafür erforderlichen Gestattungsvertrag mit dem Bauwerber zu schließen.

Das Landratsamt Miesbach soll anschließend gebeten werden, die zur Bebauung erforderlichen wasserrechtlichen Anforderungen der hydrologischen Prüfung als Auflage in die spätere Genehmigung zu machen.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

**8. Errichtung einer Dachterrasse mit Teilüberdachung auf der bestehenden Garage;
Errichtung einer Außentreppe
Fl.Nr.: 699/4; Gemarkung Parsberg; Eschenweg 1**

Bauvorhaben:

- Dachterrasse auf der bestehenden Garage (genehmigt mit Flachdach)
- Teilüberdachung der Dachterrasse
- Außentreppe

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: keine weiteren Stellplätze erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

§ 6 Abs. 1

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

§ 6 Abs. 8

Garagen und Nebengebäude sind mit Dattel- oder Pultdächer und einer Dachneigung von mind. 10° auszuführen

- ☐ Nicht eingehalten bei der Dachform der Garage als Dachterrasse.
- ☐ Begründung: Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Garage mit Flachdach (4-2018-1660-B v. 13.02.2019) existierte noch keine Ortsgestaltungssatzung. Die Garage mit Terrasse ist gefälliger als das genehmigte Flachdach.

Erschließung:

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

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 Dachterrasse ist bereits Bestand. Das Gebäude wurde vom aktuellen Eigentümer samt dieser ungenehmigten Dachterrasse gutgläubig erworben und soll nun legalisiert werden.

Sowohl das genehmigte Flachdach als auch die überdachte Dachterrasse (beide vor Ortsgestaltungssatzung genehmigt) sprechen gegen die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung. Mit Dachterrasse wird das Gebäude deutlich gefälliger. Zudem befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück bereits eine genehmigte Dachterrasse (ebenfalls vor Inkrafttreten der Ortsgestaltungssatzung)

Die Begründung für die Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung ist daher 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 erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Hinsichtlich der Ortsgestaltungssatzung wird einer Abweichung hinsichtlich der Dachterrasse zugestimmt. Das Landratsamt Miesbach wird um Überprüfung der Abstandsflächen gebeten.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

9. Neue Zugangstreppe mit Behindertenrampe, neue Werbeanlage, Kühlgerät Fl.Nr.: 101; Gemarkung Miesbach; Stadtplatz 5

Bauvorhaben:

- Neuer barrierefreier Zugang an der Südostseite (Stahlgeländer; Farbe: Anthrazit)
- Neues Kühlgerät auf der Nordwestseite (0,90 m x 1,35 m)
- Neue Werbeanlagen:
 - Südostseite (über Haupteingang)
 - Logo: 0,85 m x 0,60 m (Farbe: orange/blau)
 - Schriftzug: „meine Volksbank Raiffeisenbank eG“ (Farbe: blau; Schriftgröße: 0,20 m zweizeilig selbstleuchtend)
 - Nordostseite:
 - Logo: 1,10 m x 0,75 m
 - Nordwestseite:
 - Logo: 1,30 m x 0,90 m

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht betroffen

Abstandsflächen: nicht betroffen

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Werbeanlagensatzung: Abweichung erforderlich und beantragt

§ 7 Abs. 1

In den besonders schutzwürdigen Bereichen des Stadtgebiets sind Werbeanlagen unzulässig als Lichtwerbung, sofern es sich nicht um beleuchtete Bemalung handelt und die Schriftgröße nicht mehr als 0,30 m beträgt. Schattenbuchstagen und hinterleuchtete handwerklich gefertigte Schilder können in begründeten Ausnahmefällen befürwortet werden. Bei der Beleuchtung ist die Farbe Weiß zu verwenden. Ausnahmen sind für dezente Farbabweichungen möglich. Dabei dürfen keine Häufung und gegenseitige Störung entstehen.

- ☐ Hier: selbstleuchtend in Farbe Blau

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Stadtplatz“. Wasser- und Abwasser sind nicht erforderlich.

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.

Barrierefreie Zugangstreppe (auf dem eigenen Grundstück):

Hierbei handelt es sich grundsätzlich um ein verfahrensfreies Vorhaben. Für eine schnellere Realisierung, wurde diese seitens des Antragstellers aus der Planung ausgeklammert in dem dafür eine separate Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt wurde.

Die Stadt Miesbach hat dazu bereits seine Zustimmung erteilt. Ein barrierefreier Zugang in der geplanten Form ist an der beantragten Stelle sinnvoll.

Kühlgerät (auf dem eigenen Grundstück):

Hierbei handelt es sich als sonstige Anlage der technischen Gebäudeausrüstung ebenfalls um ein grundsätzlich verfahrensfreies Vorhaben. Hierzu ist ebenfalls ein separater Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesem Rahmen ist neben der Unteren Denkmalschutzbehörde auch die Untere Immissionsschutzbehörde zu hören.

Werbeanlagen:

Die beantragten Werbeanlagen sind selbstleuchtend und entsprechen daher nicht der Ortsgestaltungssatzung. Für die vorherige Nutzung wurden stets satzungskonforme Werbeanlagen beantragt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Werbeanlagen. Die Werbeanlagen sind satzungskonform umzuplanen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

10. Nutzungsänderung von Nebenräumen der Wettannahmestelle in eine Gaststätte **Fl.Nr.: 153; Gemarkung Miesbach; Frühlingstraße 7**

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung von Nebenräumen der Wettannahmestelle in eine Gaststätte

- Wettannahme: 32,96 m²
- Gastraumfläche: 19,85 m²
- Nebenräume: 16,85 m²

Betriebsbeschreibung des Antragstellers:

Annahmestelle für Sportwetten - Bestand

Allgemeiner Ablauf – Kunden suchen die Annahmestelle auf und nutzen den Laden zur Bearbeitung ihres Wetteinsatzes. Eine Bewirtung findet nicht statt, es werden auch keine Getränke verkauft.

Zur digitalen Eingabe von Wetteinsätzen stehen Terminals zur Verfügung, die vom Anbieter gegebenen Quoten und Ergebnisse werden auf Wandmonitoren gezeigt, es finden keine Live-Übertragungen von Sportereignissen statt.

Der hier beschriebene Betrieb entspricht dem Grundsatz einer Ladennutzung ohne Verweildauer und stellt kein Wettbüro im Sinne einer Vergnügungsstätte dar.

Beschäftigte: 2-3 in Schichten

Betriebszeiten: Montag bis Samstag von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Gaststätte:

Schankgaststätte Cafe-Bar

Ausgabe von alkoholischen und alkoholfreien Getränken

Beschäftigte: 2-3 in Schichten

Öffnungszeiten: Montag bis Sonntag von 08:00 Uhr bis 3:00 Uhr

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: ein weiterer Stellplatz erforderlich – Stellplatzablöse beantragt

Abstandsflächen: keine Veränderung

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

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: Gewerbe bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen, hier allerdings keine Veränderung des Gebäudes
- Bauweise: 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, hier allerdings keine Veränderung des Gebäudes
- Erschließung: gesichert.

Dem ursprünglichen Antrag für die Nutzung als Wettannahmestelle wurde seitens des Bau- und Umweltausschusses am 05.05.2022 nicht zugestimmt.

Das Landratsamt Miesbach ersetzte das gemeindliche Einvernehmen daraufhin allerdings und erteilte am 02.12.2022 die entsprechende Baugenehmigung obwohl die Stadt mit folgenden Punkten und Anträgen, gegen die Baugenehmigung argumentierte

- Befürchtete und vorprogrammierte Diskrepanz mit der Nachbarschaft (bereits eingetreten, zum damaligen Zeitpunkt schon eingetreten, da Nutzung ungenehmigt eröffnet war)
- Frequenz und Besucherklientel
- Immissionen (z. B. Raucher)
- Negative städtebauliche Wirkung (Trading-down-Effekt)
- Es handelt sich entgegen der vorgelegten Betriebsbeschreibung um eine Vergnügungsstätte
- Höherer Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro 20 m² (Nutzung mit erhöhter Besucherfrequenz und Verweildauer)
- Baurechtliche Überprüfung der Nutzung

Ein Einschreiten des Landratsamtes war nicht ersichtlich, womit die Nutzung ohne Einschränkungen weitergeführt wurde.

Einer eingereichten 1. Tektur zur Anpassung der Öffnungszeiten auch auf den Sonntag, wurde seitens der Stadt Miesbach im Rahmen der laufenden Verwaltung am 08.04.2024 abgelehnt.

Der VGH Baden-Württemberg entschied 2018, dass eine mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf die Vermittlung von sogenannten Live-Wetten ausgerichtete Vermittlungsstelle von Sportwetten eine Vergnügungsstätte darstelle. Das gelte auch dann, wenn es an Sitzgelegenheiten oder TV-Bildschirmen zur Übertragung von Sportereignissen fehle, keine Getränke ausgeschenkt oder Speisen verkauft werden (VGH Bad.-Württ. Urteil vom 18.9.2018, 3 S 778/18). So entschied auch der VGH München mit Beschluss vom 19.05.2016 (Az. 15 CS 16.300), dass die Schwelle zur Vergnügungsstätte mit der Installation von Monitoren und dem Bereithalten von Wett-Terminals, auf denen die Sportereignisse, auf die aktuell gewettet werden kann, sowie die Wettarten und Wettquoten aufgelistet sind, überschritten wird. In diesem Falle, so der VGH München, sei der Betrieb nicht mehr als Wettannahmestelle, sondern als Wettbüro und somit als Vergnügungsstätte zu qualifizieren. Die Annahme einer Vergnügungsstätte ist insbesondere dann in Betracht zu ziehen sein, wenn die Räumlichkeiten der Wettvermittlungsstelle Gelegenheit zum Aufenthalt geben, um dort Wettereignisse oder doch zumindest die Wettangebote bzw. -ergebnisse live etwa über Bildschirme zu verfolgen, und sie in dieser Weise der kommerziellen Freizeitunterhaltung dienen.

Für die nun eingereichte Nutzungsänderung sollte mit den gleichen o.g. Punkten argumentiert werden. Entsprechend handelt es sich nach Ansicht der Stadt Miesbach bei der Wettannahme weiterhin um eine Vergnügungsstätte. Der „Scheinantrag“ auf Gaststätte soll die längeren Öffnungszeiten ermöglichen, die für die betriebene Vergnügungsstätte als erforderlich erachtet werden.

Bauordnungsrechtlich ist für die Nutzungsänderung ein weiterer Stellplatz erforderlich (sogar ohne Heranziehung des geforderten höheren Stellplatzschlüssel für erhöhte Besucherfrequenz). Nachdem dieser Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nicht nachgewiesen werden kann, 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 der erforderlichen Stellplätze bereits in Aussicht gestellt.

Stellplatzabläsen wurden im Innenstadtbereich immer wieder, allerdings für die Schaffung von Wohnraum, gestattet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss sieht die Nutzung als Wettannahmestelle weiterhin kritisch und erteilt für das Bauvorhaben kein gemeindliches Einvernehmen. Einer Stellplatzablöse wird nicht zugestimmt.

Das Landratsamt Miesbach wird um erneute Überprüfung der tatsächlichen Nutzung angehalten. Die Stadt Miesbach vertritt nach wie vor die Auffassung, dass die tatsächlich ausgeübte Nutzung einer Vergnügungsstätte entspricht.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau als Ersatzbau eines Einfamilienhauses mit Garage Fl.Nr.: 1201/1; Gemarkung Parsberg; Forellenweg 4

Bauvorhaben:

Wohngebäude: 13,80 m x 11,00 m (KG, EG, OG, DG); max. Wandhöhe: ca. 6,60 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 25°)

Standort: In etwa an gleicher Stelle des abzubrechenden Bestands
Garage: 6,50 m x 6,50 m mit begrünten Flachdach im ansteigenden Gelände integriert.

Begründung des Antragstellers:

Das bestehende Gebäude wurde 1950 im Außenbereich errichtet, eine Erweiterung erfolgte im Jahr 1972. Das Gebäude hat eine große Grundfläche und besteht aus einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss. Sanierungen wurden im Laufe der Zeit nicht durchgeführt. Eine Sanierung des Gebäudes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Ein entsprechendes Gutachten liegt dem Antrag bei (Auflistung der Sanierungskosten von Dipl. Ing. Johannes Rothascher vom 18.05.2024). Daher ist ein Ersatzbau an der gleichen Stelle geplant.

Der Neubau sieht eine kompakte Kubatur vor, besteht aus KG, EG, OG und DG (2 Vollgeschosse) und einer Wandhöhe, die sich an den Nachbargebäuden orientiert. Die Verteilung der Grundfläche auf zwei Vollgeschosse reduziert den Fußabdruck des Gebäudes im Vergleich zum Bestand um ca. 13,5 %. Gleichzeitig wird die Wohnfläche um 10 % erhöht. Die fünfköpfige Familie hat mittlerweile einen größeren Bedarf an Wohnfläche als das Bestandsgebäude bieten kann, da sie zusätzlich auf die Betreuung der Kinder durch Großeltern, die regelmäßig zu Besuch sind, angewiesen sind.

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt zwei Stellplätze in der Garage geplant

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 Garage (begrüntes Flachdach)
Begründung zur Abweichung:
 - Topographische Situation

Baumschutzverordnung: einschlägig

Erschließung:

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

Baumbestand:

Voraussichtlich Baufällungen erforderlich

Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet

Rechtliche Würdigung:

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

Vorliegend handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB, das nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB teilprivilegiert sein könnte. Hierbei ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle möglich, wenn das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, Mängel aufweist, seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird (Rechtsprechung: mind. 2 Jahre) und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird. Hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

- Der Neubau beinhaltet wieder Wohnen und entsteht etwas abgerückt vom bestehenden Standort
Geringfügige Erweiterungen gegenüber dem Bestand, sowie geringfügige Abweichung vom bisherigen Standort sind dabei zulässig.
Gegenüber dem Bestand erhöht sich das Gebäude um ein zusätzliches Stockwerk, reduziert sich allerdings bei der Grundfläche. Die Wohnfläche insgesamt wird um 10 % erhöht.
- Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet (Baugenehmigungen liegen vor)
- Das vorhandene Gebäude weist einige Mängel auf und entspricht auf Grund des Baujahres nicht mehr dem heutigen Standard. Eine Modernisierung des bestehenden Gebäudes ist angeblich wirtschaftlich nicht vertretbar. Eine entsprechende Begründung, samt Nachweise liegt dazu vor
- Das Gebäude wird vom Eigentümer bewohnt (allerdings bei Weitem nicht lange genug) und auch nach dem Neubau zukünftig genutzt.
- Die Erschließung ist nachgewiesen.

Durch das zusätzliche Stockwerk stellt der Ersatzbau wohl keine geringfügige Erweiterung gegenüber dem Bestand dar und ist daher nicht mehr als gleichartig zu werten, womit die Anforderungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB damit nicht erfüllt sind. Gleichartigkeit des Gebäudes bedeutet, dass es im Bauvolumen, in der Nutzung und in der Funktion, also in bodenrechtlicher Hinsicht, dem zu ersetzenden Gebäude gleichartig ist.

Da das Bauvorhaben an etwa gleichen Stelle eines bereits bestehenden bzw. abgebrochenen Gebäudes entsteht, würde es gs. den Vorgaben des § 35 Abs. 5 BauGB entsprechen, nachdem die Bauvorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzten und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen ist.

Im Hinblick auf die topographische Situation und der teilweise im Hang verbauten Garage wäre die Eindeckung als Dachterrasse unschädlich und im vorliegenden Fall auch sinnvoll. Die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung würde hier zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, so dass des begrünten Flachdachs zugestimmt werden kann.

Beantwortung der Fragen:

Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

12. Anträge auf Tempo 30 -weiteres Vorgehen-

1. Antrag auf Tempo 30 in der Harztalstraße

Begründung:

- Missachtung der Geschwindigkeitsbegrenzung durch viele Autofahrer, selbst in Gegenwart von Fußgängern
- fehlende Gehwege zwingen insbesondere Kinder dazu, die Straße zum Spielen und für den Schulweg zu nutzen
- zu Stoßzeiten teilen sich zahlreiche Schulkinder den Weg mit Berufstätigen die Straße fungiert als Zugangsweg zum Spielplatz Riviera
- die steigende Anzahl an Bewohnern, bedingt durch Neubauten, führt zu einem erhöhten Aufkommen an Verkehrsteilnehmern, sowohl motorisiert als auch zu Fuß
- Berichte über gefährliche Situationen und Aggressionen im Strassenverkehr; (Vorfall mit Familienvater und seinem Kleinkind?)
- Lage einer Musikschule an der Kreuzung „Harztalstraße/Brecherspitzstraße“, vor welchen Schülerinnen und Schüler abgeholt werden oder ihren Heimweg antreten.

Ergebnis aus der Verkehrsschau:

- reiner Anwohnerverkehr
- reines Wohngebiet
- kein Ausweichverkehr/Durchgangsverkehr
- keine Gehwege

Empfehlung:

Die Geschwindigkeitsreduzierung in der „Harztalstraße“ wäre möglich und unschädlich. Eine Zonenbeschilderung wäre möglich, da das Gebiet in sich geschlossen ist. (Harztalstraße, Brecherspitzstraße)

2. Antrag auf Tempo 30 in der Münchner Straße (Ortsdurchfahrt – Einmündung Am Windfeld)

Begründung:

- Sicherheitsbedenken beim Überqueren der Fahrbahn
- Lärmreduzierung
- Überhöhte Geschwindigkeiten

Ergebnis aus der Verkehrsschau:

- Beidseitig Gehweg vorhanden
- Fußgängerampel auf Höhe Schule vorhanden
- Tempo 30 ab Einfahrt zur Schule bis zum Klosterkindergarten (sensibler Bereich)

Tempo 30 kann nur in Bereichen angeordnet werden:

- in Wohngebieten
- bei Gefahr
- rund um sensible Einrichtungen (Kindergärten, Altenpflegeeinrichtungen,)
- zum Lärmschutz und zum Schutz vor Abgasen (Nachweispflicht)

Empfehlung:

Eine erweiterte Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 in der „Münchner Straße“ ist aufgrund oben genannter Punkte weder notwendig noch möglich.

Es kann ein mobiler Geschwindigkeitsanzeiger installiert werden. Anhand des Geschwindigkeitsanzeigers können zusätzlich Daten über die gefahrene Geschwindigkeit erhoben und ausgewertet werden.

Ein älteres Modell (ohne Auslesefunktion) steht bereits kurz nach der Einmündung „Am Windfeld“.

3. Antrag auf Tempo 30 in der Stadlbergstraße (zwischen Esso-Tankstelle und Ortsschild)

Begründung:

- Sicherheitsbedenken auf dem Weg zum Kindergarten
- Überhöhte Geschwindigkeit von Fahrzeugen, insbesondere in Kindertannähe

Ergebnis aus der Verkehrsschau:

- Beidseitig Gehweg vorhanden
- Zebrastreifen vorhanden
- An allen Kreuzungen herrscht „rechts vor links“ – natürliche Bremse für den Fahrverkehr
- Keine Unfälle in diesem Bereich (lt. PI Miesbach)
- Wenig Verkehr
- Die „Kleinthalstraße“ an welcher der Kindergarten (sensible Einrichtung) anliegt ist bereits auf Tempo 30 reduziert

Tempo 30 kann nur in Bereichen angeordnet werden:

- in Wohngebieten
- bei Gefahr
- rund um sensible Einrichtungen (Kindergärten, Altenpflegeeinrichtungen,)
- zum Lärmschutz und zum Schutz vor Abgasen (Nachweispflicht)

Empfehlung:

Es wird ein mobiler Geschwindigkeitsanzeiger installiert. Anhand des Geschwindigkeitsanzeigers können zusätzlich Daten über die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit erhoben und ausgewertet werden.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Einführung einer Tempo 30-Zone im Bereich „Harzthalstraße“ und „Brecherspitzstraße“. Die Verwaltung wird beauftragt die Beschilderung entsprechend anzuordnen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt eine erweiterte Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 im Bereich „Münchner Straße“ (Ortsdurchfahrt bis Einmündung „Am Windfeld“) ab. Es soll ein mobiler Geschwindigkeitsanzeiger zur Datenerfassung aufgestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

Beschluss 3:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt eine erweiterte Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 im Bereich „Stadlbergstraße“ ab. Es soll ein mobiler Geschwindigkeitsanzeiger zur Datenerfassung aufgestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 7 / 1

Hinweis: Pohl für Griesbeck

Reischl A. für Ruml

13. Unvorhergesehenes

Ende der Sitzung


Miesbach, 17. Juli 2024



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister



Johannes Löw



Lutz Breitwieser



Nicki Meyer