

Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 19.09.2024
16:00 – 18:08 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

Stadträte

Stadtrat Manfred Burger
Stadtrat Michael Lechner
Stadtrat Franz Mayer
Stadtrat Erhard Pohl (Vertreter für Stefan Griesbeck)
Stadtrat Florian Ruml
Stadträtin Hedwig Schmid

Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Alois Fuchs
Stadtrat Stefan Griesbeck

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer:

Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Nicki Meyer

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgabe - Wohnanlage Von-Vollmar-Straße
2. Verkehrsschau 2024
-Übersicht, weiteres Vorgehen-
3. Gewerbegebiet Nord, Umsetzung einer Haltverbotszone (Zeichen 290.1 StVO)
-weiteres Vorgehen-
4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Geschosswohnungsbauten mit neun Wohneinheiten
Fl.Nr.: 29/8; Gemarkung Miesbach; Bayrischzeller Straße 19
5. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3P "Floigerweg"
Änderung / Erweiterung der Baufenster
Fl.Nrn.: 530/6 und 530/19; Gemarkung Parsberg; Floigerweg
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
6. 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"
Änderung / Erweiterung der Baufenster
Fl.Nr.: 50; Gemarkung Parsberg; Laurenziweg
-Änderung- und Billigungsbeschluss-
7. Nutzungsänderung zu einer Einzelhandelsfiliale (Non-Food-Discounter)
Fl.Nr.: 670/8; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 10
8. Errichtung einer DHL-Packstation
Fl.Nr.: 572/12; Gemarkung Miesbach; Am Gschwendt
9. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garagen, Carport und Stellplatz
Fl.Nr.: 687/7; Gemarkung Parsberg; Wallenburger Berg 6
10. Aufstockung eines best. Wohnhauses
Fl.Nr.: 781; Gemarkung Parsberg; Dorfstraße 2
11. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen
Fl.Nr.: 793/9; Gemarkung Parsberg; Am Hang 1b
12. Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit im EG zur Wohneinheit
Fl.Nr.: 494; Gemarkung Miesbach; Tölzer Straße 6
13. Nutzungsänderung von einem Büro in eine Wettannahmestelle
Fl.Nrn.: 240/2 u. 240/84; Gemarkung Miesbach; Bahnhofplatz 7
14. Unvorhergesehenes
- 14.1. Unvorhergesehenes - Heckenzuschnitt Frauenschule
- 14.2. Unvorhergesehenes - Baumzuschnitt Evang.-Luth. Kirche

1. Bekanntgaben

Ordnungsgemäße Ladung / Beschlussfähigkeit

Der 1. Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist. Bestehen Einwände gegen die Tagesordnung?

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 04.07.2024 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 Alois Fuchs. Ob dessen Vertreter Markus Baumgartner der Sitzung beiwohnen kann, ist noch unsicher

Nächster Sitzungstermin

Die nächste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 07.11.2024 vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Ruml

1.1. Bekanntgabe - Wohnanlage Von-Vollmar-Straße

Der Bauantrag zum Neubau von 77 EOF geförderten Wohnungen an der „Von-Vollmar-Straße“ / „Am Gschwendt“ wurde nach Zustimmung des Bau- und Umweltausschusses (08.05.2024) vom Landratsamt Miesbach am 05.08.2024 genehmigt.

Die Bauarbeiten wurden zwischenzeitlich bereits in Angriff genommen, der Spatenstich findet am 27.09.2024 statt.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Ruml

2. Verkehrsschau 2024 -Übersicht, weiteres Vorgehen-

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

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschuss wurden zudem in der vergangenen Sommerpause gebeten, im Hinblick auf die heutige Beschlussfassung, sich bereits Gedanken zu den genannten Punkte zu machen und diese ggf. der Verkehrsbehörde per Email mitzuteilen.

Größtenteils beschäftigte sich die Verkehrsschau mit Rückschnitten von Hecken/Sträuchern, dem Freischneiden von Verkehrszeichen sowie der Entfernung und Erneuerung von Verkehrszeichen. Ein Großteil der Maßnahmen konnte zwischenzeitlich bereits zum Abschluss gebracht werden.

Die Anpassung der Verkehrszeichen im Kreuzungsbereich „Münchner Straße / Rosenheimer Straße“ werden demnächst umgesetzt.

Über die ebenfalls in der Verkehrsschau angesprochenen Anträge auf „Tempo 30“, fasst der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 04.07.2024 bereits entsprechende Beschlüsse.

Die Verkehrsschau ergab allerdings auch, dass über zwei Verkehrsknoten, eine geänderte Regelung diskutiert werden sollte. Die dabei erarbeiteten Lösungsvorschläge und entsprechend notwendigen Maßnahmen sind im Protokoll der Verkehrsschau aufgeführt und sollten heute zur Abstimmung kommen.

1. Verkehrsknoten: Bahnhofplatz / Frühlingstraße

- Grund:
 - Unfallhäufung durch Abbiegeunfälle
 - Gefahrenpunkt
- Lösungsvorschlag:
 - Verkehrsteilnehmende (VT) die aus der Straße „Bahnhofstraße“ kommen, sollen an der Kreuzung nur mehr nach links und rechts abbiegen dürfen. Der Geradeausverkehr in den „Bahnhofplatz“ soll damit nicht mehr möglich sein.
 - VT die den „Bahnhofplatz“ verlassen möchten, sollen dies entweder ausschließlich in Fahrtrichtung „Tölzer Straße“ oder über den Kreisverkehr „Frühlingstraße“
 - Linienbusse sollen von dieser Regelung ausgenommen werden und über eine Busspur in alle Richtungen aus dem „Bahnhofplatz“ geführt werden.
- Notwendige Maßnahmen:
 - Markierung der Richtungspfeile auf der Fahrbahn an der „Rathausstraße“
 - Freigabe der Zufahrt zum „Bahnhofplatz“ über den Kreisverkehr „Frühlingstraße“ (Linienbusse + Pkw)
 - Zeichen 245 StVO (Bussonderfahrstreifen)
 - Markierung einer Sperrfläche (Z. 298 StVO)
 - Fahrspur für Individualverkehr (Zeichen 209 StVO) – Ausfahrt „Bahnhofplatz“ zur „Tölzer Straße“
 - Aktualisierung des Leitsystems am Kreisverkehr „Frühlingstraße“ – Ausfahrt „Frühlingstraße“; entfernen der Aufschrift „Bahnhofplatz“; Aufstellen eines neuen Leitverkehrsschild an der Ausfahrt zum Bahnhofplatz mit der Aufschrift „Bahnhof“
 - Beteiligung RVO an der Planung
 - Beteiligung Eigentümer an der Planung

Eine Kreisverkehrslösung ist nicht zielführend. Hierzu liegt eine entsprechende Studie eines Ingenieurbüros vor, die eine dementsprechende Verkehrsregelung nicht empfiehlt. Gründe hierfür sind u. A. der durch einen Kreisverkehr resultierende Rückstau zwischen dem Bahnübergang und dem Kreisverkehr „Frühlingstraße“. Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich aus der Fußgängerführung, da hier zusätzlich die Fußgängerampel in der „Frühlingstraße“ entfallen würde.

2. Verkehrsknoten: Nordgraben / Am Windfeld

- Grund:

Hohe Unfallzahlen, teilweise mit Personenschäden
Überprüfung der Verkehrssituation auf Anraten der PI Miesbach.
- Stellungnahme der PI Miesbach:

In den letzten sechs Jahren ereigneten sich an der Einmündung 22 Unfälle.
Bei davon 14 Unfällen, kollidierte der von der Straße „Nordgraben“ kommende – der der abknickenden Vorfahrtsstraße folgende VT – mit dem VT, der die Straße „Am Windfeld“ südlich befährt und die Vorfahrtsstraße geradeaus verlassen möchte.
Die nach RAST (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen erforderlichen Sichtfelder – hier 70,00 m) sind nicht vorhanden, so dass der auf der Straße „Am Windfeld“ fahrende Pkw, welcher die Vorfahrtsstraße verlassen will unweigerlich auf die Gegenfahrbahn kommt, bis er in die Straße „Nordgraben“ einsehen kann.
- Lösungsvorschlag / Notwendige Maßnahmen:

Um die in der RAST vorgegebenen Sichtfelder zu erreichen, müsste der Bewuchs und Zaun auf der Fl.Nr.: 679; Gemarkung Miesbach (Druckerei) zurückversetzt werden (ggf. mit Kosten verbunden).

Andernfalls die Vorfahrtsregelung zu ändern und dem von der Straße „Nordgraben“ kommenden Verkehr mit Zeichen 206 StVO die Vorfahrt entziehen.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die vorgeschlagene Variante beim Verkehrsknoten „Bahnhofplatz / Frühlingstraße“, allerdings ohne Rechtsabbiegerpfeil vom „Bahnhofplatz“ aus, umzusetzen. Der RVO ist zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck
ohne Fuchs

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss hält vorerst an der bestehenden Variante beim Verkehrsknoten „Nordgraben / Am Windfeld“ fest. Der 1. Bürgermeister wird in diesem Zusammenhang um Kontaktaufnahme mit dem angrenzenden Grundstückseigentümer zur Rückversetzung des Bewuchs und des Zauns ermächtigt. Das Ergebnis der Verhandlung ist dem Bau- und Umweltausschuss mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 7 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck
ohne Fuchs

3. 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 Verkehrsschau 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	(14 Stellplätze mehr als nach Regelwerk)
Pkw-Stellplätze:	29	(4 Stellplätze mehr als nach Regelwerk)

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 in der Sitzung am 08.05.2024 zurückgestellt. Für eine der kommenden Sitzungen sollten Alternativvorschläge für eine kleinere Lösung erarbeitet werden.

Der neu ausgearbeitete Entwurf für die Haltverbotszone des Gewerbegebiets Miesbach-Nord wurde im RIS zur Verfügung gestellt. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschuss wurden dazu in der vergangenen Sommerpause gebeten, im Hinblick auf die heutige Beschlussfassung, sich bereits Gedanken zu den genannten Punkte zu machen und diese ggf. der Verkehrsbehörde per Email mitzuteilen.

Der Großteil des Gremiums war sich einig, nur Lkw/Bus-Stellplätze auszuweisen. Gremiumsmitglied Ruml regt dagegen an, in den Straßen „Oskar-von-Miller-Straße“ und „Marcel-Deprez-Straße“ ausschließlich Pkw-Stellplätze auszuweisen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Zonenplanung entsprechend dem vorgestellten Plan abweichend vom Regelwerk, allerdings nur für Lkw/Bus-Stellplätze (ab 7,5 t) umzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Ausführung der Beschilderungs- und Markierungsarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 6 / 1

Hinweis: Pohl für Griesbeck
ohne Fuchs

4. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Geschosswohnungsbauten mit neun Wohneinheiten
Fl.Nr.: 29/8; Gemarkung Miesbach; Bayrischzeller Straße 19

Bauvorhaben:

- 2 x Gebäude für Geschosswohnungsbau (9 WE) mit: Maße: 12,70 m x 10,20 m; Wandhöhe: 9,04 m; Firsthöhe: 9,98 m; Dachform: Satteldach (Nordsüd-Firstrichtung 12°)
- Zwischenbau zwischen den Beiden Neubauten und mit dem Bestandsgebäude (Flachdach begrünt)
- Zufahrt durch aufgeständerten Teil des Hauptgebäudes
- Stellplätze oberirdisch und teilweise durch Zwischenbau überdacht.

Begründung des Antragstellers:

Auf dem Grundstück befindet sich die Pension und das Privathaus des Antragstellers. Die Pension soll durch zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 9 Wohneinheiten ersetzt werden. Insgesamt sind hierdurch auf dem Grundstück 20 Stellplätze nachzuweisen.

Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Als Referenzobjekt für das Ausmaß der Bebauung wird das im Geviert liegende Grundstück „Bayrischzeller Straße 23“ mit einer Grundfläche von 212 m² und einer Traufhöhe von 9,90 m herangezogen. Der Abstand der geplanten Gebäude entspricht mit 6,40 m dem bestehenden Abstand zwischen Pension und best. Privathaus.

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

- Fügt sich die Bebauung in das Maß der umgebenden Bebauung ein?
- Kann für die Dachneigung von 12° eine Befreiung von der, in der Ortsgestaltungssatzung vorgegebenen, Neigung von mind. 18° erteilt werden.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 20 Stellplätze erforderlich, auf dem Grundstück nachgewiesen.

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück und gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zur Mitte der Verkehrsfläche 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 den Hauptgebäuden (12°) und beim Zwischenbau (Flachdach).

§ 8 Abs. 2 Satz 2

Fenster, Türen und Balkone: Bandartig waagrecht liegende bzw. durchgehende waagrechte und senkrechte Fensterflächen sind unzulässig

- ☐ Nicht eingehalten auf der Westseite der Hauptgebäude

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Bayrischzeller Straße“. In dieser liegt zudem die Wasserleitung, über die das Grundstück versorgt wird. Die kanalmäßige Versorgung verläuft über Privatgrund zur öffentlichen Verkehrsfläche „Harztastraße“. Zum Nachweis der Erschließung ist hierzu das entsprechende Leitungsrecht vorzulegen.

Zusammengefasst ist die Erschließung nicht komplett gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

Für eine Bebauung auf dem Grundstück wurde vom Stadtrat am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Urbanes Gebiet Bayrischzeller Straße“ beschlossen.

Das entsprechende Beteiligungsverfahren ergab allerdings deutliche Einwände seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer.

Die Planung wurde daher seitens des Bauherrn modifiziert und reduziert, um den Bebauungsplan entbehrlich zu machen. Im Vorfeld ist die Planung gem. Aussage des Planers bereits mit dem Landratsamt Miesbach abgesprochen worden. In der dargestellten Form wäre eine Behandlung i.S.d. § 34 BauGB möglich.

Auf Grund der Komplexität der Planung, wird diese vom ausführenden Architekten vorgestellt.

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

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

Die Struktur der umliegenden Bebauung könnte durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Ähnliche Baukörper sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich Grundfläche, Wand- und Firsthöhen können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. Alle erforderlichen Stellplätze, sowie die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden.

Beantwortung der Fragen:

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

Die Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf die Dachneigung wäre denkbar.

Hinsichtlich der durchgehend, senkrechten Fensterfläche sollte die Planung allerdings ortsgestaltungssatzungskonform angepasst werden.

Beschluss 1:

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

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Mayer

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf die Dachneigung zugestimmt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltung der Fenster und der Dachüberstand, nicht der Ortsgestaltungssatzung entspricht.

Die Erschließung wurde nicht angefragt.

Abstimmungsergebnis: 3 / 2

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Burger

ohne Mayer

5. **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3P "Floigerweg"**

Änderung / Erweiterung der Baufenster

Fl.Nrn.: 530/6 und 530/19; Gemarkung Parsberg; Floigerweg

-Abwägung, Satzungsbeschluss-

Auf den Grundstücken „Floigerweg 7a“ und „Floigerweg 7b“ ist die Realisierung von zusätzlichen Bauten geplant, was die Anpassung der Baufenster wie folgt notwendig macht.

- **Fl.Nr.: 530/6; Gemarkung Parsberg; Floigerweg 18a**
 - Erweiterung des Baufensters nach Westen
neue max. bebaubare Grundfläche 148 m²
- **Fl.Nr.: 530/19; Gemarkung Parsberg; Floigerweg 18b**
 - Neues Baufenster für Einfamilienhaus
Max. bebaubare Grundfläche 108 m²
 - Neues Baufenster für Garage an der östlichen Grundstücksgrenze
Max. bebaubare Grundstücksfläche 37 m²

Allgemeinverbindliche Festsetzungen:

- max. 2 Vollgeschosse
- max. Wandhöhe Wohngebäude: 6,20 m
- max. Wandhöhe Garagen: 3,00 m

Ziel der Planung ist es, die letzte Freifläche auf Fl.Nr. 530/19 einer geordneten Wohngebietsnutzung zuzuführen. Des Weiteren soll eine angemessene, first- und traufgleiche Erweiterung des Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 530/6 zugelassen werden.

Die Planung soll eine nahtlose und möglichst unauffällige Einbindung des Neubaus und der geplanten Erweiterung in die bereits bestehende Bebauung gewährleisten.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine Eingliederung der zu planenden Gebäude in die Umgebung erreicht werden, ohne den Wohnwert der umgebenden Grundstücke zu beeinträchtigen.

Der Hauptbaukörper und die Garage auf der Fl.Nr. 530/19 wurde so situiert, dass der Blick vom Floigerweg aus, auf den denkmalgeschützten Hof „Floigerweg 18“, nicht beeinträchtigt wird.

Der Bau- und Umweltausschuss sprach sich in seiner Sitzung am 05.05.2022 gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes für den beantragten Bereich aus und empfahl dem Eigentümer, für weitere Bebauungen, die Änderung des Bebauungsplanes zu beantragen. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegen vor.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (03.01.2023 – 07.02.2023) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Unmittelbar angrenzender östlicher Grundstückseigentümer „Floigerweg 20“ (Fl.Nr.: 530/3; Gemarkung Parsberg): 02.02.2023**

Als direkter Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung.

Die Abgrabungen von der Fl.Nr.: 530/19 zur Fl.Nr.: 530/3 nicht zulässig sind, kann die Garage der Fl.Nr.: 530/19 nicht direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Der Höhenunterschied der Grundstücksgrenze beträgt hier ca. 3,00 m. Dies wurde hier nicht berücksichtigt.

Auch die Hochwassersituation ist hier nicht geklärt. Bei Starkregen ergießt sich ein regelrechter Bachlauf von der angrenzenden Wiese – Fl.Nr.: 530 über die im jetzigen Bestand befestigten kleinen Straßen zwischen den Fl.Nr.: 530/19 und Fl.Nr.: 530/3. Außerdem ist die Sicht vom Floigerweg zum Denkmal geschützten Hof durch die Garage stark beeinträchtigt.

Wir fordern sie deshalb auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht so vorzunehmen.

- **Landratsamt Miesbach -Architektur/Denkmalenschutz/Gutachterausschuss-, 10.01.2023**

Bei dem bestehenden Gebäude Floigerweg 18 (Fl.Nr.: 530 und 530/9) handelt es sich um gelistetes Baudenkmal.

Mit der beabsichtigten Bebauung im Westen (Fl.Nr.: 530/8, 530/10 und 530/7), im Süden (Fl.Nr.: 530/6) sowie im Norden (Fl.Nr.: 530/9) besteht Einverständnis. Aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der straßenseitige Blick auf das Baudenkmal jedoch noch besser zu waren. Daher sind folgende Maßnahmen für die beabsichtigte Bebauung auf der Fl.Nr.: 530/19 im Nordosten des Baudenkmals erforderlich:

- Das Baufenster ist auf 8,00 x 12,00 zu reduzieren
- Die Grundfläche ist dementsprechend auf 96 m² zu reduzieren
- OK.FBB.EG ist auf max. 727,50 ü NN festzulegen
- Die Wandhöhe ist auf max. 5,75 m festzusetzen
- Für den oberen Gebäudeabschluss ist ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 18-20° festzusetzen
- Die Geschossigkeit des Gebäudes ist auf e + D festzusetzen.

Aufgrund der unmittelbaren Denkmalnähe ist beim Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Das unmittelbar im Norden des Baudenkmals gelegene Nebengebäude auf Fl.Nr.: 530/9 wird als Bestand dargestellt. Aus den Unterlagen des Landratsamtes ergibt sich für dieses Gebäude, welches in dieser Dimension auch nicht den Festsetzungen des damals rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3P – 6. Änderung entspricht, keine Genehmigung. Das mittlerweile festgesetzte Baufenster für ein Garagengebäude mit Satteldach First Nord-

Süd kollidiert mit dem Bestandsgebäude derart, dass dies nicht befürwortet werden kann. Entweder ist das Baufenster zu eliminieren oder das als Bestand dargestellte Nebengebäude ist als Abbruch durch Aus-ixen entsprechend darzustellen.

Zudem sollte in der jetzigen 7. Änderung auch die Baufenster der bestehenden Bebauung auf den Fl.Nrn.: 530/8, 530/10 und 530/7 dringend angeglichen werden.

Auf Grund der Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach wurde die Planung entsprechend angepasst und ein erneutes Beteiligungsverfahren gestartet.

Im Rahmen der erneuten Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (24.07.2024 – 26.08.2024) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 05.08.2024**

Ursprüngliche Stellungnahme vom 03.01.2023 hat in unveränderter Form Gültigkeit.

Die geplante Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr.: 530/19 ist wie beantragt nicht möglich (Leitungstrasse Kanal).

Die Grundstücke im Gebiet sind hinsichtlich der am Grundstück anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer (formal-rechtlich) abwassertechnisch nicht erschlossen! Die ordnungsgemäße kanalmäßige Erschließung, sowie die Sickerfähigkeit des Bodens zur Aufnahme sämtlicher am Grundstück anfallender Oberflächenwässer durch ein Sachverständigengutachten (Schluckbrunnenversuch etc.) ist im Zuge des Verfahrens nachzuweisen. Der Nachweis ist dem ZAS vorzulegen. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Für den in den Grundstücken befindlichen öffentlichen Kanal ist eine notarielle Regelung herbeizuführen. Der grundbuchamtliche Vollzug ist vorzulegen.

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

Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den neu geplanten und bereits bestehenden Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden. Sie sind zu versickern. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Das Merkblatt DW A-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten. Weitere Punkte und Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

- **Stadt Miesbach -Wasserwerk, 01.08.2024**

Ursprüngliche Stellungnahme vom 02.01.2023 hat in unveränderter Form Gültigkeit.

In der Einfahrt von Fl.Nr.: 530/19 liegt ca. 2,50 m vom Straßenrand Floigerweg eine Hauptwasserleitung. An die Hauptwasserleitung darf nur mit einem Mindestabstand von 1,50 m einer Bebauung zugesagt werden. Die Leitung ist bei Aufgrabungen zu sichern, das Wasserwerk ist zu informieren.

Abwägung Verwaltung:

Vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist die Verlegung des Abwasserkanals und die Anpassung der Hauptwasserleitung rechtlich und technisch zwischen Stadt Miesbach -Tiefbauamt-, -Wasserwerk- sowie mit dem Abwasserzweckverband und dem Antragsteller (auf dessen Kosten) zu regeln.

Die fachtechnische Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnis und zur Beachtung und für die Erarbeitung des späteren Entwässerungsplanes weitergeleitet.

Der Nachweis der Erschließung ist vorzulegen.

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; 08.08.2024**

Mit dem Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes „Floigerweg“ besteht grundsätzlich Einverständnis.

Durch die auch abseits der Gewässer immer weiter zunehmenden Überflutungen durch Sturzflutereignisse empfehlen wir die neue Bebauung durch eine hochwasserangepasste Bauweise vor eindringendem Wasser zu schützen.

Es wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Abwägung Verwaltung:

Die Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim werden dem Bauwerber zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde; 22.08.2024**

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung hinsichtlich den baulichen Anlagen und deren Verortung keine Einwände und Bedenken.

Zu 5.0 und 5.1: Laut Kenntnisstand sind keine neueren ALB-Fälle mehr bekannt und die Quarantänezone soll Ende 2024 in Miesbach enden. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist somit für die spätere Umsetzung der Bauvorhaben samt Grünordnung keine Notwendigkeit mehr gegeben auf den ALB Rücksicht zu nehmen.

Es wird daher gebeten, die Pflanzliste vom Landratsamt Miesbach zu übernehmen und auch in den Unterlagen nachrichtlich zu ergänzen.

Zu 5.2: Es wird gebeten die Formulierung „in streng geometrischer Anordnung“ zu streichen. Dies könnte eine Vollzugsproblematik verursachen, da im Zweifelsfall geklärt werden müsste, ab wann eine Hecke „streng geometrisch“ ist und ab wann nicht. Dies wird als nicht praktikabel angesehen.

Zu 5.6: Die Festsetzung, dass die Freiflächengestaltung in Eingabepläne oder in gesonderten Freiflächengestaltungsplänen beigelegt werden soll, wird sehr begrüßt.

Insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nrn.: 530/6, 530/7 und 530/17; Gemarkung Parsberg ist aufgrund ihrer direkten Ortsrandlage ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan – im Idealfall angefertigt durch ein Landschaftsarchitekturbüro- oder Landschaftsplanungsbüro – notwendig.

Abwägung Verwaltung:

Die Anregungen werden in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Hinsichtlich des ALB wird allerdings ein Vermerk erforderlich, der auf die noch gültige Quarantänezone Bezug nimmt.

- **Landratsamt Miesbach -Untere Straßenverkehrsbehörde-, 14.08.2024**

Bei Garagen/Carports ist ferner grundsätzlich zu beachten, dass diese nicht unmittelbar von öffentlichen Straßen angefahren werden sollten bzw. sofern eine solche direkte Anfahrtsmöglichkeit gewünscht ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten wird (§ 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV), sofern das Ortsrecht keine strengeren Regelungen vorsieht oder eine Abweichung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV nach sorgfältiger Prüfung einer ausreichenden Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gestattet werden kann. Lt. dem Bebauungsplan sind 4,00 m eingehalten, beim Parken vor der Garage ist darauf zu achten, dass nicht auf der Gemeindestraße geparkt wird.

Abwägung Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht notwendig.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH, 19.08.2024**

Ursprüngliche Stellungnahme vom 30.01.2023 hat in unveränderter Form Gültigkeit.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Es wird darum

gebeten, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- **Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 15.08.2024**

Ursprüngliche Stellungnahme vom 07.02.2023 hat in unveränderter Form Gültigkeit.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer konkreten Anfrage zu einem Neubaugebiet. Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebiets vorzulegen.

Abwägung Verwaltung:

Die Anregungen der Spartenträger werden Bauwerber zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

- Im Gegensatz zur ursprünglichen Beteiligung gingen vom Landratsamt Miesbach - **Architektur/Denkmalschutz/Gutachterausschuss-** und vom **unmittelbar angrenzender östlicher Grundstückseigentümer „Floigerweg 20“ (Fl.Nr.: 530/3; Gemarkung Parsberg)** keine Bedenken und Anregungen mehr ein. Ebenfalls teilte **Energienetze Bayern GmbH** keine Äußerungen mit.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3P „Floigerweg“ in der Version vom 19.09.2024 den Satzungsbeschluss.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen. Vor der Bekanntmachung müssen sämtliche erforderliche Regelungen zur Erschließung und zur Umlegung des Abwasserkanals sowie zur Anpassung der Hauptwasserleitung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer zum Abschluss gebracht werden. Alle anfallenden Kosten sind vom Bauwerber zu tragen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Bürger

6. **25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"**
Änderung / Erweiterung der Baufenster
Fl.Nr.: 50; Gemarkung Parsberg; Laurenziweg
-Änderung- und Billigungsbeschluss-

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück „Laurenziweg 1“ die Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes und den Neubau eines Carports mit Nebengebäude samt KG und beantragt in diesem Zuge eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“. Durch das Aufstocken des best. Wohnhauses soll eine Wohnraumerweiterung ermöglicht werden. Auf den bisherigen Verbindungsbau mit dem angrenzenden Gebäude wird zukünftig verzichtet. Die Erschließung erfolgt weiterhin von Westen über die öffentliche Verkehrsfläche „Laurenziweg“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt derzeit auf dem Grundstück den Bestand fest.

Im Zuge der gewünschten Neubauten sollen diese entsprechend diesen Planungen wie folgt angepasst bzw. verändert werden:

Baufenster 1 (Wohngebäude):

Maße: unverändert

Grundfläche: 77,00 m² unverändert

2 Vollgeschoss: unverändert

Dachform: Satteldach unverändert

Zusätzliche Festsetzung einer max. Wandhöhe von 6,90 m

Baufenster 2 (Carport + Nebengebäude mit KG):

Maße: 9,00 m x 5,00 m

Grundfläche: 45,00 m²

Zusätzliche Grundfläche für KG: 36,00 m²

Dachform: Satteldach

Wandhöhe: 3,00 m

Alle bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ (bspw. Dorfgebiet, Dachneigung, etc.) behalten Ihre Gültigkeit. Die max. Grundfläche auf dem Grundstück wird von 115 auf 158 erhöht.

Abweichend zur BayBO, werden die Abstandsflächen entsprechend der Baugrenzen festgelegt.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Vorliegend kann das beschleunigte Änderungsverfahren i.S.d. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen. Neben den Fachstellen des Landratsamtes Miesbach ist auch eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Rosenheim, des Wasserversorgungsverein Parsberg und des Abwasserzweckverbands einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Bürger

7. Nutzungsänderung zu einer Einzelhandelsfiliale (Non-Food-Discounter)
Fl.Nr.: 670/8; Gemarkung Miesbach; Wendelsteinstraße 10

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung im EG, des bisherigen SB-Marktes mit Imbiss zu einer Einzelhandelsfiliale (Non-Food-Discounter)

-Nutzfläche: 1.074,00 m²

-Verkaufsnutzfläche: 905,00 m²

Betriebsbeschreibung des Antragstellers:

Das Sortiment ist breit gefächert und umfasst im Wesentlichen Non-Food Artikel. Wir führen ca. 6.000 Artikel, von denen ein Drittel dauerhaft im Sortiment sind. Ca. 100 bis 150 Artikel wechseln regelmäßig. Das Sortiment setzt sich wie folgt zusammen (Anteil VKFL.).

- Dekorationsartikel (bis zu 20 %)
- Büro- und Hobby (bis zu 15 %)
- Haushaltswaren und Elektro-Geräte (bis zu 20 %)
- Heimwerkerbedarf (bis zu 20 %)
- Textilien und Lederwaren (bis zu 15 %)
- Spielzeug & Unterhaltung (bis zu 10 %)
- Kosmetik & Körperpflege (bis zu 15 %)
- Putz- und Reinigungsmittel (bis zu 10 %)
- Heimtextilien und Bettwäsche (bis zu 10 %)
- Garten & Outdoor (bis zu 10 %)
- Lebensmittel & Getränke (alles nur trocken, ungekühlt und verpackt) (bis zu 15 %)
- Tier (bis zu 10 %)
- Multimedia (bis zu 10 %)
- Sportartikel (bis zu 10 %)
- Sonstige Sortimente (Saisonartikel, bspw. Camping) (bis zu 20 %)

Die dargestellten Verkaufsflächenanteile sind als Obergrenzen zu betrachten, die durch das ständig wechselnde Sortiment jeweils nur temporär ausgefüllt werden. Das Sortiment zeichnet sich durch eine besondere Breite aus. Charakteristisch neben der besonderen Sortimentsbreite ist zudem eine geringe Sortimentstiefe. Die Sortimentsstruktur weist kein eindeutiges Kernsortiment auf, dem sich einzelne Randsortimente unterordnen lassen, vielmehr umfasst das Sortimentskonzept eine Vielzahl an Warengruppen, in dem jede Warengruppe für sich betrachtet allerdings nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten wird.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: 31 Stellplätze erforderlich (ursprünglich 44 Stellplätze) = keine weiteren Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück können insgesamt mehr Stellplätze vorgehalten werden.

Abstandsflächen: eingehalten, keine Veränderung

Ortsgestaltungssatzung: keine Beeinträchtigung, Bestandsgebäude

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

Für das Grundstück „Wendelsteinstraße 10“ ist der Bebauungsplan Nr. III „Miesbach-Ost“ in Form seiner ursprünglichen Fassung einschlägig und setzt dabei ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest.

Die beantragte Nutzungsänderung entspricht planungsrechtlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Alle erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Nach langem Leerstand, kann dem Gebäude „Wendelsteinstraße 10“ endlich wieder eine Nutzung zugeführt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, die Betriebsbeschreibung als Bestandteil der späteren Baugenehmigung zu machen und die erforderlichen Stellplätze festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 5 / 1

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Burger

8. Errichtung einer DHL-Packstation
Fl.Nr.: 572/12; Gemarkung Miesbach; Am Gschwendt

Im neuen Baugebiet „Am Gschwendt“ beabsichtigt die Deutsche Post AG die Errichtung einer DHL-Packstation.

Die DHL-Packstation soll an der Nordgrenze des Baugrundstücks Fl.Nr.: 572/12; Gemarkung Miesbach; Am Gschwendt mit den Maßen 6,49 m x 0,64 m errichtet werden. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,50 m. Die Höhe beträgt 2,50 m. Insgesamt beinhaltet die Packstation 12 Fachmodule.

Bei der DHL-Packstation handelt es sich um einen ortsfesten Behälter sonstiger, der gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. c) BayBO mit einem Rauminhalt bis zu 50 m³ grundsätzlich verfahrensfrei ist.

Allerdings kollidiert sie mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Standort außerhalb der Baugrenzen
- Im allgemeinen Wohngebiet können nicht störende gewerbliche Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden

Zur Realisierung ist eine Isolierte Befreiung erforderlich und beantragt.

Laut DHL können die zu erwartenden Immissionen die Grenzwerte der TA Lärm im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden (Gutachten liegt vor), zudem machen sie folgende Angaben:

- geringe Größe, am Rand des Wohngebiets, angrenzend an einen öffentlichen Parkplatz – daher weder negative städtebauliche Auswirkungen noch eine Beeinträchtigung der Funktion des Wohngebiets oder des Parkplatzes

- großer Abstand zu den nächstgelegenen Immissionsorten von mind. 12,50 m – tagsüber keine immissionsrechtlichen Konflikte
- sollte es wider Erwarten zu einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft kommen, kann die Packstation zur Nachtzeit außer Betrieb genommen werden
- Standort eignet sich auf Grund seiner Lage und der Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad (Vermeidung von Pkw-Verkehr sowie Lärm- u. CO₂-Emissionen)
- Eine Abholung per Pkw kann durch Nutzung des angrenzenden Parkplatzes erfolgen

Im Prinzip gibt es drei mögliche Alternativen der Argumentation:

Ermessenentscheidung bei positiver Positionierung:

- Kommt nur in Frage, wenn sämtliche betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke zustimmen
- Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen wird erteilt, allerdings muss die Packstation zum Parkplatz Am Gschwendt und nicht zur neuen Erschließungsstraße ausgerichtet sein
- Die Ausnahme für den nicht störenden Gewerbebetrieb wird erteilt, die Lärmgrenzwerte der TA Lärm müssen eingehalten sein, bei Beschwerden bleibt eine Reduzierung der Öffnungszeiten vorbehalten

Ermessenentscheidung bei negativer Positionierung:

- Falls sich herausstellt, dass nicht sämtliche betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke zustimmen
- Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen wird nicht erteilt, das Baugrundstück ist im Sinne des Bebauungsplanes für eine Wohnnutzung vorgesehen, die umgesetzt werden soll
- Aus dem gleichen Grund wird die Ausnahme für den nicht störenden Gewerbebetrieb nicht erteilt, obwohl die Lärmgrenzwerte der TA Lärm möglicher Weise eingehalten werden, da unabhängig davon durch die Anlage der Wohnfriede im Allgemeinen Wohngebiet gestört wird

Kein Ermessen, sondern gebundene Entscheidung (Ablehnung):

- Es wird davon ausgegangen, dass es sich nicht um ein nicht störendes Gewerbe handelt, da die Belästigung des Wohnfriedens durch den zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr und die damit verbundenen Immissionen als beträchtlich erachtet werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss kann sich die Errichtung einer DHL-Packstation im Bereich „Am Gschwendt“ grundsätzlich nicht vorstellen. Eine entsprechende isolierte Befreiung wird nicht erteilt. Dem Antragsteller wird die Suche eines neuen Standorts empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Burger

9. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garagen, Carport und Stellplatz
Fl.Nr.: 687/7; Gemarkung Parsberg; Wallenburger Berg 6

Bauvorhaben:

Einfamilienhaus: Maße: 12,84 m x 11,11 m; Wandhöhe: 6,40 m; Firsthöhe: 9,00 m; Dachform: Satteldach (Ostwest-Firstrichtung 25°)

Garagen-Carport-Gebäude: 6,00 m x 9,00 m; Satteldach (Nordsüd-Firstrichtung)

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

- Ist die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig?
- Fügen sich die Baukörper in die umliegende Bebauung ein?
- Wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung der Stadt Miesbach mit Flachdach (Verbindungs- / Zwischenbau) zugelassen?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt vier Stellplätze erforderlich

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 beim Verbindungs- Zwischenbau zwischen Haupt- und Nebengebäude.
- ☐ Begründung: Ein Flachdach als Verbindung von Garagen und Hauptbaukörper ist gestalterisch und technisch einfacher auszuführen als ein Satteldach. Auf der Fl.Nr.: 687/11; Gemarkung Miesbach befindet sich eine bestehende Garage mit Flachdach.

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt teilweise über eine private Verkehrsfläche, bei der alle anliegender Grundstückseigentümer ein Teileigentum besitzen. Zum Nachweis der Erschließung ist hierzu das entsprechende Geh- und Fahrrecht vorzulegen.

Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Wallenburger Berg“ Zusammengefasst ist die Erschließung nicht komplett gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

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

- Art: Wohnnutzung bereits vorhanden

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

Da sich das Gelände planungsrechtlich im ungeplanten Innenbereich befindet (Voraussetzungen gem. § 34 BauGB: Bebauungszusammenhang und Ortsteil gegeben) richtet sich was nach Art und Maß der Nutzung zulässig ist, nach dem sog. Einfügen in die Eigenart der Umgebungsbebauung und nach dem sog. Rücksichtnahmegebot.

Die Umgebungsbebauung präsentiert sich nicht im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB als inhomogenes Gebiet, das keinem der Gebiete der BauNVO entspricht, sondern stellt vielmehr eine so genannte große Gemengelage dar.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Ähnliche Baukörper sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich Grundfläche, Wand- und Firsthöhen können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. Vorliegend handelt es sich um eine klassische Baulücke.

Alle erforderlichen Stellplätze, sowie die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Beantwortung der Fragen:

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

Die Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung ist im vorliegenden Fall sinnvoll und kann zugelassen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt und mit den dargestellten Maßen so genehmigungsfähig ist.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald die Erschließung komplett nachgewiesen ist. In diesem Zusammenhang darf auch die Zustimmung zur Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf den Verbindungs- / Zwischenbau erteilt werden.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Bürger

10. Aufstockung eines best. Wohnhauses Fl.Nr.: 781; Gemarkung Parsberg; Dorfstraße 2

Bauvorhaben:

- Aufstockung auf eine Wandhöhe von 7,00 m bzw. eine Firsthöhe von 8,81 m (ursprüngliche Wandhöhe 5,57 / ursprüngliche Firsthöhe: 6,92 m) – bei gleicher Dachform (Satteldach, 22°)
- Schaffung von zwei weiteren Wohneinheit (insgesamt 3 WE)

Bauplanungsrecht:

Gebietstyp: Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB - Innenbereich) – Dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt sechs erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Dorfstraße“. Die Wasserversorgung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Dorfstraße“. Die öffentliche Abwasserleitung verläuft nördlich des Baugrundstücks auf Privatgrund. Das Bestandsgebäude ist an diese bereits angeschlossen. Hierzu ist eine entsprechende Regelung vorzulegen.

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: Mischnutzung bereits vorhanden
- Maß: Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks befindet sich bereits Baukörper mit ähnlichen Maßen (bzw. sind in vergleichbarem Maß genehmigt).
- 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: nicht gesichert

Die Fläche ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut und wird lediglich aufgestockt. Das ursprünglich vorhandene Dorfgebiet wandelt sich langsam. Es befindet sich bereits der Neubau einer gewerblich genutzten Halle in diesem Bereich. Zudem existiert für Fl.Nr.: 777; Gemarkung Parsberg (südlich des Baugrundstücks) ein genehmigter Vorbescheid für ein Mehrfamilienhaus, ebenfalls mit einer Wandhöhe von 7,00 m.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch eine Gemengelage aus Gewerbe, Wohnen und Landwirtschaft. Die umliegenden Gebäude besitzen bereits ähnliche Abmessungen wie der geplante Neubau. Alle erforderlichen Stellplätze und die Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

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 denkbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu und ermächtigt den 1. Bürgermeister das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen, sobald eine Regelung zur kanalmäßigen Erschließung vorliegt.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Burger

11. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Stellplätzen
Fl.Nr.: 793/9; Gemarkung Parsberg; Am Hang 1b

Bauvorhaben:

Doppelhaus mit Garagen, Carport und Stellplätzen

Für das Grundstück besteht bereits ein genehmigter Vorbescheid (Bescheid vom 28.11.2023) mit folgenden Maßen. Der Bau- und Umweltausschuss erteilte dazu das gemeindliche Einvernehmen am 21.09.2023:

- Doppelhaus: 13,99 m x 9,99 m + südlicher Quergiebel, Wandhöhe: 5,15 m (Süden) – 7,85 m (Norden); Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 24°)
- Doppelgarage: 6,49 m x 6,49 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First)
- Carport: 6,50 m x 4,00 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 25°)

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Fügt sich das dargestellte Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung auch nach Vergrößerung des Baukörpers, entsprechender folgenden Varianten ein.

- **Variante 1: (Minimal-Variante)**
Doppelhaus: 16,99 m x 10,99 m + südlicher Quergiebel
- **Variante 2: (Maximal-Variante)**
Doppelhaus: 19,49 m x 10,99 m + südlicher Quergiebel

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 4 Stellplätze erforderlich, in Garagen, Carport und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

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

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsfläche „Am Hang“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Hang“. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

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

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

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch die geänderten Varianten weiterhin fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. An der beantragten Stelle befand sich zudem bereits ein Wohngebäude (Abriss im Jahr 2010).

Der Wunsch nach mehr Wohnraum bei optimaler Ausnutzung des Grundstücks ist nachvollziehbar. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich Grundfläche, Wand- und Firsthöhen können in der umliegenden Bebauung allerdings nur im Hinblick auf die Variante 1 (Minimal-Variante) herangezogen werden.

Zusammengefasst wäre denkbar, dass sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in Form der Variante 1 (Minimal-Variante) noch in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass sich das geplante Bauvorhaben in Form der Variante 1 (Minimal-Variante) nach Art und Maß der baulichen Nutzung noch in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Für Variante 2 (Maximal-Variante) wird keine Zustimmung erteilt.

Abstimmungsergebnis: 4 / 2

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Burger

12. Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit im EG zur Wohneinheit
Fl.Nr.: 494; Gemarkung Miesbach; Tölzer Straße 6

Bauvorhaben:

Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit (Ladenfläche) im EG zu einer Wohneinheit (Fläche: ca. 72,00 m²)

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze:

Gem. Stellplatzberechnung: Bestand: 3 Stellplätze / Neu: 2 Stellplätze, keine weiteren Stellplätze erforderlich

Abstandsflächen: nicht berührt, Bestandsgebäude

Ortsgestaltungssatzung: nicht berührt, keine Veränderung

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Tölzer Straße“ bzw. „Albert-Schweitzer-Straße“. Wasser- und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsflächen „Tölzer Straße“ bzw. „Albert-Schweitzer-Straße“. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Am Gebäude befindet sich eine denkmalgeschützte Heiligenfigur.

Rechtliche Würdigung:

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

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

Planungsrechtlich fügt sich die angedachte neue Nutzung des Gebäudes nach Art und Maß in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein, die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben ist daher i.S.d. § 34 BauGB zulässig.

Gem. Stellplatzberechnung sind keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Das Landratsamt Miesbach wird gebeten, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in der späteren Baugenehmigung festzusetzen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Bürger

**13. Nutzungsänderung von einem Büro in eine Wettannahmestelle
Fl.Nrn.: 240/2 u. 240/84; Gemarkung Miesbach; Bahnhofplatz 7**

Bauvorhaben

Nutzungsänderung von einem Büro in eine Wettannahmestelle (21,39 m²) – bereits vollzogen, also nachträglicher Bauantrag!

Betriebsbeschreibung des Antragstellers:

Ladennutzung als Annahmestelle für Sportwetten.

Allg. 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: Täglich von 10:00 – 22:00 Uhr (an Feiertagen geschlossen)

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: ein Stellplatz erforderlich – auf dem angrenzenden Grundstück dargestellt (nicht nachgewiesen)

Abstandsflächen: keine Veränderung

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

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

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: nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte im Mischgebiet in den gewerblich geprägten Bereichen zulässig
- 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.

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.

Entsprechend handelt es sich nach Ansicht der Stadt Miesbach bei der beantragten Wettannahmestelle um eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte.

Der Bereich um den Bahnhof ist gewerblich geprägt, entsprechend wäre die Nutzung zulässig. Zu beachten wäre allerdings das Rücksichtnahmegebot i.S.d. § 15 BauNVO. Demnach sind solche Anlagen unzulässig, wenn von Ihnen bspw. Belästigungen oder Störungen ausgehen – was nach Auskunft des Ordnungsamtes nicht der Fall ist.

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 erstellt werden kann, besteht die Möglichkeit den Stellplatz auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr.: 240/59; Gemarkung Miesbach entsprechend Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO nachzuweisen. Hierzu wäre eine entsprechende dingliche Sicherung vorzulegen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass es sich bei der beantragten Nutzung um eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte handelt, die in den gewerblich geprägten Bereichen eines Mischgebietes zulässig ist. Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da der Stellplatznachweis nicht abschließend beigebracht ist.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck
ohne Fuchs
ohne Bürger

14. Unvorhergesehenes

14.1. Unvorhergesehenes - Heckenzuschnitt Frauenschule

Gremiumsmitglied Schmid gibt zu bedenken, dass die Hecke entlang des Grundstücks der Frauenschule soweit in den Gehweg hineinragt, dass das Gelände nicht mehr genutzt werden kann und bittet um ein entsprechendes Anschreiben an den Grundstückseigentümer.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Bürger

14.2. Unvorhergesehenes - Baumzuschnitt Evang.-Luth. Kirche

Gremiumsmitglied Lechner interessiert der Verfahrensstand zum Baumzuschnitt an der Evang.-Luth. Kirche.

Der 1. Bürgermeister teilt mit, dass ein Bußgeldbescheid an die ausführende Firma derzeit in Arbeit ist. Es wird zudem angemerkt, dass die Evang.-Luth. Kirche nicht der Verursacher des inakzeptablen Baumzuschnitts war.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0


Hinweis: Pohl für Griesbeck

ohne Fuchs

ohne Bürger

Ende der Sitzung

Miesbach, 27.09.2024



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister



Johannes Löw


Lutz Breitwieser
Nicki Meyer