



Stadt Miesbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 12.12.2024
16:00 – 16:19 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender 1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

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

Es fehlte entschuldigt:

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer: Lutz Breitwieser, Johannes Löw, Nicki Meyer

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg"
Änderung / Erweiterung der Baufenster
Fl.Nr.: 50; Gemarkung Parsberg; Laurenziweg
-weiteres Vorgehen, Abwägung, Satzungsbeschluss-
3. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses mit Schuppen und
Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses
Fl.Nr.: 1038/10; Gemarkung Wies; Berghalde 1
4. Errichtung von Stellplatzüberdachungen (Carports)
Fl.Nr.: 460/15; Gemarkung Miesbach; Tölzer Straße 31
5. Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses mit 6
Wohneinheiten
Fl.Nr.: 699/15; Gemarkung Parsberg; Heckenweg 2
6. 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 07.11.2024 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.

Die Ausschussmitglieder Stefan Griesbeck und Florian Ruml werden etwas später zur Sitzung erscheinen.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste und gleichzeitig erste Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Kalenderjahr 2025 ist für Donnerstag, den 30.01.2025 vorgesehen.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

2. 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Parsberg" Änderung / Erweiterung der Baufenster Fl.Nr.: 50; Gemarkung Parsberg; Laurenziweg -weiteres Vorgehen, Abwägung, Satzungsbeschluss-

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.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ in seiner Sitzung am 19.09.2024 und beauftragte die Verwaltung, das beschleunigte Verfahren i.S.d. § 13a BauGB durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (09.10.2024 – 11.11.2024) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal, 05.11.2024**

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

Die anfallenden Schmutzwässer müssen in den öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden. Sämtliche unverschmutzten Oberflächenwässer aus den neu geplanten und bereits bestehenden Dach-, Hof- und Straßenflächen dürfen nicht in den öffentlichen Kanal (Schmutzwasser) eingeleitet werden. Sie sind zu versickern. Die fachkundige Stelle ist zu hören. Das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

Lage- und Höhenangaben aller Schächte und Kanäle in den zugesandten Unterlagen (Pläne etc.) sind an Ort und Stelle zu überprüfen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Planunterlagen wird keine Gewähr übernommen. Grundstücksanschlüsse und -entwässerungsanlagen sind in dem beigefügten Plan nicht eingetragen. Die im Plan eingetragenen Regenwasserleitungen (Farbe Blau) sind unvollständig und werden ausschließlich von der Stadt Miesbach verwaltet.

Abwägung Verwaltung:

Die fachtechnische Stellungnahme der Spartenräger wird dem Antragsteller zur Kenntnisnahme und zur Erarbeitung des später erforderlichen Entwässerungsplan weitergeleitet.

- **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 06.11.2024**

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

Unbebaute Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen. Es sind überwiegend standortheimische Stauden und Gehölz zu pflanzen.

Abwägung Verwaltung:

Die naturschutzfachliche Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnisnahme und zur Erarbeitung des später erforderlichen Bauantrags bzw. des Freiflächengestaltungsplans weitergeleitet.

- **Staatliches Bauamt Rosenheim, 30.10.2024**

Der gegenständliche Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes fällt unter die Anbaubeschränkungen gem. Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG). Das nach dieser Vorschrift für die Erteilung der Baugenehmigung erforderliche Einvernehmen der Straßenbaubehörde ist vorliegend von der Anordnung der genannten Nebenbestimmungen abhängig, da das Vorhaben andernfalls geeignet ist, die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu beeinträchtigen.

- Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, hat sowohl die Erschließung der Stellplätze ausschließlich über die untergeordnete GVS (Laurenziweg) zu erfolgen, die dann in die Staatsstraße 2010 einmündet.
- Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße 2010 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

- Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Gemeindestraße „Laurenziweg“ auf die Staatsstraße 2010 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAST 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,00 Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m Schenkellänge parallel zur Staatsstraße in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten und nachzuweisen.
- Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
- Sollte eine Einfriedung errichtet werden, hat dies ausschließlich auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke zu erfolgen.
- Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße 2010 darf durch die Baumaßnahme und die neue Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der Staatsstraße kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser aus dem Grundstück zufließen kann.
- Die Straße darf in allen ihren Bestandteilen, sofern nicht anders bestimmt, nicht verändert, aufgegraben oder beschädigt werden. Sämtliche mit dieser Baumaßnahme anfallenden Kosten einschließlich der Beseitigung von entstehenden Schäden an Bauteilen der Staatsstraße 2010 sind vom Antragsteller zu übernehmen.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Entwicklungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gem. der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 07) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Abwägung Verwaltung:

Die Anregungen der Straßenbehörde werden bei der Planung grundsätzlich beachtet. Die Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet. Hinsichtlich der Straßenemissionen wird ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Parsberg“ in der Version vom 12.12.2024 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

3. **Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses mit Schuppen und Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses**
Fl.Nr.: 1038/10; Gemarkung Wies; Berghalde 1

Bauvorhaben:

- Doppelhaus: 14,79 m x 10,50 m; Wandhöhe: 5,75 m; Dachform: Satteldach
- Einfamilienhaus: 6,05 m x 9,75 m + 5,75 m x 6,85 m; Wandhöhe: 5,75 m; Dachform: Satteldach
- 6 oberirdische Stellplätze

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes samt Schuppen

Fragen über die im Vorbescheid zu entscheiden sind:

1. Ist eine Bebauung lt. Plan grundsätzlich zulässig?
2. Ist eine Wandhöhe der beiden Gebäude von bis zu 5,75 m mit 2 Vollgeschossen möglich?
3. Ist eine Dachneigung von 18-24° erlaubt?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 6 erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: voraussichtlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: nicht abschließend zu prüfen

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Norden über die öffentliche Verkehrsfläche „Berghalde“. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Berghalde“. Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

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.

Beantwortung der Fragen:

Frage 1 + 2:

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch die Neubauten fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Die faktische Baugrenze der Gebäude wird nicht durchbrochen. Das Bauvorhaben kann hinsichtlich Lage auf dem Grundstück daher als zulässig bewertet werden.

Vergleichbare Baukörper hinsichtlich der Grundfläche können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. Auch bzgl. der überbauten Grundstücksfläche ist das Einfügen gegeben.

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.

Eine Wandhöhe von 5,75 m mit 2 Vollgeschossen ist dabei möglich.

Frage 3:

Gem. § 6 Abs. 1 Ortsgestaltungssatzung sind Dächer als Satteldächer mit mittigem First und einer beidseitig gleichen Dachneigung von 18- 25° auszubilden. Eine Dachneigung von 18-24° ist daher erlaubt.

Beschluss 1:

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

Abstimmungsergebnis: 5 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck

ohne Ruml

ohne Schmid

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung beantworteten Fragen und stellt fest, dass das Bauvorhaben i.S.d. § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist. Entsprechend wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der spätere Bauantrag muss den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. Zudem sind alle später erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 5 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck

ohne Ruml

ohne Schmid

4. Errichtung von Stellplatzüberdachungen (Carports) Fl.Nr.: 460/15; Gemarkung Miesbach; Tölzer Straße 31

Für das Grundstück „Tölzer Straße 31“ liegt ein Antrag zur Errichtung zweier Stellplatzüberdachungen (Carports) vor.“.

Die beiden Stellplatzüberdachungen (Carports) in Holzkonstruktion besitzen folgende Maße

- Carport 1: 4,55 m x 2,50 m; max. Wandhöhe: 2,70 m; Dachform: Pultdach (12°)
- Carport 2: Maße 5,25 m x 2,83 m; max. Wandhöhe: 2,93 m; Dachform: Pultdach (13°)

und sind an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 12 „Tölzer Straße“, der vorliegend ein Mischgebiet festsetzt.

Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze i.S.d. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 m² verkehrsfrei, wenn bei einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m die eigenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. der Bebauungsplan Nr. 7 „Miesbach-Süd“.

Die beantragten Stellplatzüberdachungen (Carport) erfüllen zusammen die Vorgaben des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO, befindet sich an der beantragten Stelle allerdings außerhalb der, im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Zudem sieht dieser Bebauungsplan nur Satteldächer mit einer Neigung von 26° - 27° vor.

Um die Stellplatzüberdachungen (Carports) an den beantragten Stellen errichten zu können, bedarf es daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Eine Befreiung vom Bebauungsplan, kann nach § 31 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn durch die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe der Allgemeinheit dies erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beantragte bauliche Anlage liegt zwar außerhalb der festgesetzten Baugrenzen berührt die Grundzüge der Planungen auf Grund ähnlicher Bauungen in der Umgebung nicht. Dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie deren Eigenart wird dadurch nicht widersprochen. Vor den Anwesen können zwar bereits jetzt weitere Fahrzeuge abgestellt werden, dies allerdings nur oberirdisch ohne Überdachung. Der Wunsch nach überdachten Parkflächen an der beantragten Stelle und auf eigenem Grund ist nachvollziehbar und auch zu begrüßen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes (insbes. Hinsichtlich der Dachform) würde hier zu einer nicht beabsichtigten Härte führen.

Den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen, so dass für die geplanten Nebengebäude auch eine geänderte Dachform wie im Bebauungsplan grundsätzlich vorgeschrieben, möglich gemacht werden sollte.

Die erforderliche Unterschrift des westlichen Grundstückseigentümers, wurde zudem erteilt, so dass auch die nachbarlichen Interessen gewahrt sind.

Die Erteilung einer isolierten Befreiung ist daher möglich.

Gem. Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 06.12.2016 ist der/die amtierende Bürgermeister/in ermächtigt, die erforderliche Befreiung / Zulassung zur Realisierung von Stellplatzüberdachungen (Carports) im Rahmen der laufenden Verwaltung zu entscheiden, sofern die Anlage in Holz, mit geneigtem Dach errichtet wird und die maximale Grenzbebauung nicht überschritten ist.

Das Bauvorhaben trägt diesem Beschluss ebenfalls Rechnung. Die Vorlage zur heutigen Sitzungen erfolgte allerdings auf Grund der Tatsache, dass es sich um zwei bauliche Anlagen handelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der erforderlichen isolierten Befreiung von den betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Tölzer Straße“ (Baugrenzen, Dachform) zur Errichtung der beantragten Stellplatzüberdachungen (Carports) zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Bescheid für die Isolierte Befreiung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: 6 / 0

Hinweis: ohne Griesbeck
ohne Ruml

5. **Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten**
Fl.Nr.: 699/15; Gemarkung Parsberg; Heckenweg 2

Bauvorhaben:

Mehrfamilienhaus (6 WE): 24,00 m x 11,00 m; Wandhöhe: 8,14 m; Firsthöhe: 10,14 m; Dachform: Satteldach 20°, 2 Quergiebel an der Südseite

Gleichzeitiger Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich

§ 17 BauNVO; Überschreitung der max. zulässigen GRZ; max. zulässige GRZ II: 0,6 -> geplante GRZ II: 0,77

Begründung des Antragstellers: Städtebauliche Belange werden nicht beeinträchtigt und nachbarliche Interessen nicht gestört

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: 12 weitere erforderlich, 11 oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen; Stellplatzabläse beantragt für 1 Stellplatz

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Norden über die öffentliche Verkehrsfläche „Heckenweg“. Eine öffentliche Wasserleitung verläuft ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Heckenweg“. Der öffentliche Abwasserkanal verläuft allerdings nicht in Grundstücksnähe. Hierzu sind entsprechende Dienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten vorzulegen.

Zusammengefasst ist die Erschließung nicht komplett 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 faktischen Baugrenzen gegeben, die das Vorhaben durchbricht. Zudem bestehen bodenrechtliche Spannungen.
- Erschließung: nicht gesichert.

Vergleichbare Baukörper hinsichtlich der Grundfläche können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden (Heckenweg 8a-8c). Bzgl. der überbauten Grundstücksfläche ist das Einfügen allerdings nicht mehr gegeben (Verhältnis vom Baukörper zu Baugrundstück). Dies widerspiegelt sich bereits durch den Befreiungsantrag von § 17 BauNVO und der Tatsache, dass ein Stellplatz nicht nachgewiesen werden kann. Die Versiegelung ist dabei trotz nicht vollumfänglichem Nachweis aller Stellplätze schon vorhanden.

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

Auch wenn dadurch eine Wohneinheit wegfällt, muss der Baukörper im Hinblick auf eine spätere Zustimmung zwingend reduziert werden. Zum Nachweis der Erschließung ist zudem der Vorentwurf für die Entwässerungsplanung, samt ggf. erforderlicher Dienstbarkeiten vorzulegen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen. Eine Stellplatzablöse wird nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

6. Unvorhergesehenes

Ende der Sitzung

Miesbach, 19.12.2024



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister



Johannes Löw



Lutz Breitwieser



Nicki Meyer