



Stadt Miesbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 27.03.2025
16:00 – 16:51 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

Stadträte

Stadtrat Markus Baumgartner (Vertreter für Alois Fuchs)
Stadtrat Manfred Burger
Stadtrat Paul Fertl (Vertreter für Hedwig Schmid)
Stadtrat Michael Lechner
Stadtrat Franz Mayer
Stadtrat Erhard Pohl (Vertreter für Stefan Griesbeck)
Stadtrat Florian Ruml

Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Alois Fuchs
Stadtrat Stefan Griesbeck
Stadträtin Hedwig Schmid

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer:

Lutz Breitwieser, Johannes Löw

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Realisierung einer Freischankfläche In Form eines Schanigartens für einen best. Gastronomiebetrieb
Fl.Nr.: 243/5; Gemarkung Miesbach; Fraunhoferstraße
3. 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2W "Wachlehen"
Erdgeschossiger Anbau an best. Doppelhaushälfte
Fl.Nr.: 583/12 Gemarkung Wies; Neureuthstraße 45a
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1W "Weckergrundstücke"
Ermöglichung eines weiteren Vollgeschosses
Fl.Nr.: 1038/59 u. /60; Gemarkung Wies; Thalhamer Straße 17 + 19
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-
5. 79. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V "Gewerbegebiet Miesbach-Nord"
Änderung der Festsetzungen zur Realisierung eines Kfz-Betriebs
Fl.Nr.: 706/35 Gemarkung Miesbach; Am Windfeld 28 + 30
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
6. 1. Tektur zur Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses
hier: Balkon, Dachterrasse, Wandhöhe
Fl.Nr.: 171; Gemarkung Parsberg; Am Geiger 10
7. Unvorhergesehenes
- 7.1. Teilweise Umnutzung und Umbau des Gebäudes in eine Werkstatt mit 40 Plätzen für Menschen mit seelischer Erkrankung und 20 weitere Plätze für Menschen mit Behinderung im Geschäftsbereich "Arbeitsassistenten" zu Schulungszwecken (EG, OG, teilweise UG) sowie Aufteilung der bestehenden Verwaltungsnutzung im DG in zwei Nutzungseinheiten und Umnutzen bestehender Räume im UG zu einer Verwaltungseinheit, Anbau einer Eingangsüberdachung
Fl.Nr.: 706/78; Gemarkung Miesbach; Maxlrainer Straße 10
- 7.2. Unvorhergesehenes - Ehem. Café Kern

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 30.01.2025 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.

CSU-Gremiumsmitglied Stefan Griesbeck ist für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Erhard Pohl vertreten.

SPD-Gremiumsmitglied Hedwig Schmid ist ebenfalls für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Paul Fertl vertreten.

Des Weiteren entschuldigt ist CSU-Gremiumsmitglied Alois Fuchs. Dieser wird von Markus Baumgartner vertreten.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste 34. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses findet nicht wie ursprünglich angedacht am Mittwoch, den 07.05.2025, sondern am Donnerstag, 08.05.2025 statt.

Weiterer Tagesordnungspunkt

Der 1. Bürgermeister gibt bekannt, dass unter Unvorhergesehenes ein weiterer Tagesordnungspunkt für eine Teilweise Umnutzung des Anwesens „Maxlrainer Straße 10“ zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

Pohl für Griesbeck

2. Realisierung einer Freischankfläche In Form eines Schanigartens für einen best. Gastronomiebetrieb Fl.Nr.: 243/5; Gemarkung Miesbach; Fraunhoferstraße

Der Antragsteller plant die Realisierung einer Freischankfläche in Form eines sog. Schanigartens für seine bestehende Gastronomie im Anwesen „Fraunhoferstraße 11“.

Die bestehende Gastronomie befindet sich im 2.OG des Anwesens. Zur Belebung auch in den Sommermonaten, wurde dem Betreiber in den vergangenen Jahren immer wieder punktuelle Sperrungen der öffentlichen Verkehrsfläche „Fraunhoferstraße“ zugestanden.

Um der kompletten Straßensperrung entgegenzuwirken, die Außengastronomie aber dennoch weiter anbieten zu können, ist beantragt, zwei von fünf öffentlichen Parkplätzen entlang der Fraunhoferstraße dafür zur Verfügung zu stellen.

Dazu liegt folgendes Konzept vor:

- Mobile Bühnenelemente auf Bordsteinniveau mit Schutzgitterelementen aus Holz zur Straßenseite, 2,00 m breit (Auf- und Abbau ca. 30 Min.)
- Mobile Bestuhlung (ca. 32 Sitzplätze an kleinen Tischen)
- Parkfläche steht tagsüber wie gewohnt zur Verfügung
- Eigene Straßenverkehrsbeschilderung ist vorgehalten
- Kein Eventcharakter – klassische Gastro-Außenbestuhlung bzw. -nutzung
- Saisonales Zeitfenster: Mai-August, ab 17:00 Uhr, bevorzugte Tage Mi. – Fr.
- Kein DJ oder Soundsystem, max. Hintergrundbeschallung

Baurecht / Straßenverkehrsrecht:

Freischankflächen sind bis zu 100 m² grundsätzlich verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. d) BayBO). Die beantragte Freischankfläche beläuft sich auf ca. 24,00 m², die genehmigte Gastronomie besitzt eine Gastraumfläche von 30,00 m².

Da in diesem Falle von einer Wechsellnutzung ausgegangen wird, ist nur die größere Fläche für die Stellplatzberechnung maßgebend. Demnach sind baurechtlich keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Die Freischankfläche benötigt eine Sondernutzungserlaubnis i.S.d. Art.18 BayStrWG (samt Bearbeitungsgebühr). In der dazugehörigen verkehrsrechtlichen Anordnung wird diese auf den beantragten Zeitraum begrenzt. Für die tatsächliche Nutzung (keine parkenden Autos), muss die Fläche mind. 72h vor Inanspruchnahme mit einem Halteverbot beschildert werden.

Stellungnahmen:

Die Polizeiinspektion Miesbach sieht im Sinne der Verkehrssicherheit keine Bedenken gegen die geplante Freischankfläche. Ausschlaggebend dafür ist die geplante Abgrenzung in Form der Schutzgitterelemente. Das beantragte Konzept wird bereits in anderen Gemeinden so praktiziert.

Wirtschafts- und Gewerbereferent Alfred Mittermaier befürwortet das Format, da keine Vollsperrung nötig ist. Die Veranstaltung wäre zudem flexibler gestaltbar.

Zusammengefasst bestehen gegen das geplante Konzept keine Bedenken. Da derzeit noch keine Erfahrungswerte vorliegen, könnte die Erlaubnis vorerst für eine Saison erteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss begrüßt das Konzept und stimmt der beantragten Sondernutzung zu. Die Erlaubnis soll vorerst nur für die Saison 2025 erteilt werden.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

Pohl für Griesbeck

3. 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2W "Wachlehen" Erdgeschossiger Anbau an best. Doppelhaushälfte Fl.Nr.: 583/12 Gemarkung Wies; Neureuthstraße 45a -Änderungs- und Billigungsbeschluss-

An der bestehenden Doppelhaushälfte „Neureuthstraße 45a“ ist der Anbau eines erdgeschossigen Anbaus beabsichtigt. Ziel ist dadurch die Schaffung einer Wohneinheit im EG für die Hauseigentümer und einer zweiten Wohneinheit mit Eingang im EG und den Wohnräumen im OG.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2W „Wachlehen“ setzt auf dem Grundstück den Bestand fest. Beim Gebietstyp handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Der Anbau befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der Bebauungsplan soll daher um folgendes Baufenster in Richtung Norden erweitert werden.

- Grundfläche: 55,00 m² unverändert
- 1 Vollgeschoss
- Max. Wandhöhe: 4,00 m
- Dachform: Flachdach mit Dachterrasse
- Gestaltung: Wintergartenähnlicher Baukörper mit gemauerten Pfeilern und Fensterflächen

Alle bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2W „Wachlehen“ behalten Ihre Gültigkeit. Die max. Grundfläche auf dem Grundstück wird von 115 auf 158 erhöht.

Vorliegend handelt es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung, somit kann das beschleunigte Änderungsverfahren i.S.d. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2W „Wachlehen“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

Pohl für Griesbeck

**4. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1W "Weckergrundstücke"
Ermöglichung eines weiteren Vollgeschosses
Fl.Nr.: 1038/59 u. /60; Gemarkung Wies; Thalhamer Straße 17 + 19
-Änderungs- und Billigungsbeschluss-**

Für die bestehenden Wohngebäude „Thalhamer Straße 15 + 17“ ist zur Schaffung von weiterem Wohnraum eine Aufstockung beantragt.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1W „Weckergrundstücke“, der für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet festsetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2W „Wachlehen“ setzt auf den Grundstücken Baufenster für den Bestand, die max. bebaubare Grundfläche, Dachneigung und 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze fest.

Der Bebauungsplan soll daher um folgende Festsetzungen geändert werden.

- Grundfläche: max. 175 m²
- 3 Vollgeschosse
- Max. Wandhöhe: 7,80 m
- Dachform: Satteldach (18°) mit Quergiebel nach Süden
- GRZ: 0,40 / GFZ: 0,64
- Gestaltung: gem. Ortsgestaltungssatzung

Alle bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2W „Wachlehen“ behalten Ihre Gültigkeit.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Überschwemmungsgebiet „Schlierach“. Auch wenn die Aufstockung diesbezüglich weniger Auswirkung haben dürfte, ist die Fachstelle dazu zu beteiligen.

Eine Wandhöhe von 7,80 m findet in der Umgebung allerdings keinen Bezug (vorhandene Wandhöhen in der Umgebung ca. 6,00 m).

Die Gremiumsmitglieder waren sich mehrheitlich einig, dass die gewünschte Erhöhung sinnvoll sei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1W „Weckergrundstücke“ und beauftragt die Verwaltung, das entsprechende Verfahren durchzuführen sowie mit dem Antragsteller einen Vertrag hinsichtlich der Übernahme der Bebauungsplankosten zu schließen.

Abstimmungsergebnis: 5 / 2
Hinweis: Baumgartner für Fuchs
Fertl für Schmid
Pohl für Griesbeck
ohne Lechner

5. **79. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V "Gewerbegebiet Miesbach-Nord"**
Änderung der Festsetzungen zur Realisierung eines Kfz-Betriebs
Fl.Nr.: 706/35 Gemarkung Miesbach; Am Windfeld 28 + 30
-Abwägung, Satzungsbeschluss-

Nach der letzten Nutzung als Einzelhandel für Bodenbeläge und Heimtextilien (73. Änderung) sowie der vorangegangenen Nutzung als Bau- und Gartenfachmarkt (68. Änderung) soll das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr.: 706/35; Gemarkung Miesbach; wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Kfz-Betrieb zugeführt werden.

Neben der Kfz-Werkstätte werden im Tätigkeitsbereich auch Autoaufbereitung und Hagelinstandsetzung mitaufgenommen. Die Tanzschule im östlichen Gebäudeteil bleibt bestehen.

Zur Realisierung dieser Nutzung wird der Gebietstyp Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SOgEH) wieder auf Gewerbegebiet (GE) geändert.

Das Bestandsgebäude soll mit einer max. bebauten Grundfläche von 1.400 m² im Wesentlichen erhalten werden. Im Süden entsteht auf der ehem. Lager- und Freiverkaufsfläche ein zusätzliches Baufenster mit einer max. bebaubaren Grundfläche von 250 m² für einen eingeschossigen Anbau. Das Baufenster im Norden wird in Richtung Osten minimal erweitert. Auch an dieser Stelle sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine Lager- und Freiverkaufsfläche vor.

Die Änderung ist im beschleunigten Verfahren zur Innenstadtentwicklung i.S.d. § 13a BauGB möglich.

Im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (15.01.2025 – 19.02.2025) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

- **Landratsamt Miesbach -Untere Immissionsschutzbehörde-, 13.01.2025**

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist eine Rückkehr zur früheren Nutzung als Kfz-Betrieb und damit die Änderung der Gebietskategorie der Fl.Nr.: 706/35 in ein Gewerbegebiet nachvollziehbar. Dies stellt eine sinnvolle Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ dar.

Im vorliegenden Fall existiert die Problematik, dass im Gewerbegebiet eine relativ hohe Wohnnutzung existiert. Dies ist ein grundsätzliches Problem, da hier der Gewerbenutzung der Vorrang eingeräumt werden soll (Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG). Diese Problematik wurde unter anderem im Zuge der 68. Änderung dieses Bebauungsplans deutlich (der Nachweis der Richtwerteeinhaltung an den umliegenden Immissionsorten wurde durch zwei parallele Schallgutachten erbracht).

Für die jetzt geplante 70. Änderung wird auf die Forderung eines erneuten Schallschutzgutachtens verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können. Im Zuge des baurechtlichen Verfahrens behält sich die Behörde vor, abhängig von der vorgelegten Betriebsbeschreibung ein Schallschutzgutachten zu fordern.

Abwägung Verwaltung:

Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird dem Bauherrn zur Kenntnis weitergeleitet.

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, 07.02.2025**

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Hinweis: Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Diese Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden.

Auskünfte zur Lage der vom Unternehmen betriebenen Versorgungsleitungen können online über folgendes Planauskunftsportal eingeholt werden: <https://portal.energienetze-bayern.de/public/login.html>.

- **Vodafone Deutschland GmbH, 07.02.2025**

Gegen die geplante Maßnahme werden keine Einwände geltend gemacht.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Abwägung Verwaltung:

Die Stellungnahmen der Spartenträger werden dem Bauherrn zur Beachtung beim späteren Bauvorhaben weitergeleitet.

- **Handwerkskammer für München und Oberbayern, 17.02.2025**

Mit Änderung des Bebauungsplans soll das Plangebiet Fl.Nr.: 706/35) wieder als Gewerbegebiet GE (derzeit SOgEH) festgesetzt werden. Ziel ist es, das Gebäude am Standort seiner ursprünglichen Nutzung als Kfz-Betrieb zuzuführen sowie künftig im Tätigkeitsbereich auch Autoaufbereitung und Hagelinsandsetzung aufzunehmen. Von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern bestehen zum geplanten Vorhaben keine Einwände.

- **Handelsverband Bayern HBE, 07.01.2025**

Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans zur Ansiedelung eines Kfz-Betriebs.

Des Weiteren keine Bedenken:

Stadt Miesbach -Wasserwerk-

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 79. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V „Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in der Version vom 27.03.2025 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

Pohl für Griesbeck

6. 1. Tektur zur Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses **hier: Balkon, Dachterrasse, Wandhöhe** **Fl.Nr.: 171; Gemarkung Parsberg; Am Geiger 10**

Bauvorhaben:

Abweichend von den genehmigten Bauvorlagen wurden folgende Änderung vorgenommen:

- Erhöhung der Wandhöhe von 6,70 m (genehmigt) auf 6,91 m (realisiert)
- Errichtung einer Dachterrasse auf dem Dach der bestehenden Garage

- Balkone im DG wurden größer ausgeführt

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich und auch nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich

§ 6 Abs. 8

Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 10° auszubilden.... 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.

- ☐ Nicht eingehalten bei der Dachterrasse auf der bestehenden Garage

Erschließung:

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

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden

Rechtliche Würdigung:

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

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

Der Bau- und Umweltausschuss stimmte der Aufstockung bereits in seiner Sitzung am 14.07.2020 zu.

Der Bau- und Umweltausschuss sprach sich bereits bei anderen Gebäuden in diesem Bereich für eine dynamische Erhöhung zur Schaffung des gewünschten und dringend erforderlichen Wohnraums aus. Dabei wurde auch hinsichtlich Dachterrassen eine entsprechende Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zugestimmt.

Das Bauvorhaben fügt sich auch mit einer Wandhöhe von 6,91 m noch nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Der Stadt Miesbach ist dabei bewusst, dass sich die Struktur im umliegenden auf diese Höhe

entwickeln kann (dynamische Erhöhung), zusätzliche Versiegelung dadurch aber vermieden werden kann.

Hinsichtlich Dachterrassen sieht die Ortsgestaltungssatzung (6 Abs. 8 Satz 1) mittlerweile eine Abweichung von der Dachform vor. Dieser Abweichung könnte im vorliegenden Fall zugestimmt werden, da sich die Dachterrasse in die Architektur des Gebäudes eingebunden ist und die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden einhält. Zudem erging eine derartige Zustimmung zur Abweichung bereits für benachbarte Bauvorhaben.

Die größere Ausführung der Balkone im Süden und Norden des DG ist ortsgestaltungskonform.

Zusammengefasst sind die Änderungen zustimmungsfähig.

Gremiumsmitglied Mayer bringt seinen Unmut hinsichtlich der abweichenden Bauausführung zum Ausdruck.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 6 / 2

Hinweis: Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

Pohl für Griesbeck

7. Unvorhergesehenes

7.1. Teilweise Umnutzung und Umbau des Gebäudes in eine Werkstatt mit 40 Plätzen für Menschen mit seelischer Erkrankung und 20 weitere Plätze für Menschen mit Behinderung im Geschäftsbereich "Arbeitsassistenz" zu Schulungszwecken (EG, OG, teilweise UG) sowie Aufteilung der bestehenden Verwaltungsnutzung im DG in zwei Nutzungseinheiten und Umnutzen bestehender Räume im UG zu einer Verwaltungseinheit, Anbau einer Eingangsüberdachung
Fl.Nr.: 706/78; Gemarkung Miesbach; Maxlrainer Straße 10

Bauvorhaben:

Neue Nutzung:

- KG: Büronutzung / Lagerflächen
- EG: Produktion / Werkstätten
- OG: Speisesaal / Küche / Aufenthaltsraum / Schulungs- und Besprechungsräume / Umkleiden / Büronutzung / Toiletten
- DG: Büronutzung

Bestehende Nutzung:

Produktions- und Verwaltungsgebäude mit Einliegerwohnung

Anbau einer Eingangsüberdachung im Westen des Gebäudes (12,93 m x 3,50 m, max. Höhe 4,30 m; Dachform: Pultdach (7°))

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp: Bebauungsplan Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 33 Stellplätze erforderlich, vorhanden 33.

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Maxlrainer Straße“ Wasser und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsflächen „Maxlrainer Straße“.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

Für das Grundstück „Maxlrainer Straße 10“ ist der Bebauungsplan Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ in Form seiner 4. Änderung einschlägig. Dieser sieht hierfür ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festsetzt.

Die beantragte Nutzungsänderung entspricht planungsrechtlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtlich sind allerdings weitere Stellplätze erforderlich. Diese können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Für die geplante Eingangsüberdachung ist eine Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes erforderlich. Die Größe der Eingangsüberdachung von ca. 45,00 m² rechtfertigt eine Befreiung von den Baugrenzen.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Behandlung des zusätzlichen Tagesordnungspunkts unter Unvorhergesehenes zu.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

Pohl für Griesbeck

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen und stimmt hinsichtlich der Eingangsüberdachung einer Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Gewerbegebiet Miesbach-Nord“ zu.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

Pohl für Griesbeck

7.2. Unvorhergesehenes - Ehem. Café Kern

Gremiumsmitglied Fertl beklagt den Leerstand des innenstädtischen Gebäudes „Cafe Kern“ und bittet diesbezüglich den 1. Bürgermeister um Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Baumgartner für Fuchs

Fertl für Schmid

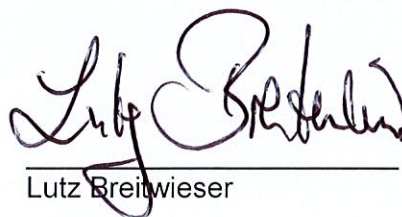
Pohl für Griesbeck

Ende der Sitzung

Miesbach, 07. April 2025



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister

Johannes Löw

Lutz Breitwieser