



Stadt Miesbach

Niederschrift über die öffentliche Sitzung
des Bau- und Umweltausschusses
am Donnerstag, den 30.01.2025
16:00 – 16:40 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

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgabe - Anpassung Stellplatzsatzung
2. Neubau eines Biomasseheizwerks
Fl.Nr.: 522/T; Gemarkung Miesbach; Auf der Grün
3. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Leitzach"
Erweiterung der Baufenster
Fl.Nr.: 1332/14 u. 1332/18; Gemarkung Parsberg; Mühlenweg 21+21a
-Abwägung, Satzungsbeschluss-
4. Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Doppelcarport
Fl.Nr.: 582/7; Gemarkung Miesbach; Karlingerstraße 4
5. Neubau eines Nebengebäudes für eine Hackschnitzelheizung mit Lagerraum sowie
eines Unterstellplatzes für Land- und Forstwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte
Fl.Nr.: 468; Gemarkung Wies; Hohenlehen 40
6. Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau eines Doppelhauses und eines
Einfamilienhauses
Fl.Nr.: 1038/10; Gemarkung Wies; Berghalde 1
7. Unvorhergesehenes
- 7.1. Unvorhergesehenes - Baumfällungen im Waldfriedhof

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 12.12.2024 wurde im Rahmen der heutigen Sitzung im RIS zur Verfügung gestellt. Sollte diesem Protokoll nicht widersprochen werden, gilt es im Sinne der Gemeindeordnung als genehmigt.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste 33. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses ist für Donnerstag, den 13.03.2025 vorgesehen.

Behandlung der Tagesordnungspunkte

Wenn seitens der Gremiumsmitglieder Zustimmung besteht, werden wie in der Vergangenheit bereits bewährt, auch heute wieder die Reihenfolge der Tagesordnungspunkte entsprechend der anwesenden Antragsteller, Beteiligten, Architekten oder von den Maßnahmen Betroffenen behandelt.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

1.1. Bekanntgabe - Anpassung Stellplatzsatzung

Der Beschluss des ersten Modernisierungsgesetzes Bayern durch den bayerischen Landtag zieht zum 01.01.2025 auch mehrere Änderungen der Bayerischen Bauordnung nach sich. Einige Regelungen sind bereits seit 01.01.2025 in Kraft, zum Oktober werden sich die Anforderungen an die Stellplatzpflicht ändern. Diese besteht dann nur mehr, wenn eine entsprechende Satzung vorliegt.

Die Stadt Miesbach besitzt wie bekannt bereits eine selbige, muss diese allerdings entsprechend der neuen Regelungen und Obergrenzen an die künftige Garagen- und Stellplatzverordnung anpassen, da höhere Anforderungen dann nicht mehr zulässig sein werden. Der Bayerische Städtetag wird hierzu eine Art Mustersatzung zur Verfügung stellen, in der alle neuen Regelungen beinhaltet sind. Die Änderung der Stellplatzsatzung wird zu gegebener Zeit dem Bau- und Umweltausschuss zur Umsetzung vorgelegt. Für die bestehende Satzung besteht bis dahin eine Übergangsfrist bis 30.09.2025.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

2. Neubau eines Biomasseheizwerks Fl.Nr.: 522/T; Gemarkung Miesbach; Auf der Grün

Bauvorhaben:

- Biomasseheizwerk
(25,15 m x 15,00 m + Nebenanlagen - UG 1, UG 2, EG)
Sichtbare Höhe: 5,84 – 10,19 m)
Dachform: Sonderdachform (15°) – versetzt angeordnete Pultdächer
- Edelstahlkamin (Höhe: 38,00 m)

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Abweichung erforderlich

§ 6 Abs. 1

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

§6 Abs. 5 Satz 1

An Giebeln und Traufen sind ortübliche Dachüberstände auszuführen. Diese müssen bei eingeschossigen Gebäuden an Giebeln mind. 0,80 m und an Traufen mind. 0,60 m betragen.

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Ortsstraße auf der Grün. Die Zufahrten und Rangierflächen befinden sich auf der Erbbaurechtsfläche, bestehende öffentliche Feld- und Waldwege werden verlegt. Leitungen für die Wasserversorgung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Auf der Grün“. Für den Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche „Ableitnerstraße“ liegt ein Entwurf für einen entsprechenden Gestattungsvertrag für eine Abwasserdruckleitung mit einem Druckentlastungsschacht vor. Mit Abschluss des Gestattungsvertrags ist die Erschließung komplett gesichert.

Baumbestand:

Vollumfängliche Rodung erforderlich, da Waldfläche, Forstbehörden haben in Vorgesprächen der Rodung zugestimmt.

Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet, Erlaubnis erforderlich! Im Vorfeld war mit der unteren Naturschutzbehörde abgeklärt worden, dass für die ursprünglich vorgesehene Aufstellung eines Bebauungsplanes die sog. Befreiungslage gegeben gewesen wäre. Dementsprechend ist für das inhaltlich deckungsgleiche Vorhaben außerhalb eines Bebauungsplanes, das als privilegiertes Vorhaben zu werten ist, in der Sache auch die Voraussetzung für eine erforderliche Erlaubnis gegeben. Nach Auskunft des Vorhabensträgers ist es schwierig, den erforderlichen Ökoausgleich auf eigenen Flächen unterzubringen, daher wurde angefragt, ob die Stadt Miesbach evtl. diesen über ihr Ökokonto übernehmen könnte. Erforderlich wären ca. 2.300 qm!

Rechtliche Würdigung:

Das betroffene Grundstück ist Bestandteil des Stadtwalds und befindet sich im Außenbereich. Das Bauvorhaben ist i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert, da es der öffentlichen Versorgung mit Wärme dient und ortsgebunden ist.

Die Anlage zur Wärmeerzeugung überschreitet die Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt und ist damit genehmigungspflichtig nach dem BImSchG aufgrund dessen Konzentrationswirkung gem. § 13 BImSchG die Baugenehmigung ersetzt wird und die baurechtlichen Aspekte in der BImSchG-Genehmigung gewürdigt werden.

Als Zweckbau wäre die Einhaltung der Ortsgestaltungssatzung unverhältnismäßig. Zudem sieht die Ortsgestaltungssatzung bereits Ausnahmen hinsichtlich anderer Dachformen und Dachneigungen vor, wenn diese aus betrieblicher Notwendigkeit erforderlich sind (§ 6 Abs. 4).

Zusammengefasst ist das Bauvorhaben privilegiert, außenbereichsverträglich und ist daher bauplanungsrechtlich zulässig.

Alle technischen Details der Planung wurden vom Architekten Mahr, dem Ingenieurbüro EST und vom Betreiber vollumfänglich vorgestellt.

Die Kaminhöhe resultiert auf Grund des hohen Baumbestands. Beim oberen Teil des Kamins handelt es sich um ein eigenständiges Element. Damit ist der Kamin so konzipiert, dass er im Falle weiterer Baumfällungen in der Höhe reduziert werden kann.

Das Gremium wertete das Vorhaben grundsätzlich als gute Planung. Einstimmig war man sich auch einig, dass der Ökoadgleich nicht auf Flächen der Stadt Miesbach erfolgen darf.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erachtet das Bauvorhaben als planungsrechtlich genehmigungsfähig und beauftragt den 1. Bürgermeister das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sobald eine komplett gesicherte Erschließung vorliegt. In diesem Zusammenhang wird auch die Zustimmung zur Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung erteilt. Der erforderliche Ökoadgleich kann nicht auf Flächen der Stadt nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

3. 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Leitzach" Erweiterung der Baufenster Fl.Nr.: 1332/14 u. 1332/18; Gemarkung Parsberg; Mühlenweg 21+21a -Abwägung, Satzungsbeschluss-

Das bestehende Einfamilienhaus mit integrierter Garage „Mühlenweg 21“ (Fl.Nr.: 1332/14; Gemarkung Parsberg) soll in nördlicher Richtung erweitert und dabei zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten umgebaut bzw. umgenutzt werden (Erweiterung Baufenster um 6,10 m).

Im Westen soll das bestehende Dach abgeschleppt werden, so dass eine überdachte Terrasse im EG mit darüber liegendem Speicher im OG entstehen kann (Erweiterung Baufenster um 6,26 m x 2,34 m)

Die Zufahrt im Westen zum hinterliegenden Grundstück „Mühlenweg 21a“ (Fl.Nr.: 1332/18; Gemarkung Parsberg) fällt zukünftig weg, da diese aufgrund der ausgereizten GRZ hier nicht mehr möglich ist.

Die Baugrenzen für das bisherige Garagengebäude des Grundstücks „Mühlenweg 21a“ bleiben erhalten, die Garage wird jedoch zum Nebengebäude.

Alle zukünftig erforderlichen Stellplätze für beide Gebäude werden im Süden des Grundstücks Fl.Nr.: 1332/14; Gemarkung Parsberg nachgewiesen. Entsprechende Dienstbarkeiten für das Hinterliegergrundstück liegen vor.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leitzach“.

Der gesamte Bereich zwischen Lindenweg und Mühlenweg inklusive Talweg in Leitzach liegt auf oder am Fuß einer alten Rutschmasse (s. UmweltAtlas Bayern, Georisk-Objekt 8237GR015349). In der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht deshalb ein Gefahrenhinweis in rot für tiefgreifende Rutschungen. Bei den Begehungen im Jahr 2014 konnten allerdings keine Anzeichen für eine anhaltende Aktivität beobachtet werden. Es fand sich in den stark vernässten Bereichen am mittleren Hang vielmehr einige funktionsfähige Drainagen, die eher zu einer Stabilisierung der Rutschmasse beitragen. Alte Rutschmassen wie diese sind grundsätzlich schwer einzuschätzen, von einer Reaktivierbarkeit muss erfahrungsgemäß jedoch ausgegangen werden. Einerseits sind langsame aber langanhaltende Kriechbewegungen im Millimeter- bis Zentimeterbereich möglich. Andererseits ist auch eine vollständige katastrophale Reaktivierung nicht auszuschließen. Deren Wahrscheinlichkeit wird jedoch als gering bis mäßig eingeschätzt. In so einem Falle wären nicht nur die geplanten Bauten, sondern die gesamte Siedlung sowie die St 2010 betroffen. Es werden daher in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen sowie die Durchführung von Freistellungsverfahren ausgeschlossen. Die zu erwartende Inhomogenität des Baugrundes geht einerseits auf die Umlagerung infolge der Rutschprozesse zurück, zudem

aber wahrscheinlich auch auf eine mutmaßliche frühere Abbautätigkeit in einer Kies- und einer Lehmgrube mit entsprechenden Aufschüttungen von Abraum.

Weitere Festsetzungen sind für alle neuen Gebäude verbindlich:

- Als Gebietstyp gilt weiterhin ein Reines Wohngebiet.
- Für die geplanten Gebäude (Hauptgebäude und Garagen) wird als Dachform ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 18° - 25° festgesetzt.
- Die max. Anzahl der Vollgeschosse bleibt unverändert.
- Die max. Grundfläche wird von 177 auf 249 m² erhöht. Die max. GRZ wird auf 0,40, die GFZ auf 0,50 festgesetzt.
- Die Wandhöhe wird für den Anbau im Norden auf max. 5,75 m festgesetzt und bemisst sich von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Für den neuen Gebäudeteil auf der Westseite bleibt die Wandhöhe wie im Bestand.
- Außentreppen vom KG ins EG (max. Breite 1,20 m) und Balkone dürfen außerhalb der Baugrenzen zulässig
- Dachflächenfenster werden auf eine Größe von 0,75 m x 1,35 m und pro 50 m² Dachfläche beschränkt.
- Gestalterische Festsetzungen analog der Ortsgestaltungssatzung

Vorliegend handelt es sich um eine weitere Verdichtung bei der sich die Lage des Gebäudes an der bestehenden Bebauung orientiert. Die Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Miesbach nachgewiesen. Für alle nicht einhaltbaren Abstandsflächen sind entsprechende Abstandsflächenübernahmen zu erbringen. Der bereits gefällte Baum im Süden ist durch eine Ersatzpflanzung zu ersetzen.

Der Bau- und Umweltausschuss billigte die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leitzach“ in seiner Sitzung am 07.11.2024 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 (02.12.2024 – 10.01.2025) gingen folgende Bedenken und Anregungen ein:

• **Landratsamt Miesbach -Untere Naturschutzbehörde-, 02.01.2024**

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

Baumpflanzung sind außerhalb von Baugruben und Leitungsverlegungen zu planen.

Zäune sind sockellos zu gestalten. Ein Abstand des Zaunes von 0,10 m zu Boden ist einzuhalten, damit die Durchgängigkeit für Tiere (z.B. Igel) gesichert ist.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich direkt angrenzend an das einstweilig sichergestellte Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“. Eine Eingrünung gen Außenbereich ist notwendig. Durch die sieben geplanten Stellplätze auf dem Flurstück 1332/14; Gemarkung Parsberg Richtung Südosten ist keine Eingrünung gegeben. Wir empfehlen die Stellplätze an das Gebäude anzurücken. Entlang der Straße „Mühlenweg“ sind standortheimische, freiwachsende Gehölze zu pflanzen. Natürliche Geländeverläufe sind zu erhalten.

Abwägung Verwaltung:

Der Bebauungsplan sieht in der gültigen Fassung keine Bepflanzung auf dem Grundstück vor. Eine nachträgliche Forderung ist daher nicht sinnvoll. Dem Bauwerber wird die Anregung für Neupflanzungen allerdings weitergeleitet. Das Heranrücken der Stellplätze an das Gebäude gestaltet sich vermutlich schwierig, um die vorgeschriebenen Parkplatzgrößen einzuhalten.

- **Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU); 03.12.2024**

Als Landesfachbehörde befasst sich das LfU mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Das Planungsgebiet liegt laut der Gefahrenhinweiskarte für Geogefahren teilweise randlich in einem Gefahrenhinweisbereich für tiefreichende Rutschungen. Der Hinweis beruht auf einer Rutschung am nordwestlich benachbarten Hang, die zum Zeitpunkt der Begehung im Jahr 2014 keine Anzeichen für Aktivität aufwies (Georisk-Objekt 8237GR015349). Unter ungünstigen Umständen kann eine Reaktivierung der Rutschung nicht vollständig ausgeschlossen werden. In solch einem Fall könnte auch ein Teil des Planungsgebiets von der Hangbewegung betroffen sein. Die Wahrscheinlichkeit hierfür kann als mäßig bis gering eingeschätzt werden. Die potenzielle Gefährdung betrifft die bestehende Bebauung ebenso wie den geplanten Neubau.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren. Bei weiteren Fragen zu Geogefahren steht Herr Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390), Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“ zur Verfügung.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes wird auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) verwiesen.

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen werden vom LfU bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall beraten.

Abwägung Verwaltung:

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

Die Fachstellen des Landratsamtes Miesbach und das Wasserwirtschaftsamt wurden im Verfahren beteiligt.

- **Wasserversorgung Leitzach, 09.01.2025**

Der Wasserversorger erklärt, dass die Wasserversorgung für den geplanten Anbau „Mühlenweg 21“ gewährleistet sein wird.

Abwägung Verwaltung:

Die Aussage des Wasserversorgers ist für die Zustimmung elementar.

- **Keine Bedenken und Anregungen:**

Restlichen Fachstellen des Landratsamtes Miesbach, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Vodafone GmbH, Energienetze Bayern GmbH

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Formulierung zur Abwägung und fasst für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Leitzach“ in der Version vom 30.01.2025 den Satzungsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung nach Ausfertigung bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

4. Neubau eines Einfamilienhauses in Holzfertigbauweise mit Doppelcarport
Fl.Nr.: 582/7; Gemarkung Miesbach; Karlingerstraße 4

Bauvorhaben:

- Einfamilienhaus: 13,00 m x 10,00 m (EG, OG); Wandhöhe: 5,97 m; Dachform: Satteldach (Ost-West-First, 22°)
- Doppelcarport: 6,10 m x 6,50 m; Wandhöhe: 2,74 m; Dachform: Flachdach
- Schwimmbad / Whirlpool im Gartenbereich

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt zwei erforderlich, im neuen Doppelcarport nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: Ausnahme / Befreiung erforderlich und entsprechend beantragt

§ 6 Abs. 5

Bei zwei- oder mehrgeschossigen Gebäuden sind an Giebel Dachüberstände von mind. 1,00 m, an Traufen von mind. 0,80 m einzuhalten

- ☐ Nicht eingehalten beim Hauptgebäude (Giebel- und Traufseite jew. 0,44 m)
- ☐ Begründung: Das Gebäude wird in Zusammenarbeit mit einer Fertighausfirma errichtet. Der geplante Dachüberstand von 0,44 m entspricht dem Standard dieser Bauweise. Eine Anpassung auf einen größeren Dachüberstand würde zusätzliche wirtschaftlich nicht vertretbare Planungs- und Fertigungskosten verursachen, vor allem da es in die Statik des Hauses eingreift und bei einer Binderdach-Konstruktion ein giebelseitiger Überstand von 1,00 m nur aufwendig zu realisieren ist. Durch die Standardausführung kann das Bauvorhaben effizient und kostenschonend umgesetzt werden, ohne die bauliche Funktionalität zu beeinträchtigen.

Ebenso sind Planer und Antragsteller der Meinung, dass sich der reduzierte Dachüberstand optisch in das geplante Gesamtkonzept des Gebäudes einfügt und sämtliche funktionalen Anforderungen, insbes. hinsichtlich des Fassadenschutzes vor Witterungseinflüssen zu genüge erfüllt. In einem größeren Dachüberstand werden weder ästhetisch noch funktionale Vorteile gestehen.

§ 6 Abs. 1 u. 8

Dächer sind als Satteldächer mit mittigem First und einer beidseitigen Dachneigung von 18° - 25° auszubilden / Garagen und Nebengebäude sind mit Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von mind. 10° auszubilden

- ☐ Nicht eingehalten bei der Terrassenüberdachung (4°)
- ☐ Begründung: bodentiefe Fenster im OG zur Schaffung einer lichtdurchfluteten und anregenden Umgebung. Dies bedingt aber eine zu niedrige Wandhöhe zwischen den EG und OG. Dies verhindert eine Dachneigung von 10°. Zudem soll das Terrassendach trotz seiner Größe (12,40 m) immer noch ein untergeordnetes Bauteil bleiben und den Hauptkörper als eine Einheit erscheinen lassen. Entsprechend ein möglichst filigranes Glas-Aluminium-Konstruktion und eine geringe Dachneigung, so dass die Dachfläche bei der Ansicht der Fassade möglichst schmal erscheint.

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsfläche „Karlingerstraße“ und „Düllstraße“. Wasser- und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsfläche „Karlingerstraße“ und „Düllstraße“.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Ehem. Bergbau

Hierzu liegt ein umfangreiches Fachgutachten vor, das hinsichtlich der beschriebenen bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse keine Auswirkung auf das geplante Bauvorhaben anzunehmen lässt.

Rechtliche Würdigung:

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

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

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird auch durch den Ersatzbau fortgesetzt. Ähnliche Baukörper sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden.

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

Die Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung im Hinblick auf die Terrassenüberdachung (4°) ist unschädlich.

Die Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Dachüberstände widerspricht allerdings deutlich der Ortsgestaltungssatzung. Die Begründung ist nicht nachvollziehbar, eine Abweichung würde einen Präzedenzfall darstellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen. Hinsichtlich der Ortsgestaltungssatzung wird lediglich eine Abweichung im Hinblick auf die Terrassenüberdachung in Aussicht gestellt. Die Dachüberstände müssen allerdings der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, einem späteren entsprechend angepassten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu erteilen. Dem Bauwerber wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage empfohlen. Zudem wird angeregt, das Gebäude weiter von der Straße weg in Richtung Süden zu verschieben.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

5. **Neubau eines Nebengebäudes für eine Hackschnitzelheizung mit Lagerraum sowie eines Unterstellplatzes für Land- und Forstwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte**
Fl.Nr.: 468; Gemarkung Wies; Hohenlehen 40

Bauvorhaben:

- Gebäude für Hackschnitzelheizung, und -lager
14,00 m x 7,00 m; Wandhöhe: 3,40 – 4,00 m; Dachform: Satteldach 25° (Ost-West-First)

- Unterstellplatz für Land- und Forstwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte
13,00 m x 7,00 m; Wandhöhe: 3,40 – 4,00 m; Dachform: Satteldach 26° (Ost-West-First)

Gleicher Standort, anstelle des abzubrechenden, bestehenden Unterstellplatzes

Fragen über die im Vorbescheid zu entscheiden sind:

1. Ist das Bauvorhaben planungsrechtlich hinsichtlich Grundfläche und Höhe zulässig?
2. Ist das Bauvorhaben hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück zulässig?
3. Ist die geplante Art der Nutzung (Hackschnitzelheizung mit Lagerraum) zulässig?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht erforderlich

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche. Wasserversorgung und Abwasserversorgung ist nicht erforderlich.

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht betroffen

Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet

Rechtliche Würdigung:

Das Grundstück „Hohenlehen 40“ befindet sich im Außenbereich und ist dabei als landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Die geplante Hackschnitzelheizung dient diesem Betrieb und ist daher ebenfalls privilegiert.

Der Neubau steht im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gebäuden und ist daher als angemessen anzusehen. Das abzubrechende Bestandsgebäude weist ähnliche Wand- und Firsthöhen auf.

Da das Bauvorhaben anstelle eines abzubrechenden Gebäudes entsteht, entspricht es dabei auch den Vorgaben des § 35 Abs. 5 BauGB, nachdem die Bauvorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzten und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen sind.

Dass der Grundriss etwas größer als der Bestand geplant ist, liegt in der Natur der Sache (Heizung + ausreichend Platz für Fahrzeuge und Geräte). Ein separates Gebäude an anderer Stelle würde eine weitere Versickerung nach sich ziehen und wäre daher deutlich außenbereichsunverträglicher.

Das angrenzende denkmalgeschützte Anwesen wird durch das Vorhaben nicht negativ tangiert.

Zusammengefasst ist das Bauvorhaben als außenbereichsverträglich zu werten, entspricht den Vorgaben des § 35 BauGB und ist daher bauplanungsrechtlich zulässig.

Die im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid gestellten Fragen können alle positiv beantwortet werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die von der Verwaltung beantworteten Fragen und stellt fest, dass das Bauvorhaben i.S.d. § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist. Entsprechend wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Dem Bauwerber wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

6. Abbruch eines Einfamilienhauses 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: 5,48 m; Dachform: Satteldach (18°)
- Einfamilienhaus: 6,05 m x 9,75 m + 5,75 m x 6,85 m; Wandhöhe: 5,51 m; Dachform: Satteldach (18-20°)
- 6 oberirdische Stellplätze

Abbruch des bestehenden Wohngebäudes samt Schuppen

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 6 erforderlich, oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

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.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch die Neubauten fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Die faktische Baugrenze der Gebäude wird nicht durchbrochen. 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.

Zu einem entsprechenden Antrag auf Vorbescheid erteilte der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.12.2024 bereits seine Zustimmung. Die damalige Wandhöhe war mit 5,75 m sogar höher angesetzt.

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: 7 / 0

Hinweis: ohne Schmid

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Der komplette Baumbestand muss erhalten werden und entsprechend während der Baumaßnahme gesichert werden.

Abstimmungsergebnis: 7 / 0

Hinweis: ohne Schmid

7. Unvorhergesehenes

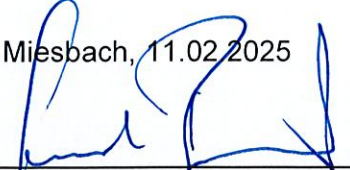
7.1. Unvorhergesehenes - Baumfällungen im Waldfriedhof

Anlagen- Baum- und Friedhofsreferent Lechner gibt bekannt, dass im Februar 2025 umfangreiche Baumfällarbeiten im Waldfriedhof erfolgen werden. Dabei werden selbstverständlich auch Standorte für Nachpflanzungen festgelegt.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Ende der Sitzung

Miesbach, 11.02.2025



Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister



Johannes Löw



Lutz Breitwieser