

Stadt Miesbach



Niederschrift über die öffentliche Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses** am Donnerstag, den 08.05.2025 16:00 – 16:48 Uhr

Anwesende Gremiumsmitglieder:

Vorsitzender

1. Bürgermeister Dr. Gerhard Braunmiller

Stadträte

Stadtrat Manfred Burger
Stadtrat Alois Fuchs
Stadtrat Stefan Griesbeck
Stadtrat Michael Lechner
Stadtrat Alfred Mittermaier (Vertreter für Franz Mayer)
Stadtrat Florian Ruml
Stadträtin Hedwig Schmid

Es fehlte entschuldigt:

Stadtrat Franz Mayer

Es fehlte unentschuldigt:

Schriftführer:

Lutz Breitwieser, Johannes Löw

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
- 1.1. Bekanntgabe - Verkehrsbehörde
- 1.2. Bekanntgabe - Sondernutzungserlaubnis, Freischankfläche, Fraunhoferstraße
2. Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Lager an der bestehenden landwirtschaftlichen Remise
Fl.Nr.: 44; Gemarkung Parsberg; Litzlauer Straße 7
3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 640; Gemarkung Miesbach; Kolpingstraße 18
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses als Ersatzbau für den bestehenden Kindergarten
Fl.Nr.: 637/5; Gemarkung Miesbach; Kolpingstraße 13
5. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit energetischer Sanierung
Fl.Nr.: 649/5; Gemarkung Miesbach; Nordgraben 26
6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage als Ersatzbau für das bestehende Zweifamilienhaus
Fl.Nr.: 406/2; Gemarkung Miesbach; Von-Eichendorff-Straße 3
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen
Fl.Nr.: 1747/16; Gemarkung Hausham; Brecherspitzstraße 5
8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage
Fl.Nr.: 1747/16; Gemarkung Hausham; Brecherspitzstraße 5
9. Anbringung einer wandmontierte Großfläche (unbeleuchtet) für allgemeine Produktionsinformation
Fl.Nr.: 355/26; Gemarkung Miesbach; Schlierseer Straße 30
10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Fahrzeughalle
Fl.Nr.: 628; Gemarkung Miesbach; Schützenstraße 37
11. Errichtung einer Einfriedung
Fl.Nr.: 625/11; Gemarkung Miesbach; Schützenstraße 29c
12. Unvorhergesehenes
- 12.1. Unvorhergesehenes - Verkehrsspiegel Tölzer Straße
- 12.2. Unvorhergesehenes - Bepflanzung von Verkehrsinseln

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 27.03.2025 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.

Gremiumsmitglied Franz Mayer ist für die heutige Sitzung entschuldigt und wird von Alfred Mittermaier vertreten.

Nächster Sitzungstermin

Die nächste und gleichzeitig letzte Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vor der Sommerpause ist für Donnerstag, den 10.07.2025 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

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

1.1. Bekanntgabe - Verkehrsbehörde

Neu in der Straßenverkehrsbehörde ist Frau Simone Rindle, die Frau Meyer während Ihres Mutterschutzes und der anschließenden Elternzeit vertritt. Frau Rindle ist unter der gewohnten Telefonnummer 08025 283-16 erreichbar. Für Emails steht weiterhin das Funktionspostfach verkehrsamt@miesbach.de zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

1.2. Bekanntgabe - Sondernutzungserlaubnis, Freischankfläche, Fraunhoferstraße

Mehrere Geschäftstreibende brachten mit Schreiben vom 12.04.2025 Bedenken gegen die erteilte Sondernutzungserlaubnis für eine Freischankfläche auf den Stellflächen in der Fraunhoferstraße vor. Das Schreiben und die Antwort des 1. Bürgermeisters ist im RIS zur Verfügung gestellt.

Die Sondernutzung wurde gem. des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 27.03.2025 vorerst für die Saison 2025 erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

2. Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Lager an der bestehenden landwirtschaftlichen Remise
Fl.Nr.: 44; Gemarkung Parsberg; Litzlauer Straße 7

Bauvorhaben:

Gebäude für Hackschnitzelheizung, und -lager sowie Werkstatt (EG, teilw. OG)

Maße: 27,50 m x 12,00 m; Wandhöhe: 5,16 m; Firsthöhe: 7,36 m; Dachform: Satteldach 20° (Ost-West-First)

Betriebsbeschreibung:

Im Gebäude werden eine Hackschnitzelheizung, ein Hackschnitzellager und Raum für die benötigten Pufferspeicher errichtet.

Mit der Hackschnitzelheizung sollen zukünftig über ein Nahwärmenetz mehrere private und öffentliche Gebäude in Parsberg versorgt werden.

Die Hackschnitzelheizung hat eine Wärmeleistung von gesamt 550 kW und wird als Doppelkesselanlage (2x 250 kW) betrieben, um eine möglichst hohe Ausfallsicherheit zu gewährleisten. Das Hackschnitzellager ist so dimensioniert, dass auch zu Spitzenlastzeiten genügend Hackschnitzel vorgehalten werden könne. Die geplante Pufferspeicherkapazität liegt bei 16.000 Liter.

In den Wintermonaten ist mit einer Anlieferung von Hackschnitzeln zweimal im Monat mittels Lkw zu rechnen. Die benötigten Hackschnitzel werden zu ca. 30 % aus dem eigenen Betrieb stammen. Der weitere Hackschnitzelbedarf wird durch Betriebe aus der näheren Umgebung oder ggf. durch einen Liefervertrag eines hiesigen Unternehmens gedeckt.

Es findet sonst keinerlei Kundenverkehr statt. Andere Personen werden nicht beschäftigt.

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 „Litzlauer Straße 7“ befindet sich im Außenbereich und ist dabei als landwirtschaftlicher Betrieb i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Im Außenbereich sind gem. § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Vorhaben zulässig, die der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dienen. Voraussetzung dafür ist.

- das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,

- die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahegelegenen Betrieben
- es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
- die Feuerungswärmeleistung überschreitet nicht 2,0 Megawatt,

Die geplante Hackschnitzelheizung entspricht diesen Vorgaben und ist daher i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegiert.

Der Neubau steht im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Gebäuden und ist zusammengefasst als außenbereichsverträglich zu werten, entspricht den Vorgaben des § 35 BauGB und ist daher bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Fl.Nr.: 640; Gemarkung Miesbach; Kolpingstraße 18

Bauvorhaben:

- Zwei versetzte Baukörper: Maße insgesamt: 24,46 m x 11,99 m
- Max Wandhöhe: 8,27 m - 10,08 m
- Dachform: Satteldach 18°
- Tiefgarage auskragend bzw. erdüberdeckt: 127 m²

Abzubrechender Bestand:

Mehrfamilienhaus ebenfalls mit zwei versetzten Baukörpern (21,80 m x 9,90 m)

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Ist die in den Planzeichnungen dargestellte Bebauung (Maß, Art und Erschließung der Bebauung) nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht Bestandteil des Antrags

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: nicht Bestandteil des Antrags

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt von Süden her über eigenem Privatgrund. Geh- und Fahrrecht liegt vor. Wasser und Abwasserleitung befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche „Kolpingstraße“, die Versorgung zum Anwesen „Kolpingstraße 14“ verläuft über Fremdgrund. Leitungsrecht liegen ebenfalls vor.

Zusammengefasst ist die Erschließung nachgewiesen.

Baumbestand:

Ein Laubbaum -Ahorn- (Umfang 0,62 m) wird gefällt. Baumschutzverordnung ist nicht betroffen.

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: Hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist die Vorlage eines Leitungsrechts über Fremdgrund erforderlich.

In der umliegenden Bebauung befinden sich bereits ähnliche Gebäudekörper und Wandhöhen. Das Gebäude steht auf Grund des ansteigenden Geländes allerdings deutlich höher als die vergleichbaren Gebäude entlang der „Kolpingstraße“. Das nördlich angrenzende Pfarrheim weist gegenüber der vorliegenden Planung bereits jetzt schon höhere Wand- und Firsthöhen auf. Alle Abstandsflächen können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Zusammengefasst ist die in den Planzeichnungen dargestellte Bebauung hinsichtlich Art, Maß und Erschließung nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig.

Im späteren Bauantrag ist die Ortsgestaltungssatzung einzuhalten. Alle erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses als Ersatzbau für den bestehenden Kindergarten
Fl.Nr.: 637/5; Gemarkung Miesbach; Kolpingstraße 13

Bauvorhaben:

- Mehrfamilienhaus - 6 WE - (KG, EG, OG, DG): 12,99 m x 19,36 m; Wandhöhe: 9,00 m; Firsthöhe: 11,73 m; Dachform: Satteldach 23° (Nord-Süd-First)
- 12 oberirdische Stellplätze mit gesicherter Zufahrt über Nachbargrundstück

Abzubrechender Bestand:

Ehem. Kindergarten (18,19 m x 13,02 m) + eingeschossiger Anbau; Wandhöhe: ca. 8,50 m; Firsthöhe: ca. 11,00 m)

Fragen über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

1. Abbruch: Ist der Abbruch des Gebäudes zulässig?
2. Art der Nutzung: Ist die beantragte Wohnnutzung mit 6 Wohneinheiten zulässig?
3. Maß der Nutzung: Kann das Grundstück mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit der beantragten Grundfläche von 20,00 m x 13,00 m, einer Wandhöhe von max. 9,00 m und einer Firsthöhe von max. 11,80 m bebaut werden.

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt 12 erforderlich und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: eingehalten

Ortsgestaltungssatzung: nicht Bestandteil des Antrags

Erschließung:

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

Baumbestand:

Ein Laubbaum (Umfang < 1,00 m) wird gefällt. Baumschutzverordnung ist 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 befinden 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 den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Auch die faktische Baugrenze der Gebäude wird nicht durchbrochen. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich der Grundfläche und der Gebäudehöhen können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. Das Einfügen ist auch im Hinblick auf die überbauten Grundstücksflächen gegeben.

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

Frage 1:

Beim Bestandsgebäude handelt es sich um ein freistehendes Gebäude der Gebäudeklasse 3 (Höhe bis zu 7,00 m). Die Beseitigung ist daher i.S.d. Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfrei. Es handelt sich um kein Einzeldenkmal.

Frage 2 + 3:

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Auch die faktische Baugrenze die durch die Bestandsgebäude vorgegeben ist, wird nicht durchbrochen. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich der Grundfläche und der Gebäudehöhen können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. Das nordöstlich angrenzende Pfarrheim weist gegenüber der vorliegenden Planung bereits jetzt schon höhere Wand- und Firsthöhen auf. Das Einfügen ist auch im Hinblick auf die überbauten Grundstücksflächen gegeben.

Zusammengefasst fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der Gebäudeanordnung und der Höhenentwicklung in die Eigenart der näheren Bebauung ein und ist daher i.S.d. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Die für die geplanten 6 Wohneinheiten erforderlichen 12 Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

Dem Bauwerber wird zudem die spätere Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

5. Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit energetischer Sanierung
Fl.Nr.: 649/5; Gemarkung Miesbach; Nordgraben 26

Bauvorhaben (Variante 1):

Gebäudeteil Ost:

Erhöhung der Wandhöhe von 6,00 m um 3,32 m auf 9,32 m

Gebäudeteil West:

Erhöhung der Wandhöhe von 8,50 m um 0,82 m auf 9,32 m

Dachform: unverändert Satteldach (Ost-West-First, 20°)

Bauvorhaben (Variante 2):

Gebäudeteil Ost:

Erhöhung der Wandhöhe von 6,00 m um 3,20 m auf 9,20 m

Gebäudeteil West:

Erhöhung der Wandhöhe von 8,50 m um 2,50 m auf 11,00 m

Dachform: unverändert Satteldach (Ost-West-First, 20°)

Fragen über die im Vorbescheid zu entscheiden sind:

Ist die geplante Aufstockung, gem. beiliegender Planzeichnung nach

- dem Maß der baulichen Nutzung

- der Größe

planungsrechtlich zulässig?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: Stellplatzsatzung ist zu beachten (nicht Bestandteil des Antrags)

Abstandsflächen: auf dem eigenen Grundstück bzw. gem. § 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: nicht abschließend zu beantworten und nicht Bestandteil des Antrags

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsfläche „Nordgraben“. Wasser- und Abwasserleitung befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche „Nordgraben“. 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: Wohn- und Gewerbenutzung bereits vorhanden
- Maß: Der westliche Gebäudeteil stellt bzgl. Geschossigkeit und Höhenentwicklung bereits jetzt ein Gebäude dar, das in der Umgebung keinen wirklichen Bezug findet, sitzt allerdings von der Höhenlage her als einziges auf dem tiefen Niveau des Nordgrabens. Wird diese Höhenentwicklung und Geschossigkeit nun auch noch auf den östlichen Gebäudeteil ausgeweitet, wird diese planerische Situation noch verschärft, da die grenzwertigen Maße Gebäudelänge und Höhenentwicklung zusammenkommen.
- 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

Beim bestehenden Anwesen handelt es sich bereits jetzt um einen Ausreißer im Hinblick auf die Wandhöhe und die Anzahl der Geschosse (hier 3). Die Aufstockung des Ostteils führt zu einem Gesamtgebäude, bei dem die Maße Gebäudelänge, Höhenentwicklung und Geschossigkeit das Einfügen in die Eigenart der Umgebung sehr in Frage stellen.

Eine Höhenentwicklung mit 4 Geschossen ist in der umliegenden Bebauung nicht vorhanden und daher nicht zulässig. Eine zusätzliche Aufstockung des westlichen Gebäudeteils, zur Schaffung eines weiteren Geschosses, fügt sich daher endgültig nicht mehr in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein.

Beantwortung der Fragen:

Die geplante Aufstockung ist in Form der Variante 1 nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Größe planungsrechtlich sehr fragwürdig, aufgrund der Höhenlage jedoch nicht ausgeschlossen, in Form der Variante 2 ist der planungsrechtliche Rahmen deutlich überschritten.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und erteilt dem Antrag auf Vorbescheid in Form der Variante 1 das gemeindliche Einvernehmen. Bei der Erhöhung muss ein durchgezogener First entstehen.

Bereits im Vorgriff auf einen späteren Bauantrag wird zudem beschlossen, dass eine ggf. erforderliche Stellplatzabläse nicht in Aussicht gestellt wird.

Abstimmungsergebnis: 5 / 3

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss verweigert dem Antrag auf Vorbescheid in Form der Variante 2 das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

**6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage als Ersatzbau für das bestehende Zweifamilienhaus
Fl.Nr.: 406/2; Gemarkung Miesbach; Von-Eichendorff-Straße 3**

Bauvorhaben:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (KG, EG, OG): Maße: 13,49 m x 10,49 m; Wandhöhe: 6,00 m; Firsthöhe: 8,33 m; Dachform: Satteldach 24° (Ost-West-First) mit Photovoltaikanlage
- Doppelgarage im Süden: 6,42 m x 7,55 m; Wandhöhe: 3,00 m; Dachform: Satteldach (Nord-Süd-First)

Abzubrechender Bestand:

Zweifamilienhaus (10,85 m x 10,00 m)

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: 4 Stellplätze erforderlich, in der Doppelgarage und oberirdisch nachgewiesen

Abstandsflächen: nachgewiesen

Ortsgestaltungssatzung: eingehalten

Erschließung:

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

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: 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

Für das Bauvorhaben existiert bereits ein genehmigter Vorbescheid (Genehmigungsdatum: 19.02.2025; Zustimmung Bau- und Umweltausschuss: 07.11.2024). Gegenüber diesem wird die Wand- und Firsthöhe nun reduziert. Der Standort wird nach Osten verschoben und orientiert sich somit an der faktischen Baulinie bis zum Anwesen „Von-Eichendorff-Straße 11“.

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.

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 bauplanungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen
Fl.Nr.: 1747/16; Gemarkung Hausham; Brecherspitzstraße 5

Bauvorhaben:

- Doppelhaus (KG, EG, OG): 16,00 m x 12,00 m; Wandhöhe: 5,70 m; Firsthöhe: 7,65; Dachform: Satteldach 18° (Ost-West-First)
- 2 Doppelgaragen: je 6,00 m x 6,00 m; eingeschossig; Dachform: Satteldach (Ost-West-First)

Abzubrechender Bestand:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (17,80 m x 8,80 m) + eingeschossiger Anbau;

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Ist das Bauvorhaben, gem. der beiliegenden Planzeichnung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudeanordnung und der Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: insgesamt vier erforderlich und in den Doppelgaragen nachgewiesen

Abstandsflächen: nicht Bestandteil des Antrags

Ortsgestaltungssatzung: nicht Bestandteil des Antrags

Erschließung:

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

Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

nicht Bestandteil des Antrags

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden, allerdings faktisches Überschwemmungsgebiet des Floigerbachs (Gewässer 3.Ordnung)

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 den Neubau fortgesetzt bzw. sogar verfestigt. Auch die faktische Baugrenze der Gebäude wird nicht durchbrochen. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich der Grundfläche und der Gebäudehöhen können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. Das Einfügen ist auch im Hinblick auf die überbauten Grundstücksflächen gegeben.

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

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

Das Gebäude müsste, um genehmigungsfähig zu sein entsprechend hochwasserdicht ausgeführt werden (Oberkannte Fußboden muss mind. 0,25 m über Wasserstand HQ situiert sein), weder durch verdrängtes Volumen noch durch Verlagerung von Strömungen dürfen sich die Verhältnisse auf Nachbargrundstücken verschlechtern.

Hierzu ist im Verfahren und spätestens beim späteren Bauantrag die entsprechende Fachstelle zu hören.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zunächst kein gemeindliches Einvernehmen.

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

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Fl.Nr.: 1747/16; Gemarkung Hausham; Brecherspitzstraße 5

Bauvorhaben:

- Mehrfamilienhaus (EG, OG + TG): 11,48 m x 20,24 m; Wandhöhe: 5,70 m; Firsthöhe: 7,56; Dachform: Satteldach 18° (Nord-Süd-First)
- Zufahrt Tiefgarage im Südwesten des Grundstücks
- Oberirdische Stellplätze und Zuwegung im Südosten des Grundstücks

Abzubrechender Bestand:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (17,80 m x 8,80 m) + eingeschossiger Anbau

Frage über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Ist das Bauvorhaben, gem. der beiliegenden Planzeichnung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudeanordnung und der Höhenentwicklung planungsrechtlich zulässig?

Bauplanungsrecht:

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

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht Bestandteil des Antrags

Abstandsflächen: nicht Bestandteil des Antrags

Ortsgestaltungssatzung: nicht Bestandteil des Antrags

Erschließung:

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

Baumbestand:

nicht Bestandteil des Antrags

Schutzgebiete:

Nicht vorhanden, allerdings faktisches Überschwemmungsgebiet des Floigerbachs (Gewässer 3.Ordnung)

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.

Ein Mehrfamilienhaus in Form der vorliegenden Planung ist in der Umgebung neu.

Die Struktur der umliegenden Bebauung wird durch den Neubau allerdings fortgesetzt. Auch die faktische Baugrenze der Gebäude wird nicht durchbrochen. Vergleichbare Baukörper hinsichtlich der Grundfläche und der Gebäudehöhen können in der umliegenden Bebauung herangezogen werden. Das Einfügen ist auch im Hinblick auf die überbauten Grundstücksflächen gegeben.

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

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

Das Gebäude müsste, um genehmigungsfähig zu sein, entsprechend hochwasserdicht ausgeführt werden (Oberkannte Fußboden muss mind. 0,25 m über Wasserstand HQ situiert sein), weder durch verdrängtes Volumen noch durch Verlagerung von Strömungen dürfen sich die Verhältnisse auf Nachbargrundstücken verschlechtern.

Hierzu ist im Verfahren und spätestens beim späteren Bauantrag die entsprechende Fachstelle zu hören.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt zunächst kein gemeindliches Einvernehmen.

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

Dem Bauwerber wird die Anbringung einer Photovoltaikanlage empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0
Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

9. Anbringung einer wandmontierte Großfläche (unbeleuchtet) für allgemeine Produktionsinformation
Fl.Nr.: 355/26; Gemarkung Miesbach; Schlierseer Straße 30

Bauvorhaben:

Großflächenwerbung für allgemeine Produktionsinformation (unbeleuchtet) an der Nordfassade des bestehenden Anwesens „Schlierseer Straße 30“.
Maße: 3,80 m x 2,80 m

Bauplanungsrecht:

Bereich / Gebietstyp: Bereich / Gebietstyp:
Bebauungsplan Nr. 66 „An der Schlierseer Straße“ – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Ausnahmen / Befreiungen: nicht erforderlich

Bauordnungsrecht:

Stellplätze: nicht erforderlich

Abstandsflächen: nicht erforderlich

Ortsgestaltungssatzung: nicht einschlägig

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Schlierseer Straße“
Wasser und Abwasser sind nicht erforderlich.
Zusammengefasst ist die Erschließung gesichert.

Baumbestand:

Nicht beeinträchtigt

Schutzgebiete:

Nicht beeinträchtigt

Rechtliche Würdigung:

Für das Grundstück „Schlierseer Straße 30“ ist der Bebauungsplan Nr. 66 „An der Schlierseer Straße“ einschlägig. Dieser setzt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO fest.

Der Standort ist für die beantragte Werbeanlage sinnvoll und liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0
Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

10. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Fahrzeughalle
Fl.Nr.: 628; Gemarkung Miesbach; Schützenstraße 37

Der Antrag auf Vorbescheid wurde vom beauftragten Architekten vorerst zurückgezogen.
Die Neueinreichung erfolgt in einer der kommenden Sitzungen.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0
Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

11. Errichtung einer Einfriedung
Fl.Nr.: 625/11; Gemarkung Miesbach; Schützenstraße 29c

Wie bereits in der Sitzung vom 27.03.2025 thematisiert, beabsichtigt der Eigentümer des Grundstücks „Schützenstraße 29c“ seiner Thuja-Hecke (Höhe ca. 2,80 m) durch einen 1,80 m hohen Metall-Zaun zu ersetzen.

- Einfriedungen sind aus Holz, Schmiedeeisen oder als Hecken herzustellen (§ 10 Abs. 1 Ortsgestaltungssatzung)
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen gs. nur 1,20 m hoch und müssen 0,50 m von dieser entfernt sein (§ 10 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. Abs. 6 Ortsgestaltungssatzung).
- Hecken dürfen gs. nur 1,80 m hoch und müssen 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein (§ 10 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Abs. 6 Ortsgestaltungssatzung).

Ein Sichtschutz kann durch entsprechende Bepflanzung ortsgestaltungskonform auch gewährleistet werden. Die beantragte Einfriedung stellt einen Bezugsfall dar. Die Ausführung ist mit der gewachsenen ländlichen Struktur nicht vereinbar.

Der Bau- und Umweltausschuss stellte den Antrag in der vergangenen Sitzung vorerst zurück und forderte zur Entscheidung eine konkrete Darstellung des Vorhabens.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt zur beantragten Einfriedung als Metallzaun auf dem Grundstück „Schützenstraße 29c“ einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung nicht zu.

Abstimmungsergebnis: 8 / 0
Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

12. Unvorhergesehenes

12.1. Unvorhergesehenes - Verkehrsspiegel Tölzer Straße

Gremiumsmitglied Lechner bittet um Prüfung, ob zur Sicherheit von Fahrradfahrern und Fußgänger ein Verkehrsspiegel im Bereich „Tölzer Straße 61 + 63“ angebracht werden kann. Durch die bestehende Einfriedung sind aus dem Grundstück fahrende Autos oft sehr spät zu sehen.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0
Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

12.2. Unvorhergesehenes - Bepflanzung von Verkehrsinseln

Gremiumsmitglied Lechner wünscht sich auf öffentlichen Verkehrsinseln dauerhafte Bepflanzungen. Dadurch könnte der Bauhof entlastet werden und Geld eingespart werden. Dabei sind für ihn auch Bäume denkbar.

Die Gremiumsmitglieder Ruml und Burger unterstützen den Vorschlag.

Der 1. Bürgermeister bittet um Diskussion in einem eigenständigen Tagesordnungspunkt und signalisiert, dieses Thema auf einer der nächsten Sitzungen aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: 0 / 0

Hinweis: Mittermaier A. für Mayer

Ende der Sitzung

Miesbach, 19.05.2025


Dr. Gerhard Braunmiller
1. Bürgermeister
Johannes Löw
Lutz Breitwieser