



# Markt Schliersee

## Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses Markt Schliersee

**Öffentlich/Nicht öffentlich  
am Dienstag, 26. Oktober 2021  
Bürgersaal Heimatmuseum**

BA/2021/009

**Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr**  
**Ende der Sitzung: 20:45 Uhr**

Stimmberechtigt: Erster Bürgermeister

Schnitzenbaumer, Franz

Stimmberechtigt: Marktgemeinderatsmitglied

Höltschl, Jürgen

Krogoll, Philipp

Mundel, Wolfgang

Sprenger, Peter

Teckhaus, Horst

Waas, Gerhard

Berater

Blees, Heinz

Schriftführerin

Kienast, Birgit

persönlich beteiligt zur TOP 1, 6, 7, 8, 9, 12

persönlich beteiligt zu TOP 4

persönlich beteiligt zu TOP 17

## **Tagesordnung**

### **der Sitzung des Bauausschusses** **vom 26. Oktober 2021 ab 18:30 Uhr**

#### **Öffentliche Sitzung**

- 01 Ortstermin - Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses, FINr. 2076, Hans-Miederer-Straße 14a
- 02 Ortstermin - Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch der bestehenden Bebauung und Errichtung eines barrierefreien und altersgerechten Wohnhauses und einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen, FINr. 321/3, Bammerweg 4
- 03 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Parkplätzen, FINr. 296, Freudenberg 1
- 04 Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer genehmigungsfreien landwirtschaftlichen Scheune um einen Offenpferdestall, FINr. 625, Kalkgraben 4
- 05 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Gaststube in Backstubenerweiterung sowie Dokumentation des finalen Ausbauszustandes, FINr. 1871, Valepperstraße 8
- 06 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons, FINr. 1293, Fischhauser Straße 5
- 07 Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung des bestehenden Bretterzauns, FINr. 1305, Fischhauser Straße 8
- 08 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 1418/28, Waldschmidtstraße 11a
- 09 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Pavillon von Verkaufsflächen in eine Ferienwohnung, FINr. 147/2, Lautererstraße 5
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung eines bestehenden Schwimmbeckens, FINr. 1591/5, Kameterstraße 5a
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Anbau eines bestehenden Einfamilienhauses, Anbau eines Wintergartens und einer Doppelgarage mit Büro und Abstellraum, Verbreiterung Balkon und Erweiterung (Austauschpläne), FINr. 1606/7, Josefstaler Straße 17f
- 12 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Garage als Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus (Austauschpläne), FINr. 1421/22, Krettenburgstraße 15
- 13 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Einfamilienhaus (erneute Behandlung), FINr. 1445/3, Miesingstraße 10
- 14 Tektur zur Baugenehmigung; Nutzungsänderung vom Wohnhaus zum Wohnheim, FINr. 1423/27, Rauheckstraße 14

- 15 Tektur zur Baugenehmigung; Errichtung von Pergolen, Lageverschiebung Garage, Änderung Gebäudegrundriss und Fassadengestaltung FINr. 1425/28, Breitensteinstraße 10
- 16 Antrag auf Abweichung von der Stellplatz- und Gestaltungssatzung zur Errichtung eines Stellplatzes, FINr. 322/11, Karl-Haider-Straße 18g
- 17 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Carl-Schwarz-Straße" zur Errichtung einer Garage mit Carport, FINr. 179, Carl-Schwarz-Straße 13a
- 18 Formlose Bauvoranfrage zur Aufstockung des Altbaus, FINr. 497/3, Unterleiten 30
- 19 Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage, FINr. 180, Unterleiten 8
- 20 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Nebengebäudes (Gartengerätehaus), FINr. 302/114, Kurweg 14
- 21 Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage, FINr. 1399/17 und 1399/27, Bodenschneidstraße 7 und 9
- 22 Formlose Anfrage zur Befreiung von den Festsetzungen des Einbeziehungssatzung "Schönauer Straße", FINr. 19/6
- 23 Tektur; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes als Ersatz für ein bei der Sanierung eingestürztes Lagergebäude, Miesbacher Straße 13, FINr. 317/4
- 24 Bekanntgabe einer Gerichtsentscheidung (Klage Errichtung einer einseitigen Großflächenwerbeanlage, Bahnhofstraße 8) und erneute Beteiligung der Gemeinde

**Tagesordnung**  
**der Sitzung des Bauausschusses**  
**vom 26. Oktober 2021 ab 18:30 Uhr**

**Nicht öffentliche Sitzung**

25 Präsentation und Fotos

## **Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 26. Oktober 2021**

**TOP 01** Ortstermin - Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses, FINr. 2076, Hans-Miederer-Straße 14a

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abweichungen zur Gestaltungs- und Stellplatzsatzung werden nicht erteilt. Sie sind zunächst darzustellen und zu beantragen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 0 |
| Nein-Stimmen:         | 6 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 02** Ortstermin - Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch der bestehenden Bebauung und Errichtung eines barrierefreien und altersgerechten Wohnhauses und einer Tiefgarage mit 17 Stellplätzen, FINr. 321/3, Bammerweg 4

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Abweichungen von der Gestaltungs- und Stellplatzsatzung werden nicht erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 0 |
| Nein-Stimmen:         | 7 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 03** Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Parkplätzen, FINr. 296, Freudenberg 1

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen und eine Abweichung zu § 4 Abs. 2 Gestaltungsatzung (Geländeänderung) werden erteilt, sofern die Gabionenwand durch geeignete Eingrünung verdeckt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 04** Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung einer genehmigungsfreien landwirtschaftlichen Scheune um einen Offenpferdestall, FINr. 625, Kalkgraben 4

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 6 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 05** Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Gaststube in Backstubenerweiterung sowie Dokumentation des finalen Ausbauszustandes, FINr. 1871, Valepperstraße 8

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 6 |
| Nein-Stimmen:         | 1 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 06** Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Balkons, FINr. 1293, Fischhauser Straße 5

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 6 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 07** Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung des bestehenden Bretterzauns, FINr. 1305, Fischhauser Straße 8

**Beschluss 1:**

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag wird nicht erteilt.

**Beschluss 2:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, wenn die bestehenden Mauern zurückgebaut werden. Der Abbruch ist in den Plänen darzustellen. Abweichungen zur Gestaltungssatzung werden nicht erteilt.

**Abstimmungsergebnis zu Beschluss 1:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 0 |
| Nein-Stimmen:         | 6 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**Abstimmungsergebnis zu Beschluss 2:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 6 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

|   |
|---|
| <b>TOP 08</b> Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 1418/28, Waldschmidtstraße 11a |
|---|

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abweichung von der Gestaltungssatzung bzgl. des Dachüberstands wird erteilt. Andere Abweichungen von der Gestaltungssatzung (Fensterteilung / Geländeänderungen) werden nicht erteilt.

Ein Freiflächenplan ist vorzulegen.

Auf die Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zur Schule und zur geplanten Sporthalle und die damit verbundenen Geräuschimmissionen wird hingewiesen. Laut Gutachten des Ing.Büro Greiner v. 10.06.2020 (Bericht Nr. 220074/2) sind die Immissionsrichtwerte eingehalten und zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 6 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |



**TOP 09** Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Pavillon von Verkaufsflächen in eine Ferienwohnung, FINr. 147/2, Lautererstraße 5

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Ein Stellplatznachweis ist vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 4 |
| Nein-Stimmen:         | 2 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 10** Antrag auf Baugenehmigung zur Sanierung eines bestehenden Schwimmbeckens, FINr. 1591/5, Kameterstraße 5a

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 11** Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Anbau eines bestehenden Einfamilienhauses, Anbau eines Wintergartens und einer Doppelgarage mit Büro und Abstellraum, Verbreiterung Balkon und Erweiterung (Austauschpläne), FINr. 1606/7, Josefstaler Straße 17f

**TOP 12** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Garage als Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus (Austauschpläne), FINr. 1421/22, Krettenburgstraße 15

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 „Waldschmid-/Krettenburgstraße“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen sowie hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 6 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 13** Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Einfamilienhaus (erneute Behandlung), FINr. 1445/3, Miesingstraße 10

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt das Schreiben des Landratsamtes Miesbach vom 07.10.2021 zur Kenntnis. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 14** Tektur zur Baugenehmigung; Nutzungsänderung vom Wohnhaus zum Wohnheim, FINr. 1423/27, Rauheckstraße 14

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 10 sind betroffen. Eine Änderung des Bebauungsplans wird nicht empfohlen.

Aufgrund der Formulierung im Begleitschreiben ist davon auszugehen, dass bereits heute eine nicht genehmigte Nutzung im Gebäude stattfindet. Das Landratsamt Miesbach wird um Prüfung und ggf. Nutzungsuntersagung gebeten.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 0 |
| Nein-Stimmen:         | 7 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 15** Tektur zur Baugenehmigung; Errichtung von Pergolen, Lageverschiebung Garage, Änderung Gebäudegrundriss und Fassadengestaltung FINr. 1425/28, Breitensteinstraße 10

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen und eine Abweichung zur Gestaltungssatzung werden nicht erteilt. Eine Änderung des Bebauungsplans wird nicht empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 0 |
| Nein-Stimmen:         | 7 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 16** Antrag auf Abweichung von der Stellplatz- und Gestaltungssatzung zur Errichtung eines Stellplatzes, FINr. 322/11, Karl-Haider-Straße 18g

**Beschluss:**

Der Abweichung der Gestaltungssatzung zur Geländeaufschüttung und der Abweichung der Stellplatzsatzung (Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche, Stellplatzgröße) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 17** Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Carl-Schwarz-Straße" zur Errichtung einer Garage mit Carport, FINr. 179, Carl-Schwarz-Straße 13a

**Beschluss:**

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Carl-Schwarz-Straße“ wird empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 6 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 1 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 18** Formlose Bauvoranfrage zur Aufstockung des Altbaus, FINr. 497/3, Unterleiten 30

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt, sofern der Marktgemeinderat einer Überbauung und Abstandsflächenübernahme zustimmt. Die Stellplätze sind auf eigenem Grund nachzuweisen. Auf die Tonnagebeschränkung der Leitnergrabenbrücke wird hingewiesen.

Aus der Zustimmung erwachsen dem Antragsteller keine Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber der Marktgemeinde. Der Antragsteller kann daher keine Ersatzansprüche oder Abhilfemaßnahmen verlangen, wenn das Gebäude oder Grundstück durch Hochwasser, Uferabriss oder sonstige Naturereignisse gefährdet, beschädigt oder zerstört wird.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 19** Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage, FINr. 180, Unterleiten 8

**Beschluss:**

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Carl-Schwarz-Straße“ wird vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim als Gewässerunterhaltungspflichtigem empfohlen. Die vorliegende Planung ist nicht Grundlage der Planung.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 20** Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Nebengebäudes (Gartengerätehaus), FINr. 302/114, Kurweg 14

**Beschluss:**

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Perfallstraße / Kurweg“ wird für die Errichtung eines Gartengerätehauses mit geänderter Lage zugestimmt. Das Baufenster ist in der nächsten Änderung des Bebauungsplans anzupassen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 21** Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage, FINr. 1399/17 und 1399/27, Bodenschneidstraße 7 und 9

**Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt weiterhin die Änderung des Bebauungsplans. Voraussetzung ist die grundbuchrechtliche Sicherung einer Erstwohnsitzbindung für beide Grundstücke. Die vorliegende Planung ist nicht zwingend Grundlage der Bebauungsplanänderung.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 22** Formlose Anfrage zur Befreiung von den Festsetzungen des Einbeziehungssatzung "Schönauer Straße", FINr. 19/6

**Beschluss:**

Den beantragten Befreiungen (Antrag v. 17.10.2021) von den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung „Schönauer Straße“ wird nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 0 |
| Nein-Stimmen:         | 7 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 23** Tektur; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes als Ersatz für ein bei der Sanierung eingestürztes Lagergebäude, Miesbacher Straße 13, FINr. 317/4

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Zunächst wird die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Miesbacher Straße“ empfohlen.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 7 |
| Nein-Stimmen:         | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**TOP 24** Bekanntgabe einer Gerichtsentscheidung (Klage Errichtung einer einseitigen Großflächenwerbeanlage, Bahnhofstraße 8) und erneute Beteiligung der Gemeinde

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ja-Stimmen:           | 4 |
| Nein-Stimmen:         | 3 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |
| Anwesende Mitglieder: | 7 |

**Ende der öffentlichen Sitzung: 20:45 Uhr**

**Nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 26. Oktober 2021**

**TOP 25** Präsentation und Fotos

Schliersee, den 09.11.2021

Für die Richtigkeit:

Franz Schnitzenbaumer  
Erster Bürgermeister

Birgit Kienast  
Schriftführung