Öffentliche Sitzung

Sitzungstag:

10.11.2026

Sitzungsort:

Sitzungssaal, **Rathaus EG**
Beginn:

Eröffnung der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
Begrüßung des Bau- und Umweltausschusses, der Zuhörer/innen und der Presse

Sitzungsteilnehmer:

Vorsitzender

Falkenhahn, Michael

Ausschussmitglieder

Ginschel, Maria, Dr.
Hogger, Thomas
Killer, Johann jun.
Schlickenrieder, Georg
Sottanelli, Roberto
Weitl, Susanne, Dr.

Verwaltung

Zellner, Hubert

Abwesende und entschuldigte Personen:

Beschlussfähigkeit im Sinne Art.47 (2) – 47 (3) GO ist gegeben.

Begrüßung weiterer Gäste

Ladung und Bekanntmachung erfolgten ordnungsgemäß.

Öffentliche Sitzung

Öffentlicher Teil – beschließend

1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift aus der vorangegangenen Sitzung

2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung

3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 1 Doppelhaus und 3 Einfamilienhäusern mit 2. Wohneinheit mit Garagen, auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8.

4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit 2. Wohneinheit mit Garagen, auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8.

5 Antrag auf Vorbescheid zur Aufteilung des bestehenden Gebäudes in 3 Wohneinheiten und Neubau eines Einfamilienhauses mit 2. Wohneinheit, auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8.

6 Antrag auf Vorbescheid Moosmann, zum Neubau eines Wohnhauses, auf dem Grundstück gelegen am Adalbert-Stifter-Ring 22.

7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garage, auf dem Grundstück, gelegen in Holzham 2 b

8 Antrag auf isolierte Befreiung zur Erweiterung um einen weiteren Außenstellplatz neben dem bereits bestehenden und spätere Errichtung eines Carports angrenzend zum Anwesen, auf dem Grundstück gelegen an der Jupiterstr. 13

9 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Holzham
- Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB

10 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 - Killerweg und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Pfarrer-Böhm-Weg
- Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Öffentlicher Teil – beratend

11 Bebauungsplan Nr. 54 - Gebiet westlich der Tegernseer Straße
- Aufteilung Geltungsbereich und Billigungsbeschluss

12 Informationen, Anträge und Anfragen

Öffentliche Sitzung

Öffentlicher Teil – beschließend

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift aus der vorangegangenen Sitzung

Bürgermeister Falkenhahn eröffnet die Sitzung, begrüßt die anwesenden Gemeinderäte, Gäste und Vertreter der Presse. Das Protokoll aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 13.10.2026 wird zur Kenntnis genommen und genehmigt.
Sodann wird in die Tagesordnung eingetreten.

TOP 2 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der vorangegangenen nichtöffentlichen Sitzung

Folgende Beschlüsse aus der Sitzung des Bauausschusses vom 13.10.2026, die nicht mehr der Geheimhaltung unterliegen, werden hiermit der Öffentlichkeit bekannt gegeben:
Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis genommen vom Entwurf des Gestattungsvertrages zwischen der Erdwärme Grünwald II GmbH und der Gemeinde Otterfing, zur Einrichtung einer seismischen Mess-Station im südwestlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 750/1, Gemarkung Otterfing und stimmt diesem zu.
Der Bürgermeister wird ermächtigt, einen Vertrag auf Basis dieses Entwurfes rechtswirksam abzuschließen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens im Zusammenhang mit der Konzeptausschreibung im Zuge der Entwicklung des Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Gebiet westlich der Tegernseer Straße, gemäß Honorarangebot vom 28.09.2026 an das Gutachterbüro Kiefer & Kollegen, Max-Josefs-Platz 2, D-83022 Rosenheim, zu vergeben.

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 1 Doppelhaus und 3 Einfamilienhäusern mit 2. Wohneinheit mit Garagen, auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8.

Beschluss:
Gegen den vorgelegten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 1 Doppelhaus und 3 Einfamilienhäusern mit 2. Wohneinheit mit Garagen, auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8, werden von Seiten des Bau- und Umweltausschusses unter folgenden Voraussetzungen keine Einwendungen erhoben.

Der Baumbestand auf der Nord-/Westseite-Ecke des Grundstückes ist zu erhalten.

Die geplante Garage im Bereich der Nordwestlichen Doppelhaushälfte liegt im Kronen-

bereich/Wurzelbereich und ist daher umzuplanen. Es wird vorgeschlagen, zwischen Doppelhaus und dem geplanten nordöstlichen Einfamilienhaus die Garagen für das Doppelhaus zu platzieren.

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Hinblick auf die Nähe zur Kirche zu prüfen.

Es wird empfohlen, die Dachflächen für PV-Anlagen zu nutzen.

Abstimmung:
Für 5 | Gegen 2 | Anw. 7

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit 2. Wohneinheit mit Garagen, auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8.

Beschluss:
Gegen den vorgelegten Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit 2. Wohneinheit mit Garagen, auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8, werden von Seiten des Bau- und Umweltausschusses unter folgenden Voraussetzungen keine Einwendungen erhoben.

Der Baumbestand auf der Nord-/Westseite-Ecke des Grundstückes ist zu erhalten.

Die geplante Garage im Bereich des nordwestlichen EFH liegt im Kronenbereich/Wurzelbereich und ist daher umzuplanen. Es wird vorgeschlagen, zwischen den nördlichen Einfamilienhäusern die Garagen zu platzieren.

Die Zufahrt auf der Westseite ist ebenfalls zum Schutz des Baumbestandes umzuplanen. Die Erschließung sollte über die Nordseite erfolgen. Die Garage für das südwestliche Haus ist über die Garagen-Südseite anzufahren.

Generell sollte die Ausrichtung der Häuser ggf. überprüft werden.

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Hinblick auf die Nähe zur Kirche zu prüfen.

Es wird empfohlen, die Dachflächen für PV-Anlagen zu nutzen.

Abstimmung:
Für 5 | Gegen 2 | Anw. 7

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zur Aufteilung des bestehenden Gebäudes in 3 Wohneinheiten und Neubau eines Einfamilienhauses mit 2. Wohneinheit, auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8.

Beschluss:
Gegen den vorgelegten Antrag auf Vorbescheid zur Aufteilung des bestehenden Gebäudes in 3 Wohneinheiten und Neubau eines Einfamilienhauses mit 2. Wohneinheit,

auf dem Grundstück gelegen in Bergham 8, werden von Seiten des Bau- und Umweltausschusses unter folgenden Voraussetzungen keine Einwendungen erhoben.

Der Baumbestand auf der Nord-/Westseite-Ecke des Grundstückes ist zu erhalten.

Die Garage für das südwestliche Haus ist über die Garagen-Südseite anzufahren.

Die Belange des Denkmalschutzes sind im Hinblick auf die Nähe zur Kirche zu prüfen.

Es wird empfohlen, die Dachflächen für PV-Anlagen zu nutzen.

Variante 3 wird mehrheitlich bevorzugt.

Abstimmung:
Für 7 | Gegen 0 | Anw. 7

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid Moosmann, zum Neubau eines Wohnhauses, auf dem Grundstück gelegen am Adalbert-Stifter-Ring 22.

Beschluss:
Gegen den vorgelegten Antrag auf Vorbescheid, zum Neubau eines Wohnhauses, auf dem Grundstück gelegen am Adalbert-Stifter-Ring 22, werden von Seiten des Bau- und Umweltausschusses unter folgenden Voraussetzungen grundsätzlich keine Einwendungen erhoben.

Der Vorgarten ist freizuhalten. Die offenen Stellplätze sind zwischen Garage und Gebäude zu platzieren. Ggf. muss das Gebäude verkleinert werden.

Alternativ kann das Gebäude in Richtung Westen verschoben werden. Damit können die Stellplätze als Senkrechtparker seitlich an die Garageneinfahrt platziert werden. Damit kann der Vorgarten weitgehend unversiegelt bleiben.

Abstimmung:
Für 7 | Gegen 0 | Anw. 7

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garage, auf dem Grundstück, gelegen in Holzham 2 b

Beschluss:
Gegen den vorgelegten Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Garage, auf dem Grundstück, gelegen in Holzham 2 b, werden von Seiten des Bau- und Umweltausschusses grundsätzlich keine Einwendungen erhoben.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände ist Voraussetzung.

Es wird empfohlen, die Dachflächen für PV-Anlagen zu nutzen.

Abstimmung:
Für 7 | Gegen 0 | Anw. 7

TOP 8	**Antrag auf isolierte Befreiung zur Erweiterung um einen weiteren Außenstellplatz neben dem bereits bestehenden und spätere Errichtung eines Carports angrenzend zum Anwesen, auf dem Grundstück gelegen an der Jupiterstr. 13**

Beschluss:
Gegen den vorgelegten Antrag auf isolierte Befreiung zur Erweiterung um einen weiteren Außenstellplatz neben dem bereits bestehenden und spätere Errichtung eines Carports angrenzend zum Anwesen, auf dem Grundstück gelegen an der Jupiterstr. 13, werden von Seiten des Bau- und Umweltausschusses keine Einwendungen erhoben.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31, wegen Bebauung außerhalb der Baugrenze für Garagen und der Grundfläche wird zugestimmt.

Abstimmung:
Für 7 | Gegen 0 | Anw. 7

TOP 9	**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Holzham - Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss:
Im Nachgang zur Beschlussfassung vom 13.10.2026 zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB wird zu nachfolgenden Schreiben Stellung genommen:

Zum Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde Miesbach vom 05.10.2026
zu Eingriffsermittlung:
Die Begründung wird um eine Planskizze ergänzt, in welcher die Abgrenzung der Eingriffsfläche - angepasst auf eine zwischenzeitlich vollzogene Grundstücksteilung - dargestellt ist. Der Ausgleichsfaktor (0,18) ergibt sich aufgrund der maximalen Größe der Hauptbaukörper (528 m²) bezogen auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Bereich (2.945 m²).
zu Erhalt des Baumes:
Die Baugrenzen werden dergestalt angepasst, dass die zukünftigen Baukörper außerhalb des Wurzel-/Kronenbereichs des bestehenden Einzelbaums liegen und somit keine Beeinträchtigungen ausgelöst werden.
zu Regelung bzgl. außerhalb der Baugrenzen zulässiger Garagen und Nebengebäude
Um den Charakter einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung zu würdigen wird die Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen gestrichen.

zu Ausgleichsplan 1 (Fl.Nr. 3573 (TF), Gem. Warngau; Hecke):
Die Pflanzung einer 2-reihigen Hecke stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung gegenüber der Bestandssituation dar, so dass an der Flächengröße, dem Entwicklungsziel und den Maßnahmen festgehalten wird.
zu Ausgleichsplan 2 (Fl.Nr. 1480 (TF), Gem. Otterfing; Ökokonto)
Die Abgrenzung der bereits anderen Vorhaben zugeordneten Teilflächen sind bereits aus Ausgleichsplan 2 ersichtlich. Die Flächengrößen der Teilflächen werden ergänzt, ebenso die Legende. Weiterhin wird die Begründung um die auf die Ausgleichsfläche bezogenen Maß-nahmenblätter des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Vorhaben "Neubau G+R-Wegverbindung Holzkirchen - Otterfing", 25.09.2019 ergänzt.
In Bezug auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist zudem darauf hinzuweisen, dass mit den auf den Ausgleichsflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung von gesamt 3.062 Wertpunkten erzielt wird, der Ausgleichsbedarf jedoch lediglich 1.459 Wertpunkte beträgt.
zu Ortsrandeingrünung:
Um dem Charakter einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Rechnung zu tragen, wird auf eine Festsetzung der Ortsrandeingrünung verzichtet.

Zum Schreiben des Landratsamtes Miesbach, Fachbereich 43 Gesundheit vom 22.09.2026
Die Satzung wird um folgende Hinweise zum Gesundheitsschutz ergänzt:
„Bei der Gebäude- und Freiraumgestaltung ist der Hitzeschutz zu berücksichtigen. Insbesondere sollten eine geeignete Gebäudeausrichtung und ein ausreichender sommerlicher Wärmeschutz vorgesehen werden. Dabei ist möglichst auf passive Maßnahmen wie bauliche Verschattung, geeignete Gebäudeausrichtung, ggf. Dachüberstände, Begrünung und einen wirksamen Wärmeschutz zurückzugreifen. Ferner ist auf eine wirksame Verschattung der künftigen Aufenthaltsbereiche sowie auf eine hitze- und trockenheitsverträgliche Bepflanzung zu achten.“

Abstimmung:
Für 7 | Gegen 0 | Anw. 7

TOP 10 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 - Killerweg und 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Pfarrer-Böhm-Weg - Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Killerweg“ sowie die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Pfarrer-Böhm-Weg beschlossen.
Für den Entwurf vom 21.07.2026 wurde in der Zeit vom 24.08.2026 bis 24.09.2026 die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Abwägungstabelle i.d.F. v. 10.11.2026 wird durch den Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen und es werden die dargelegten Abwägungsbeschlüsse, ent-

sprechend der separaten Abwägungsliste i.d.F. v. 10.11.2026 wie vorgeschlagen gefasst. Die Abwägungstabelle ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in die Planung einarbeiten zu lassen und denjenigen Stellen oder Personen, die Anregungen oder Bedenken vorgebracht haben, das Ergebnis ihres Vorbringens mitzuteilen.

Abstimmung:
Für 7 | Gegen 0 | Anw. 7

TOP 11 Bebauungsplan Nr. 54 - Gebiet westlich der Tegernseer Straße - Aufteilung Geltungsbereich und Billigungsbeschluss

Folgender Beschlussvorschlag wird zur Kenntnis genommen:

Der Gemeinderat beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 – Gebiet westlich der Tegernseer Straße aufzuteilen.
Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den in der Sitzung des Ausschusses für Bauen-Ortsentwicklung und Verkehr am 02.12.2025 beschlossenen Stellungnahmen und den weiterführenden Beschlussfassungen zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Verfahren gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB/§ 3 Abs. 1 BauGB und billigt den reduzierten Entwurf des Bebauungsplanes des Bebauunsplanes Nr. 54 – Gebiet westlich der Tegernseer Straße samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom 17.11.2026.
Die Verwaltung wird beauftragt, ein Beteiligungsverfahren gemäß § 13 a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Für den von der aktuellen Planung nicht erfassten Teil wird ein separater Bebauungsplan aufgestellt.

Weitere Behandlung und Beschlussfassung in der Sitzung des Gemeinderates am 17.10.2026.

TOP 12 Informationen, Anträge und Anfragen

Es werden keinerlei Anträge und Anfragen vorgebracht.

Ende der öffentlichen Sitzung 21:00 Uhr

Michael Falkenhahn
Erster Bürgermeister

Hubert Zellner
Schriftführer/in