



Niederschrift zur öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin: Donnerstag, den 11.09.2014

Sitzungsbeginn: 16:30 Uhr

Sitzungsende: 21:45 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

2. Bürgermeister:

Herr Robert Huber	Vertretung für Peter Höß
-------------------	--------------------------

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
Frau Klaudia Martini	
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Frau Birgit Trinkl	
Markus Trinkl	

Von der Verwaltung:

Herr Helmut Köckeis	
---------------------	--

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung
 - 2.1. Tekturantrag zur Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses Ludwig-Thoma-Straße 5
Vorlage: 00066/2014-2020
 - 2.2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport als Anbau an das Wohnhaus zum Lehen 12
Vorlage: 00067/2014-2020
 - 2.3. Bauantrag zur Aufstockung des Querbaus am "Sperrhof", Sterneggerstraße 12
Vorlage: 00068/2014-2020
3. Tekturantrag zur genehmigten Erweiterung und Aufstockung der bestehenden Garage auf dem Grundstück Sonnenbichlweg 24 -Vorlage einer geänderten Planung-
Vorlage: 00069/2014-2020
4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 702 am Inselweg / Ringseeweg
Vorlage: 00070/2014-2020
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hotels mit Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Münchner Straße 5
Vorlage: 00071/2014-2020
6. Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung der Gebäude Sanktjohanserstraße 9 / 9a
Vorlage: 00072/2014-2020
7. Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung der "Söllbachklause", Söllbachtalstraße 71
Vorlage: 00073/2014-2020
8. Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung der Söllbachalm, Grundstück FINr. 575
Vorlage: 00074/2014-2020
9. Bauantrag zur Sanierung der Scheibenaualm, Grundstück FINr. 580
Vorlage: 00075/2014-2020
10. Bauantrag zur Erweiterung des Nebengebäudes auf dem Grundstück Hirschbergstraße 4
-2. Tekturantrag-
Vorlage: 00076/2014-2020
11. Bauantrag zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Grundstück Max-Obermayr-Weg 5
Vorlage: 00077/2014-2020
12. Antrag auf Nutzungsänderung von Ferienwohnungen in Mietwohnungen im Gebäude Ringbergstraße 49
Vorlage: 00078/2014-2020
13. Bauvoranfrage zur Neubebauung des Grundstücks Bucherweg 20
Vorlage: 00079/2014-2020
14. Information des Bürgermeisters

Protokoll:**Top 1 Genehmigung der letzten Niederschrift****Beschluss:**

Das Protokoll der Sitzung vom 27.05.2014 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 2 Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung**Top 2.1 Tekturantrag zur Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses Ludwig-Thoma-Straße 5**

Antragsteller: Hans Trinkl und Otto Gion

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 22.10.1998 (Az.: A0318-98) wurde vom Landratsamt Miesbach ein südseitiger Anbau, der als Erweiterung einer Versicherungsagentur gedacht war, genehmigt. Die Genehmigung wurde seither laufend verlängert. Die Größe des erdgeschoßigen, nicht unterkellerten Anbaus sollte 6,01 x 5,50 m betragen.

Gemäß der eingereichten Tektur soll anstatt eines Büroraumes jetzt ein unterkellertes Appartement entstehen. Die neue Größe soll 7,30 x 5,92 m betragen. Der Grenzabstand zum angrenzenden Fußweg verkürzt sich damit auf 2,40 bzw. 4,55 m.

Das Grundstück liegt noch im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 60 für das Gebiet „Ortszentrum“. Hierfür besteht auch eine Veränderungssperre. Das beantragte Vorhaben kann nur dann genehmigt werden, wenn die Gemeinde eine Ausnahme von der Veränderungssperre beschließt.

Zwar könnte die Baugenehmigung aus 1998 auch trotz der Veränderungssperre umgesetzt werden, da diesbezüglich eine Bindungswirkung besteht, dies gilt jedoch nicht für das jetzt beantragte Vorhaben.

Die Gemeinde kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre dann zulassen, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 14 Abs. 2 BauGB). Hierbei wäre zunächst zu klären, ob die vorgesehene Wohnbebauung mit den Zielsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt. Weiterhin bestehen auch Bedenken in Bezug auf die Baugestaltung, hier zur Dachausführung sowie den erneut verkürzten Abstand zum öffentlichen Fußweg.

Zur besseren Beurteilung des Antrags wird ein Ortstermin durchgeführt.

Beschluss:

Da die Zielsetzungen des künftigen Bebauungsplans derzeit noch nicht definiert sind, aber davon auszugehen ist, dass die Wohnnutzung in Erdgeschoßflächen, soweit nicht schon bisher vorhanden, unzulässig sein wird, kann eine Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre nicht erteilt werden.

Dem beantragten Vorhaben könnte die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens darüber hinaus auch in Bezug auf Fragen der Baugestaltung (Verstoß gegen §§ 3/1, 4/4, 4/6 OGS) sowie wegen teilweiser Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes von 3,0 m zum angrenzenden Fußweg der Gemeinde nicht erteilt werden.

Im Hinblick auf die bestehenden Grundstücksverhältnisse sowie das Ortsbild wird dem Antragsteller empfohlen, von seiner noch gültigen Baugenehmigung keinen Gebrauch mehr zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1

Ausschussmitglied Birgit Trinkl hat infolge persönlicher Beteiligung weder an Beratung noch Abstimmung zu diesem TOP teilgenommen.

Top 2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport als Anbau an das Wohnhaus zum Lehen 12

Antragstellerin: Hammerstädt Melanie

Sachverhalt:

Auf dem 1.138 m² großen Grundstück soll ein zweites Einfamilienhaus (E + 1) errichtet werden, das durch einen Carport an das bestehende Gebäude angegliedert werden soll. Das Gebäude soll 10,49 x 7,25 m groß werden.

Mittels des Vorbescheidverfahrens soll geklärt werden, ob sich das Vorhaben entsprechend § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Zu klären wäre in diesem Zusammenhang aber auch, ob die sehr nah an den Söllbachdammweg hin orientierte Bebauung akzeptabel ist.

Zur Klärung dieser Fragen erfolgte ein Ortstermin.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die nördliche Außenwand des geplanten Wohnhauses auf die Höhe der nördlichen Außenwand des vorhandenen Hauses zurückgesetzt wird.

Die erforderlichen 2,0 EGW werden zugewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 2.3 Bauantrag zur Aufstockung des Querbaus am "Sperrhof", Sterneggerstraße 12

Antragsteller: Josef Höß

Sachverhalt:

Beantragt wird die Aufstockung des landwirtschaftlich genutzten Anbaus um ein Geschöß zum Einbau einer Wohnung für den Sohn im 1. Und 2. OG. Weiterhin soll in diesem Gebäudeteil ein Hackgutbunker integriert werden, der ebenfalls im 1. und 2. OG vorgesehen ist. Dieser Gebäudeteil würde am First künftig um ca. 1,0 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Das Erdgeschoß soll unverändert landwirtschaftlicher Nutzung vorbehalten bleiben. Der Bestand ist genehmigt (Baugenehmigung v. 20.12.1979, Az.: 1319-79).

Im neuen Flächennutzungsplan ist der „Sperrhof“ als Mischgebietsfläche dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass das Grundstück planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist. Auf das Erfordernis einer landwirtschaftlichen Privilegierung käme es demzufolge nicht an.

Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit des Antrags ist fraglich, ob sich die Aufstockung in die nähere Umgebung im unmittelbaren Straßenbereich einfügt. Außerdem ist zu beachten, dass sich das gemeindliche Eigentum bis ca. 1,50 – 2,0 m vor das Gebäude erstreckt.

Zur Klärung, insbesondere zur Höhenentwicklung, erfolgte ein Ortstermin.

Beschluss:

Die Gemeinde wäre mit der beantragten Nutzungsänderung sowie einer moderaten Anhebung des Querbaus zum Einbau einer Wohnung für den Hofnachfolger zwar grundsätzlich einverstanden. Trotzdem kann vorliegend das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da sich die Aufstockung als zu hoch darstellt und sich im Vergleich zu den angrenzenden straßennahen Gebäuden sowie dem südlichen Querbau auf dem Grundstück Dorfplatz 1 nicht mehr in die nähere Umgebung einfügen würde.

Als Alternative für den Wohnungseinbau wären folgende Lösungen vorstellbar:

Verzicht auf den Hackgutbunker in diesem Gebäudeteil, damit könnte die Wohnung komplett im 1. Obergeschoß ohne Errichtung eines weiteren Geschößes durchgeführt werden.

Verzicht auf die im EG-Bereich vorhandene straßennahe Garagennutzung und Umbau dieser Fläche sowie des darüber liegenden OG-Teils zu einer Wohnung.

Der Hackgutbunker könnte auch an einer anderen Stelle des Grundstücks errichtet, bzw. bestehende Gebäudeteile umgenutzt werden.

Festzustellen ist weiterhin, dass der Abstand des Querbaus bis zum Beginn des mehrere Meter breiten Begleitgrüns der Sterneggerstraße an seiner schmalsten Stelle derzeit lediglich ca. 1,5 m beträgt. Dies ist zur Wahrung eines Mindestgrenzabstandes zu dieser gemeindlichen Fläche, insbesondere nach einer Aufstockung, nicht ausreichend. Bevor hier nicht zumindest der Erwerb des gemeindlichen Grundstücks FINr. 35/11 durch Herrn Höß erfolgt ist, kann auch aus diesem Grund das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

Die geplante Aufschüttung des Geländes an der Westseite wäre gemäß § 4/1 OGS nicht zulässig. Sollte jedoch eine geänderte Planung zur Vorlage kommen, bei der es in Bezug auf die Höhenentwicklung des Querbaus zu einer vertretbaren Lösung kommt, würde die Gemeinde hierzu eine Abweichung erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 3	Tekturantrag zur genehmigten Erweiterung und Aufstockung der bestehenden Garage auf dem Grundstück Sonnenbichlweg 24 -Vorlage einer geänderten Planung-
--------------	--

Antragsteller: Markus Scherer

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.05.2014 einen Antrag auf Tektur zur Vergrößerung des genehmigten Gebäudes wegen der Außenbereichslage des Grundstücks abgelehnt. Anstatt 14,50 m sollte das Gebäude 17,20 m lang werden und nunmehr drei Wohneinheiten beinhalten.

Das Landratsamt hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass es die Ablehnung der Gemeinde zwar mitträgt, jedoch auch einer Erweiterung zustimmen würde.

Der Plan wurde daraufhin überarbeitet. Die neue Gebäudelänge wurde auf 16,20 m gekürzt, dies entspricht der Länge des vorhandenen Wohngebäudes.

Für die drei Wohneinheiten entsteht ein Bedarf von 4,8 EGW abzgl. 1,5 EGW aus der Baugenehmigung 2008.

Trotz einiger Bedenken in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens angesichts seiner Außenbereichslage wird im Hinblick auf die Haltung der Genehmigungsbehörde das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Für die Gemeinde ist in diesem Zusammenhang wichtig, dass das Vorhaben ohne Erlass einer Außenbereichssatzung verwirklicht werden kann, und damit kein Bezugsfall entsteht.

Die erforderlichen 3,3 EGW werden zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	

Top 4	Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 702 am Inselweg / Ringseeweg
--------------	--

Antragsteller: Schleunung Baumanagement GmbH, 63755 Alzenau

Sachverhalt:

Auf dem unbebauten Grundstück FINr. 702 soll neben dem Neubau eines unterkellerten Einfamilienhauses auch eine Tiefgarage für Oldtimer entstehen.

Das Baurecht für dieses Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 –Ringseeweg-Süd- geregelt. Demzufolge ist der Neubau des Wohnhauses problemlos möglich, da alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Hierzu wurde bereits ein Bauantrag im Genehmigungsverfahren vorgelegt.

Abweichend von diesem Bauantrag wurde nun ein weiterer Plan eingereicht, in dem beantragt wird, zwischen Gebäude und Inselweg eine Tiefgarage zur Unterbringung von vier Fahrzeugen zu errichten. Dies bedeutet jedoch eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, wenn auch unterirdisch.

Da eine Vorlage im Freistellungsverfahren nur dann möglich ist, wenn alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden, hat die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Tiefgarage jetzt zur Folge, dass der gesamte Bauantrag jetzt das Baugenehmigungsverfahren durchlaufen muss.

Dem Bauantrag wird in Bezug auf den Neubau des Einfamilienhauses zugestimmt. Die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der unterirdischen Überschreitung der Baugrenze wird erteilt, da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Tiefgarage optisch nicht in Erscheinung tritt und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hotels mit Wohnungen und Tiefgarage auf dem Grundstück Münchner Straße 5
--

Antragsteller: „Tegernseer Grund“

Sachverhalt:

Das „Haus Rheinland“ im Ortszentrum wurde 1927 errichtet und zuletzt 1977 umgebaut. Zuletzt waren dort 23 Gästebetten gemeldet. Die Eigentümer beabsichtigen seit einigen Jahren, das Grundstück zu verkaufen.

Zur Klärung des künftigen Baurechts wurde jetzt ein Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Gebäudes sowie eines Hotelneubaus mit Wohnungen und Tiefgarage gestellt.

Mit Hilfe des Antrags soll geklärt werden, ob sich das Vorhaben gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Schon im Hinblick auf die Bebauung des Nachbargrundstücks Freihausstraße 8 kann festgestellt werden, dass dies grundsätzlich der Fall wäre.

Da das Grundstück jedoch im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 60 für das Gebiet „Ortszentrum“ liegt, wäre zunächst zu klären, ob die Gemeinde bereit ist, eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der für dieses Gebiet betroffenen Veränderungssperre zu beschließen. Dies wäre jedoch nur dann möglich, wenn bereits jetzt eine klare Beurteilung darüber möglich wäre, ob das Nutzungskonzept Hotel/Wohnungen nicht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwider läuft. Nähere Angaben hierzu wurden jedoch trotz Aufforderung durch das Bauamt nicht gemacht.

Dem Antrag auf Vorbescheid sowie damit verbunden einer Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann, auch nach Rücksprache mit dem Städteplaner der Gemeinde, Herrn von Angerer, derzeit nicht zugestimmt werden. Zwar würde sich das geplante Gebäude von seinen Maßen sowie der Höhe wohl in die nähere Umgebung einfügen, die geplante Nutzung Hotel/Wohnungen ist jedoch zu unbestimmt, um im Hinblick auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für dieses Gebiet derzeit eine Entscheidung treffen zu können.

Die Gemeinde ist gerne bereit, bei Konkretisierung der Vorstellungen erneut über den Antrag zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 6 Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung der Gebäude Sanktjohanserstraße 9 / 9a

Antragsteller: Franz Josef Haslberger, Freising

Sachverhalt:

In den Gebäuden Sanktjohanserstraße 9 und 9a sind folgende Veränderungen geplant:

Hauptgebäude:

Im EG soll eine durchgehende Nutzung als Gaststätte erfolgen, der bisherige Laden wird aufgelöst. Der erdgeschoßige Anbau in Pultdachform soll abgebrochen und durch einen Neubau mit Satteldach ersetzt werden.

Im OG ist eine Arztpraxis vorgesehen.

Im DG erfolgt Wohnnutzung.

Das KG soll vergrößert werden. Außerdem sind hier Nebenflächen für die Gastronomie sowie WC's vorgesehen.

Die Höhe des Gebäudes bleibt wie bisher, die Fassaden werden neu gestaltet.

Zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude ist im Innenhof ein Biergarten mit 72 Sitzplätzen vorgesehen.

Nebengebäude:

Hier sind im EG Büroflächen, Heizungsraum und Garagen wie bisher vorgesehen; im OG soll eine Arztpraxis entstehen sowie eine kleine Hausmeisterwohnung.

Das Gebäude bleibt in seinen Maßen unverändert, lediglich der südliche Querbau wird etwas

angehoben.

Infolge des vorgesehenen Biergartens im Innenhof können auf dem Grundstück lediglich 5 Stellplätze untergebracht werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 60 für das Gebiet „Ortszentrum“. Bis zum Inkrafttreten des Plans gilt eine Veränderungssperre. Die Gemeinde kann von dieser Veränderungssperre eine Ausnahme beschließen, wenn davon auszugehen ist, dass das beantragte Vorhaben den künftigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für dieses Grundstück entspricht.

Vorliegend kann man davon ausgehen, dass ein vergrößertes, modernes Lokal im Ortszentrum, verbunden mit einer deutlichen optischen Aufwertung des Gebäudes genau das ist, was die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans bezweckt.

Nach Rücksprache mit dem Städteplaner der Gemeinde, Herrn von Angerer, wird deshalb eine Ausnahme von der Veränderungssperre befürwortet.

Bezüglich der Baugestaltung und der Abstandsflächen (das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung der Gemeinde), bestehen keine Bedenken.

Wesentlich ist das Thema Stellplätze. Für das Vorhaben ergibt sich gemäß § 3 Abs. 1 StPIS folgender Stellplatzbedarf:

Die einzelnen Nutzungen in den Gebäuden Sanktjohanserstraße 9 und 9a ergeben einen Bedarf von insgesamt 40,5 Stpl., davon 25 alleine für die Gastronomie. Auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können jedoch lediglich 5 Stpl., bisher waren es 8.

Nachdem es sich bei beiden Gebäuden um sehr alten Bestand handelt ist zu berücksichtigen, dass bei deren Genehmigung noch kein Stellplatznachweis zu führen war.

Aufgrund des Bestandsschutzes ist hier ein fiktiver Bestand in Ansatz zu bringen, der sich gedanklich an den heutigen Maßstäben orientiert (BayVGH, B. v. 22.4.2004). Damit ist die in beiden Gebäuden genehmigte Nutzung auf die aktuelle StPIS der Gemeinde umzurechnen. Demzufolge ergibt sich ein fiktiv anzurechnender Bestand von 30,5 Stpl.

Damit müssten zur Genehmigung des Vorhabens noch 10 Stpl. nachgewiesen werden. Die 5 vorhandenen Stpl. können hierauf nicht angerechnet werden.

Da die fehlenden 10 Stpl. nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, bittet der Antragsteller um eine Stellplatzablöse gemäß § 6 StPIS.

Für die künftigen Nutzungen im Haupt- und Nebengebäude ergibt sich ein Bedarf von 27,90 EGW. Als Altbestand können 24,60 EGW angerechnet werden. Zur Durchführung der Maßnahme wären demzufolge noch 3,3 EGW erforderlich.

Im Hinblick auf die bestehende Veränderungssperre befürwortet die Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB, da die geplanten Änderungen den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen und öffentliche Belange dem nicht gegenüberstehen.

Zu dem Vorhaben wird insgesamt das gemeindliche Einvernehmen erteilt, da durch die Maßnahmen eine Verbesserung der gastronomischen Situation im Ortszentrum eintritt und damit auch eine deutliche gestalterische Aufwertung des Gebäudes stattfindet.

Aus diesem Grunde wird auch der beantragten Stellplatzablöse stattgegeben. Der Ablösebetrag ist in nicht öffentlicher Sitzung festzulegen.

Die noch erforderlichen ca. 3,3 EGW werden zugewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:

9

Für den Beschluss: 9
Gegenstimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 7 Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung der "Söllbachklause", Söllbachtalstraße 71
--

Antragsteller: Franz Josef Haslberger, Freising

Sachverhalt:

Die „Söllbachklause“ soll grundlegend umgestaltet und erweitert werden.

Im Bestandsgebäude ist im EG eine Gaststätte, im DG eine Wohnung untergebracht. Von einer 1993 erteilten Baugenehmigung für den nordseitigen Anbau einer Wohnung wurde kein Gebrauch gemacht.

Die geplanten Änderungen stellen sich folgendermaßen dar:

Das bisherige Gebäude soll in seinen Außenmaßen erhalten bleiben, jedoch so aufgestockt werden, dass im DG künftig eine komfortable Nutzung für gastronomische Zwecke möglich ist. Im EG soll neben einem Umbau auch ein Anbau zur Erweiterung der Gastronomie stattfinden. Insgesamt soll die Gaststätte auf einer Fläche von 160 m² 100 Sitzplätze aufweisen; im Freien sind auf einer Fläche von 175 m² 70 Gastplätze vorgesehen.

In einer an das Gebäude angebauten Tiefgarage sollen 6 Stellplätze für Betreiber und Personal untergebracht werden; im angrenzenden Keller sind Kühl- und Lagerflächen sowie Heizung und Sozialraum vorgesehen.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist es entsprechend als bereits bebaute Fläche im Außenbereich dargestellt.

Bei der Söllbachklause handelt es sich um einen zulässigerweise errichteten gewerblichen Betrieb. Die beantragte Erweiterung ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB nur dann zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. Dies dürfte bei einer Erweiterungsfläche des erdgeschoßigen Anbaus von 45,90 m² sowie einer Erhöhung der Wandhöhe des Gebäudes auf unter 6,0 m der Fall sein. Tiefgarage und Keller treten, bis auf den Einfahrtsbereich, optisch nicht in Erscheinung.

Die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze dürfte für Betreiber und Personal ausreichend sein. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde kann hier nicht zur Anwendung kommen, da es sich bei dem beschränkt öffentlichen Weg von der Söllbachtalstraße zur Söllbachklause um einen Wanderweg handelt. Kfz-Verkehr ist hier nicht zulässig.

Im bisherigen Lokal sind ca. 44 Sitzplätze Bestand, künftig sollen es 100 Sitzplätze werden. Für die Differenz von 56 Sitzplätzen ergibt sich ein Bedarf von 16,80 EGW (= 56 x 0,3). Hiervon sind gemäß EGW-Bewertung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung vom 27.9.1993 für die Wohnung im DG bis 90 m² 1,5 EGW sowie für die genehmigte Wohnung im UG/EG ebenfalls 1,5 EGW als Bestand anzurechnen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung einer öffentlichen Nutzung der Gaststätte erteilt. Von der erforderlichen Privilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB ist auszugehen. Die Modernisierung bei gleichzeitig maßvoller Erweiterung der Ausflugsgaststätte würde eindeutig eine Bereicherung des gastronomischen und touristischen Angebots für Bad Wiessee darstellen.

Die erforderlichen 13,80 EGW werden zugewiesen; soweit erforderlich werden Abwasserwerte auch für die Tennennutzung bereit gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 8	Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung der Söllbachalm, Grundstück FINr. 575
--------------	--

Antragsteller:

Sachverhalt:

Die bestehende Alm soll generalsaniert werden. Eine Vergrößerung und Aufstockung des Gebäudes ist nicht vorgesehen.

Im 30,97 x 7,18 m großen Gebäude befinden sich derzeit Stall, sowie einige Boxen für Wollschweine sowie ein Aufenthaltsraum für eine Sennerin. Diese Nutzung soll auch künftig beibehalten werden.

Laut Antragsteller wurde mit den Renovierungsarbeiten bereits vom Voreigentümer begonnen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt habe sich jedoch herausgestellt, dass die bisher vorgenommenen Dämmarbeiten an der Fassade ohne Baugenehmigung nicht durchgeführt werden können. Seither wurden an der Alm keinerlei Bautätigkeiten mehr vorgenommen.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter dem Vorbehalt der landwirtschaftlichen Privilegierung der Baumaßnahme erteilt, da die Alm bereits seit langer Zeit besteht, die äußere Gestalt weitgehend gewahrt bleibt und das Gebäude auch erkennbar einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Die erforderliche Erschließung der Alm über Forststraßen ist gesichert.

Die Gemeinde bittet im Falle der Genehmigung des Vorhabens im Bescheid sicherzustellen, dass die Alm auch tatsächlich nur für Zwecke der Almwirtschaft genutzt werden darf.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 9	Bauantrag zur Sanierung der Scheibenaualm, Grundstück FINr. 580
--------------	--

Antragsteller: Franz Josef Haslberger

Sachverhalt:

Die seit langem bestehende Alm soll generalsaniert werden. Eine Vergrößerung und Aufstockung des Gebäudes ist nicht vorgesehen.

Im 15,10 x 6,08 m großen Gebäude befinden sich derzeit eine Schweinebox auch sind dort Hühner untergebracht. Neben einem Lagerraum ist auch eine Übernachtungsmöglichkeit für eine/n Senner/in vorhanden. Diese Nutzung soll künftig beibehalten werden.

Da geplant ist, erhebliche Eingriffe am Fundament und im Dach zu machen, müssen diese Bauarbeiten erst vom Landratsamt genehmigt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter dem Vorbehalt der landwirtschaftlichen Privilegierung der Baumaßnahme erteilt, da die Alm bereits seit langer Zeit besteht, die äußere Gestaltung weitgehend gewahrt bleibt und das Gebäude auch erkennbar einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Die erforderliche Erschließung der Alm über Forststraßen ist gesichert.

Die Gemeinde bittet im Falle der Genehmigung des Vorhabens im Bescheid sicherzustellen, dass die Alm tatsächlich nur für Zwecke der Almwirtschaft werden darf.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 10 Bauantrag zur Erweiterung des Nebengebäudes auf dem Grundstück Hirschbergstraße 4 -2. Tekturantrag-
--

Antragsteller: Walter Lechner

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat am 3.4.2014 über den 1. Tekturantrag beraten und diesem nur unter Auflagen zugestimmt. Der Beschluss wurde dem Antragsteller übermittelt, jedoch wurden die gemeindlichen Auflagen von diesem weitgehend ignoriert.

- Die Baurbeiten wurden ohne Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung weitergeführt.
- Die geforderten Anpflanzungen vor dem Nebengebäude wurden nicht vorgenommen.
- Direkt an der Bundesstraße wurde eine lebensgroße Tierfigur trotz ausdrücklichen Verbotes aufgestellt
- Anstatt eines Treppenabgangs vom Gehweg der Bundesstraße wurde bereits ein Zufahrtbereich geschaffen.

Mit der vorliegenden Tektur wird die bereits im Gebäude installierte Treppe zur Erschließung des Dachraumes dargestellt. Außerdem ist aufgrund einer Forderung des Landratsamtes ein Teilrückbau des westlichen Anbaus (Terrasseneinfriedung) wegen ungenehmigter Überbauung des Nachbargrundstücks erforderlich.

Weiterhin wurde nunmehr auch die Errichtung einer Zufahrt über den der Gemeinde gehörenden Gehweg zur Bundesstraße beantragt. In der vorliegenden Tekturplanung ist die beantragte neue Zufahrtssituation nicht dargestellt.

In Bezug auf den beantragten Rückbau besteht Einverständnis, da hier lediglich eine behördliche Auflage erfüllt wird.

Die Nutzung des Dachraums des Gebäudes verbunden mit dem Einbau einer Treppe wird abgelehnt.

Weiterhin wird festgestellt, dass das Gebäude bereits bei der Herstellung grenzüberschreitend überbaut wurde. Hierfür liegt zwar eine schriftliche Zustimmungserklärung der Grundstücksnachbarn FINr. 224/3 vor, allerdings wird bezweifelt, dass dies im Rechtssinne ausreichend ist. Die Genehmigungsbehörde wird gebeten zu überprüfen, ob diese Überbauung rechtmäßig ist. Falls nicht, wäre auf eine Beseitigung dieser Überbauung hinzuwirken.

Die bereits vorhandenen Werbeanlagen am Gebäude einschließlich der Kuhattrappe unmittelbar an der Bundesstraße wurden ebenfalls ohne Genehmigung der Gemeinde aufgestellt bzw. errichtet. Angesichts des bisherigen völlig unkooperativen Verhaltens des Grundstückseigentümers gegenüber allen gemeindlichen Belangen bittet die Gemeinde das Landratsamt um entsprechende Beseitigungsanordnungen. Insbesondere durch die Kuhattrappe wird das Ortsbild an dieser Stelle verkitscht und verschandelt.

Die vorgesehene neue Zufahrt von der Bundesstraße her wird strikt abgelehnt, da es bereits eine Zufahrt zum Gebäude von der Hirschbergstraße aus gibt.

Da die Gemeinde nicht nur Eigentümerin sondern auch Baulastträgerin des Gehweges ist kann sie auch bestimmen, ob und wie eine Zufahrt zum Grundstück hergestellt wird. Der Umstand, dass sich durch eine Zufahrt zur Bundesstraße ggf. eine bessere Geschäftslage für den Antragsteller ergibt, kann kein Grund für die Gemeinde sein, diesem Antrag auch zustimmen zu müssen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 11 Bauantrag zum Neubau einer Tiefgarage auf dem Grundstück Max-Obermayr-Weg 5
--

Antragsteller: Dr. Peter Alexander Wacker

Sachverhalt:

Im nördlichen Teil des Grundstücks FINr. 1049 soll eine ca. 270 m² große Tiefgarage zur Unterbringung von mehreren Oldtimern an das bestehende Gebäude angebaut werden.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Baugenehmigung kann demnach nur dann erteilt werden, wenn hierfür die erforderlichen Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 BauGB gegeben sind.

Das Landratsamt hat nach Vorprüfung des Antrags mitgeteilt, dass es der vorliegenden Planung dann zustimmt, wenn auch die Gemeinde damit einverstanden ist.

Ein ursprünglich angedachter größerer Tiefgaragenneubau wurde vom Landratsamt verworfen. Die Tiefgarage tritt, mit Ausnahme des östlichen Einfahrtsbereiches, oberirdisch nicht in Erscheinung.

Das gemeindliche Einvernehmen wird infolge der vorgesehenen umfangreichen Geländeänderungen nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	5
Gegenstimmen:	4
Persönlich beteiligt:	

Top 12 Antrag auf Nutzungsänderung von Ferienwohnungen in Mietwohnungen im Gebäude Ringbergstraße 49
--

Antragsteller: Adolf Gottschlicht

Sachverhalt:

Im Gebäude Ringbergstraße 49 sind seit 2006 insgesamt 8 Ferienwohnungen genehmigt (Az.: 220-178-B), die jedoch zuletzt als kleine Personalwohnungen für die Schlemmer-Klinik genutzt werden. Zusätzlich befinden sich die Wohnung des Eigentümers, ein Sprechzimmer für die bisherige Klinik sowie ein Laden als genehmigte Nutzungen im Gebäude.

Die Nutzungsänderung zielt darauf ab, die bisher 8 Ferienwohnungen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Mietwohnungen für Klinikpersonal bereitzustellen.

Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Grundstück in einem Wohngebiet, die Nutzungsänderung wäre damit planungsrechtlich zulässig. In Bezug auf gemeindliches Ortsrecht ist lediglich die Stellplatzsituation zu prüfen.

Entsprechend der vorgelegten Wohn- und Nutzflächenberechnung sind für die von der Nutzungsänderung betroffenen Einheiten im Gebäude 19 Stpl. sowie 4 Besucherstellplätze nachzuweisen. Der erforderliche Stellplatznachweis wird geführt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestand von 11,5 EGW. Benötigt werden künftig 11,8 EGW.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
Die erforderlichen 0,3 EGW werden zugewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 13 Bauvoranfrage zur Neubebauung des Grundstücks Bucherweg 20

Antragsteller: Thomas Gerold, Kreuth

Sachverhalt:

Für das mit einem kleinen Einfamilienhaus bebaute Grundstück FINr. 660/36 am Bucherweg wurde vom Landratsamt Miesbach ein Vorbescheid zur Genehmigung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten und Dreifachgarage erteilt (Az.: 2004-38-V). Das Gebäude ist mit einer Größe von 16,00 x 10,99 m geplant. Die Wandhöhe war mit 7,07 m (E+1+D) vorgesehen. Die Gemeinde hat einem Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids im Jahr 2012 unter Verweis auf den zwischenzeitlichen Neuerlass mehrerer Ortssatzungen sowie den Bebauungsplan Nr. 57 für die beiden unterhalb gelegenen Grundstücke nicht zugestimmt. Seitdem ruht die Angelegenheit.

Herr Gerold möchte mit Hilfe dieser Voranfrage klären, ob die Gemeinde einem Bauantrag zur Errichtung eines Ein- Zweifamilienhauses mit den gleichen Maßen wie oben zustimmen würde. Entscheidend hierbei ist, dass die Wandhöhe des neuen Gebäudes im Hinblick auf die neue Situation auf max. 6,0 m reduziert werden soll. Die ursprünglich vorgesehene Wohnung im DG würde damit entfallen. Anstatt der Dreifachgarage käme nur noch eine Doppelgarage zur Ausführung.

Nachdem vorgesehen ist, die Höhe des neuen Gebäudes deutlich zu vermindern und sich der Neubau von seiner Größe her in die nähere Umgebung einfügt, würde die Gemeinde einem auf dieser Basis vorgelegten Bauantrag zustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 14 Information des Bürgermeisters

Sachverhalt:

Ausschussmitglied Fritz Niedermaier bemängelt den unhaltbaren Zustand vieler Wanderwege sowie der gemeindlichen Skiabfahrt. Hierbei stelle sich die Frage nach den Verantwortlichen und was getan werden kann, um Abhilfe zu schaffen.

2. Bürgermeister Huber sagt zu, in einer der nächsten Sitzungen dieses Thema auf die Tagesordnung zu setzen und ausführlich zu diskutieren.

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis
Schriftführer