



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

Sitzungstermin: Donnerstag, den 17.09.2015

Sitzungsbeginn: 16:45 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

Vorsitzender / 2. Bürgermeister

Herr Robert Huber	Beruflich bedingt entschuldigt, keine Vertretung
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
Frau Klaudia Martini	wegen Krankheit entschuldigt, keine Vertretung
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Herr Markus Trinkl	

Von der Verwaltung:

Herr Thomas Holzapfel	
Herr Helmut Köckeis	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung
- 2.1. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Defreggerweg 16
Vorlage: 00319/2014-2020
- 2.2. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 222/7 an der Dr.-Scheid-Straße
Vorlage: 00320/2014-2020
3. Neubau einer Liftstation mit Bergwacht-, Geräte- und Lagerraum auf dem Grundstück FINr. 434 am Sonnenbichl
Vorlage: 00305/2014-2020
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 254/3 an der Freihausstraße
Vorlage: 00306/2014-2020
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FINr. 254/3 an der Freihausstraße
Vorlage: 00307/2014-2020
6. Antrag auf Nutzungsänderung im Gebäude Ringbergstraße 49
Vorlage: 00308/2014-2020
7. Bauantrag zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Max-Obermayr-Weg 3
Vorlage: 00310/2014-2020
8. Antrag auf Nutzungsänderung im Gebäude Bergerweg 10
Vorlage: 00314/2014-2020
9. Information des Bürgermeisters

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

Das Protokoll der Sitzung vom 21.07.2015 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 2 Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung**Top 2.1 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Defreggerweg 16**

Antragstellerin: Alina Haibel, München

Sachverhalt:

Das 1951 errichtete Einfamilienhaus (13,21 x 8,30 m) soll abgebrochen und durch ein neues Einfamilienhaus mit einer Größe von 15,68 x 11,00 m und angebaute Garage ersetzt werden. Die Wandhöhe des neuen Gebäudes soll 6,60 m betragen (bisher 5,10 m).

Planungsrechtlich betrachtet ist das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen, da am Defreggerweg lediglich vier Grundstück auf der Gemarkung Bad Wiessee bebaut sind. Damit liegt kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Für das unbebaute Grundstück FINr. 711/2 wurde allerdings aufgrund einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB am 18.7.2006 eine Baugenehmigung erteilt. Aufgrund dieses Umstandes wurde das Gebiet am Defreggerweg im neuen Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche dargestellt.

Zwar handelt es sich hier um kein privilegiertes Vorhaben, eine Genehmigung wäre jedoch grundsätzlich nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich. Allerdings fehlt es vorliegend daran, dass das Gebäude nicht bereits seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird. Der Erwerb des Grundstücks durch die Antragstellerin erfolgte erst im Mai 2015. Aufgrund der Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan sowie deshalb, dass die Erweiterung im Verhältnis zum noch vorhandenen Gebäude als angemessen bezeichnet werden kann, hat das Landratsamt die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in Aussicht gestellt. Dies auch deshalb, da öffentliche Belange durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Der Neubau würde sich von seinen Außenmaßen her in die nähere Umgebung einfügen. Dies gilt allerdings nicht für die geplante Wandhöhe mit 6,60 m, da die umgebenden Gebäude deutlich niedriger sind, als die beantragte Wandhöhe des Neubaus.

Defreggerweg 14: WH = 4,80 m

Defreggerweg 11: WH = 4,80 m

Defreggerweg 10: WH = 5,00 m
Defreggerweg 5: WH = 5,85 m
Gen. Planung auf FINr. 711/2: WH = 5,95 m

Zur besseren Beurteilung dieses Sachverhalts wird ein Ortstermin durchgeführt.

Belange der gemeindlichen Ortssatzungen werden nicht beeinträchtigt.

Für den Altbestand wurde bisher noch keine EGW-Ermittlung durchgeführt, da das Gebäude noch nicht an den SWK angeschlossen ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben wird angesichts der Stellungnahme des Landratsamtes grundsätzlich erteilt.

Dieses Einvernehmen bezieht sich jedoch nicht auf die Höhe des Gebäudes, da sich eine Wandhöhe von 6,60 m nicht mehr in die nähere Umgebung einfügt..

Vertretbar wäre seitens der Gemeinde eine Wandhöhe von ca. 5,95 m, wie sie für das genehmigte aber noch nicht errichtete Gebäude auf dem Grundstück FINr. 711/2 zugelassen wurde.

Damit kann das Gebäude mit zwei Vollgeschoßen errichtet werden.

Die für den Neuanschluss erforderlichen 2,1 EGW werden zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	

Top 2.2 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 222/7 an der Dr.-Scheid-Straße

Anton Beil, Münchner Straße 25

Sachverhalt:

Auf dem unbebauten Grundstück FINr. 222/7 mit einer Gesamtgröße von 6.349 m² soll ein Zweifamilienhaus errichtet werden. Die vorgesehenen Gebäudemasse betragen 13,99 x 11,49 m bei einer Wandhöhe von 6,72 m.

Auf der Baufläche wurde Ende der 1940er Jahre eine Kapelle errichtet, die zwischenzeitlich jedoch abgebrochen wurde.

Fraglich ist vorliegend, ob aufgrund der Größe des Grundstücks sowie des fehlenden Bebauungszusammenhangs entlang der Dr.-Scheid-Straße auf ca. 120 m Länge noch von einer Innenbereichslage gemäß § 34 BauGB ausgegangen werden kann.

Für eine Innenbereichslage spricht allerdings, dass das Grundstück von allen Seiten von dichter Bebauung umgeben ist. Außerdem ist es im Flächennutzungsplan 2014 als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Klärung dieser Frage durch das Landratsamt war bis zur Erstellung dieser Vorlage leider nicht möglich.

Zur besseren Beurteilung wurde ein Ortstermin angesetzt.

Bei Anwendung des § 34 ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben in Bezug auf Größe und Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

Die Abstandsflächen entsprechend der gemeindlichen Abstandsflächensatzung werden eingehalten.

Die für die Nutzung der beiden Wohnungen erforderlichen 6 Stpl. werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Belange der OGS werden zu Nr.2.1.2 nicht eingehalten, da das Verhältnis Giebelseite zu Traufseite nicht mindestens 1:1,3 beträgt sondern lediglich 1:1,22. Im Hinblick auf die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung wäre die Erteilung einer Abweichung allerdings vertretbar.

Im Hinblick auf die abwassertechnische Entsorgung wären 2,0 + 2,1 EGW erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht derzeit keine Veranlassung.

Die für das Vorhaben erforderlichen 4,1 EGW werden zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 3 Neubau einer Liftstation mit Bergwacht-, Geräte- und Lagerraum auf dem Grundstück FINr. 434 am Sonnenbichl
--

Antragsteller: Förderverein Schneesport Tegernseer Tal e.V.

Sachverhalt:

Beantragt wird der Abbruch der vorhandenen Liftstation (6 x 6 m) mit anschließendem Wiederaufbau in gleicher Größe. Das neue Gebäude soll neben einem Raum für das Liftpersonal auch einen Geräteraum für die Bergwacht sowie einen Lagerraum beinhalten.

Der Bauort ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, die Zulässigkeit des Vorhabens ist damit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan 2014 ist das Grundstück als „Sondergebiet Wintersport“ dargestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, da es sich hier lediglich um einen Ersatzbau handelt. Das Vorhaben dient dem öffentlichen Interesse, da es hauptsächlich der Förderung des Jugendsports zu Gute kommt.

Die Genehmigungsfähigkeit des Antrags ergibt sich aus § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Öffentliche Belange stehen einer Genehmigung nicht entgegen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 4 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück FINr. 254/3 an der Freihausstraße

Antragstellerin: Findewirth-Sobkowski Alexa

Sachverhalt:

Auf der westlichen Tfl. des Grundstücks FINr. 254/3 soll ein Doppelhaus mit zwei Doppelgaragen errichtet werden. Um die Zulässigkeit des Vorhabens zu ermitteln, wird zunächst ein Antrag auf Vorbescheid gestellt.

Das Gebäude soll eine Größe von 12,50 m Länge x 12,44 m Breite erhalten, die Wandhöhe beträgt 6,95 m.

Analog zur auf dem östlichen Grundstücksteil vorgesehenen Bebauung soll das unter Straßenniveau liegende Gelände bis auf Höhe des Gehwegs angehoben werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus folgenden Gründen nicht erteilt werden:

Der vorgeschriebene Mindestgrenzabstand von 1,5 m von den Garagen zu den Nachbargrundstücken ist jeweils einzuhalten. Die grenzständig geplanten Garagen sind gemäß § 3 Abs. 2 der gdl. Abstandsflächensatzung nicht zulässig.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen nahezu quadratischen Baukörper. Gemäß Nr. 2.3.2. OGS muss das Verhältnis Giebelseite zu Traufseite jedoch mindestens 1:1,3 betragen.

Auch der vorgesehene Quergiebel steht im Widerspruch zur OGS (vgl. Nrn. 3.7.1 und 3.7.3.) und ist damit nicht zulässig.

Im Hinblick auf § 34 BauGB wäre die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf diesem Grundstücksteil zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur unter der Voraussetzung dass auch gemeindliches Ortsrecht eingehalten wird.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück FlNr. 254/3 an der Freihausstraße

Antragstellerin: Findewirth-Sobkowski Alexa

Sachverhalt:

Alternativ zum Neubau eines Doppelhauses soll auch die Genehmigungsfähigkeit eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten ohne Garagen im Wege eines Vorbescheidverfahrens geprüft werden.

Das Gebäude soll eine Größe von 15,99 x 10,24 m haben, bei einer Wandhöhe von 6,95 m. Es hätte damit in etwa dieselbe Größe und Höhe wie erst kürzlich für den östlichen Grundstücksteil beantragt.

Für die 5 Wohnungen sind insgesamt 13 Stpl. vorgesehen, wovon 4 Stpl. auf der (noch abzuteilenden) östlichen Grundstückshälfte zur Ausführung kommen sollen.

Im Hinblick auf den westseitig geplanten Quergiebel wäre die Giebelvariante 2 zwar eigentlich satzungskonform, angesichts des ausufernden Daches jedoch mit erheblichen gestalterischen Mängeln behaftet. Sie wird deshalb vom Landratsamt abgelehnt. Giebelvariante 1 hingegen verstößt gegen Nr. 3.7.2. OGS, da die Traufe Hauptgebäude und Traufe Nebengebäude nicht auf einer Höhe liegen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Bedingt durch die Anzahl der erforderlichen Stellplätze für ein Fünffamilienhaus hätte eine Genehmigung zur Folge, dass das gesamte, an die Freihausstraße angrenzende Grundstück auf eine Länge von ca. 60 m durchgehend für die Anlage von Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten versiegelt wird. Im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem östlichen Grundstücksteil würde es sich damit um ein „vorgartenfreies“ Vorhaben handeln. Für ein Grundstück mit ausschließlicher Wohnnutzung ist derartiges nicht akzeptabel und auch aus der näheren Umgebung nicht abzuleiten. Nach § 8 Abs. 3 OGS ist die Versiegelung eines Grundstücks über die Gebäude hinaus auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Unabhängig von den Regelungen der OGS zu Quergiebeln wird dieser Bauteil aus gestalterischen Gründen abgelehnt. Falls erforderlich wäre die Gemeinde bereit, ihre OGS dahingehend zu präzisieren.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 6 Antrag auf Nutzungsänderung im Gebäude Ringbergstraße 49
--

Antragsteller: SLK GmbH & Co KG

Sachverhalt:

Die Nutzungsänderung beinhaltet den Umbau des Gebäudes in 14 Wohneinheiten (bisher 13 WE sowie 1 Laden im EG).

Der beantragten Änderung stehen keine planungsrechtlichen Bedenken gegenüber.

Belange der OGS sind nicht betroffen.

Entsprechend der Wohnungsgrößen sind für die 14 Wohnungen 23 Stellplätze sowie 4 Besucherstellplätze (= $14 \times 0,25$) = 3,5) auf dem Grundstück nachzuweisen. Laut Stellplatzplan werden 29 Stpl. nachgewiesen.

Für die künftige Nutzung werden insgesamt 15,0 EGW benötigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die für die Nutzungsänderung noch erforderlichen Abwasserwerte werden zugewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	7
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 7 Bauantrag zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Max-Obermayr-Weg 3

Antragsteller: Dr. Peter Niedner, Max-Obermayr-Weg 3

Sachverhalt:

Im nördlichen Grundstücksteil soll eine Doppelgarage errichtet werden.

Da das Grundstück planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen ist, ist ein entsprechendes Genehmigungsverfahren erforderlich.

Auf dem Grundstück wurde bereits am 16.7.1990 (Az. 1172-90) der Anbau einer Garage an das Wohnhaus genehmigt. Das Vorhaben wurde jedoch nicht verwirklicht.

Beschluss:

Da auf dem angrenzenden Grundstück Dr. Wacker erst 2015 der Neubau einer großen Hanggarage baurechtlich genehmigt wurde, ist der Neubau einer Doppelgarage trotz Außenbereichslage vertretbar. Der Bauort befindet sich außerdem von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar hinter dem Wohnhaus und wird nach Norden hin von großen Bäumen aus verdeckt. Eine Zersiedelung der Landschaft ist damit nicht zu befürchten.

Im Hinblick auf den Schutz dieser Bäume sollte die Baumaßnahme allerdings auf der bereits versiegelten Grundstücksfläche zur Ausführung kommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 7
 Für den Beschluss: 7
 Gegenstimmen: 0
 Persönlich beteiligt:

Top 8 Antrag auf Nutzungsänderung im Gebäude Bergerweg 10

Antragstellerin: Poenaru Andreea, Bukarest

Sachverhalt:

Im Gebäude sollen folgende Änderungen stattfinden:

UG: anstatt 1 Ferienwohnung jetzt 1 Mietwohnung mit 71,19 m²
 EG: anstatt Büroräume jetzt 1 Mietwohnung mit 100,68 m²
 OG: anstatt Büroräume jetzt 1 Mietwohnung mit 106,96 m²

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Nutzungsänderung ist damit planungsrechtlich zulässig.
 Belange der OGS und Abstandsflächensatzung werden nicht berührt.
 Für die neue Nutzung sind 3 x 2 Stpl. erforderlich, die auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.
 Derzeit befinden sich 3,6 EGW auf dem Grundstück (vgl. Stellungnahme Zweckverband vom 23.11.2000). Für die drei Wohnungen sind künftig (1,5 + 1,8 + 1,8) = 5,1 EGW erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
 Die erforderlichen 1,5 EGW werden zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 7
 Für den Beschluss: 7
 Gegenstimmen: 0
 Persönlich beteiligt:

Top 9 Information des Bürgermeisters
--

Für die Richtigkeit:

Peter Höß

Helmut Köckeis

1. Bürgermeister

Schriftführer