



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

Sitzungstermin: Dienstag, den 27.03.2018

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:45 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

Vorsitzender / 2. Bürgermeister

Herr Robert Huber	
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
Herr Thomas Erler	Vertretung für Florian Sareiter
Herr Bernd Kuntze-Fechner	Vertretung für Klaudia Martini
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Armin Thim	
Herr Markus Trinkl	

Von der Verwaltung:

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 01.02.2018
2. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Schmerbachgrund 8
Vorlage: 00986/2014-2020
3. Bauantrag zur brandschutztechnischen Ertüchtigung sowie für verschiedene Nutzungsänderungen auf dem Grundstück Sanktjohanserstraße 46 (Wiesseer Hof)
Vorlage: 00987/2014-2020
4. Bauantrag für bauliche Änderungen, Brandschutzmaßnahmen und Nutzungsänderungen im Rohbognerhof (Golfplatz)
Vorlage: 00988/2014-2020
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück in der Gschwändt 34
Vorlage: 00990/2014-2020
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Freihausstraße 17
Vorlage: 00989/2014-2020
7. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Schwimmbades im UG des Gebäudes Anton-von-Rieppel-Straße 11
Vorlage: 00993/2014-2020
8. 2. Antrag auf Tektur zum Neubau eines Bootshauses für die PI Bad Wiessee
Vorlage: 00995/2014-2020
9. Information der Verwaltung
10. Information des Bürgermeisters

Protokoll:**Top 1 Genehmigung der Niederschrift vom 01.02.2018****Beschluss:**

Das Protokoll wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Schmerbachgrund 8

Antragsteller: Thomas und Christel C. Kisters, Ottobrunn

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat nach vorherigem Ortstermin am 10.10.17 einem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen –nach Vorlage zweier Planvarianten- der Variante 2 grundsätzlich zugestimmt.

Nunmehr wird von den Bauherren ein Bauantrag vorgelegt, der sich von den bisherigen Varianten stark unterscheidet. Geplant ist ein langgestreckter, abgestufter Baukörper, in den drei Garagenplätze integriert sind mit einem nach Süden gerichteten Quergiebel. Die Nutzung des Grundstücks erfolgt als Einfamilienhaus ohne zusätzliche Einliegerwohnung.

Die Prüfung des Bauantrags führt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der umliegenden Bebauung ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude hinsichtlich seiner Größe in die nähere Umgebung einfügt. Der jetzt vorgesehene Baukörper ist gestalterisch besser und ruhiger als die bisherigen Varianten.

Die Wandhöhe des Neubaus ist höher als der Bestand. Die Nutzung ist künftig mit Sout. + E + 1. OG vorgesehen, bisher Sout. + E + DG. Die Planung bewegt sich jedoch an die im Vorbescheidsantrag dargestellten Höhen mit dem Bezugsfall des oberhalb liegenden Gebäudes Schmerbachgrund 10.

Ortsgestaltung:

Um ein alpenländisches Erscheinungsbild des Neubaus zu erreichen, sollen Teile des Sockels mit Naturstein verkleidet werden, was § 5 OGS widerspricht. Diesbezüglich wird um eine Abweichung von der Satzung gebeten.

Stellplätze:

Für das Vorhaben sind drei Stellplätze erforderlich, die auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Abstandsflächen:

Der gemäß Ortssatzung vorgeschriebene Nachbargrenzabstand nach Norden wird um 0,50 m unterschritten. Hierzu wurde von der Gemeinde bereits im Vorfeld die Zustimmung erteilt.

Der Abstand nach Westen wird eingehalten.

Der Abstand nach Süden beträgt bei einer Wandhöhe von 6,22 m, gerechnet ab EG, 8,0 m. Dieser Abstand wird zwar vom Hauptgebäude eingehalten nicht jedoch durch den vorgesehenen Quergiebel (Unterschreitung hier um mindestens ca. 1,0 m).

Nach Osten kann der fehlende Grenzabstand an der nördlichen Gebäudekante nicht eingehalten werden. Der Abstand kann jedoch auf das eigene Nachbargrundstück übernommen werden. Die Gemeinde hat dem bereits in einem vorhergehenden Vorbescheidsverfahren zugestimmt.

EGW:

Für das Vorhaben sind 2,1 EGW erforderlich, die aus dem Bestand zur Verfügung stehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter dem Vorbehalt erteilt, dass der gemäß Abstandsflächensatz vorgeschriebene Mindestabstand von 8,0 m für den Quergiebel nach Süden eingehalten wird.

Mit den beantragten Abweichungen der Abstandsflächen nach Norden und Osten besteht Einverständnis, da diese bereits in einem früheren Verfahren gebilligt wurden.

Der beantragten Abweichung von § 5 OGS wird stattgegeben, da die Verkleidung des Sockels mit Naturstein lediglich in Teilbereichen stattfindet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auch nicht wahrgenommen werden kann.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3	Bauantrag zur brandschutztechnischen Ertüchtigung sowie für verschiedene Nutzungsänderungen auf dem Grundstück Sanktjohanserstraße 46 (Wiesseer Hof)
--------------	---

Antragsteller: Korbinian Kohler, Gmund

Sachverhalt:

Das Hotelgebäude soll vom KG bis zum DG brandschutztechnisch auf den neuesten Stand gebracht werden. Die bisherige Privatwohnung im DG soll künftig für touristische Zwecke genutzt werden. Aus den bisherigen Gästezimmern im Zwischenbau und Anbau sollen Personalzimmer werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36, der als Art der baulichen Nutzung ein „SO Hotel“ festsetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde ist mit der Durchführung der beantragten Baumaßnahmen einverstanden, da diese aus Gründen des Brandschutzes erforderlich sind und der Aufwertung eines touristischen Betriebes dienen.

Für die Nutzungsänderung in Personalzimmer im Zwischenbau und Anbau wird die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt, da im Bebauungsplan eine dauerhafte Wohnnutzung nicht vorgesehen ist. Diese Zimmer haben oft auch kein eigenes Bad / WC und entsprechen damit auch nicht mehr den Erwartungen heutiger Hotelgäste. Da ein Hotel ohne Personal nicht betrieben werden kann, ist eine Befreiung für diese Gebäudeteile von der Art der baulichen Nut-

zung vertretbar; städtebauliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Bauantrag für bauliche Änderungen, Brandschutzmaßnahmen und Nutzungsänderungen im Rohbognerhof (Golfplatz)
--

Antragsteller: Tegernseer Golfclub

Sachverhalt:

Konkret werden folgende bauliche Maßnahmen am bzw. im Gebäude beantragt:

- Einbau einer Brandwand zwischen Tenne- und Lagerbereich und Veranstaltungsraum
- Nutzungsänderung der bisherigen Tenne in Veranstaltungsraum
- Einbau einer Brandschutztüre zwischen Küche und Schänke
- Einbau eines Heizraumes im EG (vorher Abstellraum)
- Änderungen an der Außentreppe

Beschluss:

Die Gemeinde ist mit den beantragten baulichen Maßnahmen einverstanden.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück in der Gschwändt 34

Antragsteller: Hans Aulechner

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück wurde vom Landratsamt Miesbach mit Bescheid vom 10.8.'17 der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Größe von 15,99 x 11,0 m, einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Nutzung mit 5 Wohnungen im Wege eines Vorbescheides genehmigt.

Im Vergleich zur genehmigten Planung werden jetzt folgende Änderungen angestrebt: Das Gebäude soll eine Größe von 16,0 x 12,90 m haben mit einem südwestlichen Anbau von 8,0 x 5,50

m. Die Wandhöhe bleibt wie bisher.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der gdl. Abstandsflächensatzung (vgl. Anlage 5 zur Satzung).

Neben der Zulässigkeit des höheren Maßes der baulichen Nutzung soll zusätzlich geklärt werden, ob die Gemeinde damit einverstanden wäre, auf die Errichtung einer Tiefgarage zu verzichten, falls mehr als 5 Wohneinheiten in das Gebäude integriert werden sollten. (vgl. § 4 Abs. 6 StPIS).

Beschluss:

Die Gemeinde ist weder mit einer Verbreiterung des Gebäudes von 11,0 auf 12,9 m (Verstoß gegen § 2.2.2 OGS) noch mit dem vorgesehenen westseitigen Anbau einverstanden, da dies zusammen mit den erforderlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie dem anzulegenden Kinderspielfeld zu einer nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks führen würde. Weiterhin würde durch den Anbau auch die Benutzbarkeit der Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil, die zudem am Fuß eines stark geneigten Hanges liegen, extrem eingeschränkt, wenn nicht sogar unmöglich gemacht, insbesondere im Winter.

Eine Abweichung von § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung (Tiefgarage) kann aus Bezugsfallgründen nicht in Aussicht gestellt werden. Zudem ist bei einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude auch von einem größeren Stellplatzbedarf auf dem Grundstück auszugehen, der schon bei 5 WE noch gerade so eingehalten werden kann.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Freihausstraße 17
--------------	---

Antragsteller: Dr. Andre Finkenwirth

Sachverhalt:

Auf dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 254/3 an der Freihausstraße ist der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses sowie eines Doppelhauses mit Garagen baurechtlich genehmigt. Das Grundstück wurde mittlerweile verkauft, die genehmigte Planung soll nicht mehr umgesetzt werden. Der neue Eigentümer beabsichtigt stattdessen die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern, jeweils mit einer Einzelgarage.

Die Größe der Gebäude beträgt jeweils 14,5 x 7,10 m bei einer Wandhöhe von 5,80 m mit einer Dachneigung von 18°.

Mittels des Vorbescheidantrags soll die baurechtliche Zulässigkeit der Maßnahme geklärt werden.

Im Hinblick auf die Abstandsflächensatzung und Stellplatzsatzung der Gemeinde ergeben sich keine Probleme.

Die Größe und Höhe der geplanten Gebäude sind im Vergleich zur umliegenden Bebauung

deutlich untergeordnet. Der Abstand zur Freihausstraße mit jeweils 6,0 m erhöht sich im Gegensatz zur genehmigten Bebauung beträchtlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, da gemeindliches Ortsrecht vollumfänglich eingehalten wird.

Darüber hinaus wird im Vergleich zur genehmigten Planung die Versiegelung des Grundstücks reduziert, das Maß der baulichen Nutzung verringert sich und auch die Gebäudehöhe wird kleiner.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	2
Persönlich beteiligt:	

Top 7 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Schwimmbades im UG des Gebäudes Anton-von-Rieppel-Straße 11
--

Sachverhalt:

Westlich angrenzend an die bestehende Tiefgarage soll eine Erweiterung des Untergeschoß stattfinden. Geplant ist dort die Errichtung eines Schwimmbades mit Technikraum. In den angrenzenden Kellerbereich sollen zusätzlich Sauna, Dusche und WC integriert werden.

Angesichts der schwierigen Geländesituation, die ggf. auch Abgrabungen erforderlich machen, wurden vom Antragsteller drei Planvarianten für das Vorhaben eingereicht.

Beschluss:

Die Gemeinde ist mit dem Anbau eines unterirdischen Schwimmbades unmittelbar an den Kellerbereich an der Gebäudewestseite grundsätzlich dann einverstanden wenn sichergestellt werden kann, dass für die beiden schützenswerten Laubbäume auf dem Grundstück durch die Baumaßnahme keine Gefahr droht.

Von den drei dargestellten Planvarianten soll Variante 1 zur Ausführung kommen, jedoch mit folgenden Einschränkungen:

- Anstatt des geplanten Gebäudevorsprungs mit einer Tiefe von 3,83 m soll dieser Vorsprung max. 3,0 m betragen.
- Die dargestellte Vollverglasung nach Süden ist um die Hälfte zu reduzieren, da dies für eine ausreichende Belichtung des Schwimmbades ausreicht.

Im Hinblick auf den Baumbestand soll die Untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
-----------	---

Für den Beschluss: 8
Gegenstimmen: 1
Persönlich beteiligt:

Top 8	2. Antrag auf Tektur zum Neubau eines Bootshauses für die PI Bad Wiessee
--------------	---

Antragsteller: Freistaat Bayern, Staatliches Bauamt Rosenheim

Sachverhalt:

Die nachträgliche Aufnahme dieses Punktes in die Tagesordnung wird vom Ausschuss einstimmig gebilligt.

Von der bisher geplanten schwimmenden Konstruktion des Bootshauses musste abgesehen werden, da die technische Ausführung eines schwimmenden Bootshauses mit Schwimmkörpern und Uferverbau sich im Verlaufe der Ausführungsplanung als zu aufwändig dargestellt hat. Die vorgesehenen Planänderungen werden erläutert.
Das Vorhaben bedarf nach Art. 73 Abs. 1 BayBO (Zustimmungsverfahren) keiner Baugenehmigung.

Beschluss:

Die Gemeinde ist mit den beantragten Planänderungen einverstanden.
Zum Vorhaben wird festgestellt, dass ein erheblicher Teil des Bootshauses auf einer Teilfläche des Grundstücks FlNr. 167 stehen soll, das SKH Herzog Max in Bayern gehört. Ob bzw. in welcher Form für die Baumaßnahme eine Zustimmung vorliegt, ist der Gemeinde nicht bekannt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9	Information der Verwaltung
--------------	-----------------------------------

Top 10	Information des Bürgermeisters
---------------	---------------------------------------

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis
Schriftführer