



# GEMEINDE BAD WIESSEE

## ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

### öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Bad Wiessee

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 12.06.2018  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal im Rathaus

#### Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

#### Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
Frau Klaudia Martini	
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
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 27.03.2018
2. Antrag auf Vorbescheid zur Neubebauung der Grundstücke Sanktjohanserstraße 70 und 70a  
Vorlage: 01047/2014-2020
3. Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Anbau einer Wohneinheit auf dem Grundstück Sanktjohanserstr. 66  
Vorlage: 01029/2014-2020
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 217/3 an der Risserkogelstraße  
Vorlage: 01031/2014-2020
5. Antrag auf Nutzungsänderung im Gebäude Bodenschneidstr. 1  
Vorlage: 01030/2014-2020
6. Bauantrag zum Anbau an das Gebäude in der Gschwänd 18  
Vorlage: 01032/2014-2020
7. Antrag auf Nutzungsänderung im Gebäude Buch 2  
Vorlage: 01034/2014-2020
8. Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Risserkogelstr. 3  
Vorlage: 01035/2014-2020
9. Bauantrag zum Umbau und zur Modernisierung des Gebäudes Auer Straße 26  
Vorlage: 01050/2014-2020
10. Anbau eines Wintergartens an die Spielarena an der Wilhelminastraße  
Vorlage: 01051/2014-2020
11. Bauantrag zum Anbau im Souterrain des Hotel "Relais Chalet Wilhelmy", Freihausstr. 15  
Vorlage: 01052/2014-2020
12. Antrag auf Tektur zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wallbergstraße 3  
Vorlage: 01053/2014-2020
13. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 178/10 am Riedersteinweg  
Vorlage: 01054/2014-2020
14. Information des Bürgermeisters

Der Vorsitzende eröffnet um 18:00 Uhr die öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Bad Wiessee, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Bad Wiessee fest.

### **Protokoll:**

<b>Top 1      Genehmigung der Niederschrift vom 27.03.2018</b>
--

#### **Beschluss:**

Das Protokoll der Sitzung vom 27.03.2018 wird gebilligt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 2      Antrag auf Vorbescheid zur Neubebauung der Grundstücke Sanktjohanserstraße 70 und 70a</b>
---

Antragsteller: Volkheimer & Heil GmbH & Co KG, 97714 Eltingshausen

#### **Sachverhalt:**

Der bauliche Bestand auf dem Grundstück FINr. 753/2 und 753/10 (Tafelmayer) soll abgebrochen und durch eine Bebauung mit 4 Wohnhäusern samt Tiefgarage ersetzt werden. Geplant ist folgende Nutzung:

Haus 1: 18,00 x 12,99 m; Wandhöhe: 6,0 m = E + 1  
Haus 2: 18,00 x 12,99 m; Wandhöhe: 7,6 m = E + 1 + D  
Haus 3: 16,60 x 12,74 m; Wandhöhe: 6,0 m = E + 1  
Haus 4: 13,00 x 10,00 m; Wandhöhe: 6,0 m = E + 1

Die Grundstücke liegen im Innenbereich und sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mit Hilfe eines Vorbescheidantrags soll geklärt werden, ob Anzahl, Größe und Position der Gebäude baurechtlich zulässig sind.

Nachdem Stellplätze und Baugestaltung im Vorbescheidantrag noch kein Thema sind, ist hier insbesondere die Frage der Abstandsflächen zu prüfen. Gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung werden diese vollumfänglich eingehalten.

#### **Beschluss:**

Zum jetzigen Zeitpunkt kann eine Zustimmung zum Bauantrag nicht erteilt werden, da sich künftig 4 Wohnhäuser auf dem Grundstück, davon 3 Mehrfamilienwohnhäuser, nicht in die nähere Umgebung einfügen. Für mehrere Einfamilienhäuser auf dem Grundstück könnte das gemeindliche Einvernehmen hingegen grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Bürgermeister Höß wird beauftragt, zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zunächst ein Gespräch mit dem Grundstückseigentümer Tafelmayer zu führen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 3      Bauantrag zum Umbau eines Wohnhauses und Anbau einer Wohneinheit auf dem Grundstück Sanktjohanserstr. 66</b>
--

Antragsteller: Melanie Hammerstädt, Bucherweg 16, Bad Wiessee

### **Sachverhalt:**

Das bestehende Wohnhaus, errichtet ca. 1952 / 53, soll umgebaut und durch einen Anbau nach Nordwesten erweitert werden. Das Gebäude soll künftig 5 Wohneinheiten beherbergen. Weiterhin ist der Anbau eines Carport geplant. Der bestehende rückwärtige Gebäudeteil (ehemals Gastraum mit Kühlzelle und Carport) wird abgebrochen. Höhenmäßig verändert sich nichts. Die derzeit noch genehmigte Nutzung lautet: Gaststätte mit Wohnen.

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist es als Wohnbaufläche dargestellt. Da sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt ist das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig.

In gestalterischer Hinsicht ergeben sich keine Bedenken.

Für die 5 Wohneinheiten sind insgesamt 10 Stellplätze erforderlich sowie 1 Besucherstellplatz. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Zusätzliche EGW werden für das Vorhaben nicht benötigt, da die Nutzungsänderung aus dem Bestand gedeckt ist.

Der laut Abstandsflächensatzung der Gemeinde vorgeschriebene Mindestgrenzabstand nach Nordosten kann nicht eingehalten werden, er beträgt lediglich 3,27 m. Die Unterschreitung ist darauf zurückzuführen, dass die Erweiterung dem Bestand angepasst werden muss. Bei Errichtung des Altbaus in den 1950er Jahren gab es das heutige Abstandsflächenrecht noch nicht. Deshalb die schon bestehende Unterschreitung. Auch der Carport kann den vorgeschriebenen Mindestgrenzabstand von 1,5 m nicht einhalten. Das Vorhaben kann deshalb nur dann genehmigt werden, wenn eine Abweichung von § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 der kommunalen Abstandsflächensatzung erfolgt.

Zwar würde im Falle einer Abweichung das geltende gemeindliche Abstandsflächenrecht erheblich unterschritten, allerdings ist dies bereits bei der Bestandsbebauung bereits ebenso deutlich der Fall. Das Ortsbild wird durch ein von Grund auf erneuertes Gebäude erheblich aufgewertet. Die Erteilung einer abstandsflächenrechtlichen Abweichung ist deshalb nach Ansicht des Bauamtes vertretbar.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.  
Die erforderlichen Abweichungen von §§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 2 Abstandsflächensatzung werden erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 4     Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 217/3 an der Risserkogelstraße</b>
---

Antragsteller: Augustinus Höß, Dorfplatz

**Sachverhalt:**

Auf dem unbebauten Hinterliegergrundstück FINr. 217/13 an der Risserkogelstraße soll ein Doppelhaus mit Garagen errichtet werden. Gebäudegröße: 18,0 x 12,0 m, Wandhöhe = 7,30 m.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Mittels eines Vorbescheidverfahrens soll deshalb geklärt werden, ob das Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Dies ist grundsätzlich zu bejahen, da sich in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks zahlreiche Gebäude befinden, die ein größeres Maß der baulichen Nutzung aufweisen, als das jetzt geplante Doppelhaus. Probleme bei den Abstandsflächen ergeben sich nicht. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 5      Antrag auf Nutzungsänderung im Gebäude Bodenschneidstr. 1</b>
---

Antragsteller: Karsten Held, Bodenschneidstraße 1

**Sachverhalt:**

Im Gebäude Bodenschneidstraße 1 befinden sich derzeit (genehmigt) 1 Privatwohnung und 6 Ferienwohnungen. Diese 6 Ferienwohnungen sollen künftig in 4 Mietwohnungen zwischen je 50 – 58 m<sup>2</sup> umgewandelt werden.

Anlass dieser Maßnahme ist, dass angesichts der geplanten Hotelgroßbaumaßnahme auf dem Areal Dr. Strüngmann, die sich über Jahre hinziehen wird, die Betreiber des Hotel Kureck mit erheblichen finanziellen Einbußen rechnen und durch eine Festvermietung der Wohnungen zumindest eine finanzielle Grundabsicherung für die nächsten Jahre erreichen wollen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 / 5. Änderung und ist dort als „SO-Kur“ festgesetzt. Allerdings sind sämtliche auf dem Grundstück befindliche Gebäude im Bebauungsplan als „abzubrechend“ dargestellt. Außerdem ist im Bebauungsplan ein anderes Maß der baulichen Nutzung dargestellt, als der jetzige Bestand. Vermutlich aufgrund einer alten Planung, die dann nicht verwirklicht wurde.

Damit bedarf es für eine Nutzungsänderung grundsätzlich einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung

Stellplatzbedarf für die beabsichtigte Nutzung:

Gebäude Bodenschneidstraße 1:

Privatwohnung Held im EG / OG: da keine Änderung wie bisher	1,00 Stpl.
4 Mietwohnungen neu (= 4 x 1,5) =	6,00 Stpl.
Besucherstellplätze (= 5 x 0,25) =	1,25 Stpl.

Hotelgebäude Bodenschneidstraße 3:

Keine Änderung. Bedarf wie bisher:	24,00 Stpl.
------------------------------------	-------------

Garagengebäude:

Keine Änderung. Bedarf wie bisher:	0,00 Stpl.
------------------------------------	------------

Gesamtbedarf damit	32,25 Stpl.
--------------------	-------------

Nachgewiesen:	35,00 Stpl.
---------------	-------------

**EGW:**

Die 6 Ferienwohnungen verfügen laut Nutzungsaufstellung des Zweckverbandes vom 3.8.1995 über 12 Betten = 7,2 EGW.

Für die 4 Wohnungen zwischen 50 – 58 m<sup>2</sup> sind jeweils 1,5 = gesamt 6,0 EGW erforderlich. Die Nutzungsänderung wäre damit aus dem Bestand gedeckt.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zur Nutzungsänderung wird erteilt. Die Gemeinde erteilt hierfür eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung.

Diese Befreiung ist aus folgenden Gründen vertretbar:

- Die Nutzungsänderung bezieht sich lediglich auf ein Nebengebäude.
- Die Grundzüge der Planung (Hotelnutzung bleibt wie bisher) werden dadurch nicht berührt.
- Es bestehen keine städtebaulichen Bedenken.
- Nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 6      Bauantrag zum Anbau an das Gebäude in der Gschwänd 18</b>
---

Antragsteller: Steffi Rassbichler, in der Gschwänd 18

**Sachverhalt:**

Das Gebäude i. d. G. 18 soll erweitert und umgebaut werden. Bei der Erweiterung handelt es sich um einen nordwestseitigen Anbau von 8,36 x 4,76 m Größe. Im Gebäude befinden sich künftig zwei Wohneinheiten mit 121 m<sup>2</sup> und 76 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Demzufolge wäre eine Erweiterung wie beabsichtigt grundsätzlich zulässig, da sich diese in die nähere Umgebung einfügt.

Abstandsflächen werden durch diese Baumaßnahme nicht beeinträchtigt, da das Grundstück nicht im Geltungsbereich der gemeindlichen Satzung liegt (s. Anlage 5 zur Satzung). Der Mindestabstand von 3 m zum Nachbargrundstück gemäß BayBO wird eingehalten.

Die für die beiden Wohnungen erforderlichen 5 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Zwar wäre es aus gestalterischen Gründen wünschenswert, wenn der First des neuen Querbaues unterhalb des Firstes des Bestandsgebäudes liegen würde, ein Verstoß gegen § 3 Abs. 7 liegt hier jedoch nicht vor, da es sich bei diesem Gebäudeteil nicht um einen Quergiebel handelt.

Für die Wohnnutzung sind künftig 3,3 EGW erforderlich.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.  
Die noch erforderlichen Abwasserwerte werden zugeteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 7      Antrag auf Nutzungsänderung im Gebäude Buch 2**

Antragsteller: Johanna und Andreas Bartl, Buch 2

**Sachverhalt:**

Im bestehenden Querbau des landwirtschaftlichen Anwesens Buch 2 sollen Räumlichkeiten, die bisher als Lagerflächen, Abstellräume sowie 2 Gästezimmern im DG genutzt wurde, zu einer privaten Wohnung mit einer Größe von ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche umgebaut werden. Bisher befinden sich im Hauptgebäude und Querbau insgesamt 2 Wohneinheiten mit privater Nutzung, 17 Gästezimmer sowie 2 Personalzimmer.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Entsprechend § 35 Abs. 4 BauGB ist davon auszugehen, dass die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken baurechtlich grundsätzlich zulässig ist, da die max. zulässige Zahl von 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück nicht überschritten wird.

Die für die Wohnnutzung zusätzlich erforderlichen 2 Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden (vgl. auch Baugenehmigung 2006-1122-B vom 11.9.2006 zur Erstellung eines Parkplatzes).

Für die neue zu schaffende Wohnung sind 2,0 EGW erforderlich. Da im DG des Querbaus 4 Gästezimmer entfallen ( $4 \times 0,6 = 2,4$  EGW) ist die Nutzungsänderung ohne weitere Zuteilung von Abwasserwerten möglich.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 8 Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Risserkoglst. 3****Sachverhalt:**

Das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Risserkoglst. 3 soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Bevor von Eigentümerseite weitere Überlegungen angestellt werden wird nachgefragt, welches Baurecht auf dem Grundstück zulässig ist.

Die eingereichte Bauvoranfrage bezieht sich auf ein Wohngebäude mit einer Größe von 20,0 x 12,5 m sowie einer Wandhöhe von 7,05 m. (= E+1+DG). Vorstellbar wäre aber auch eine Bebauung wie auf dem Grundstück Koglkopfstraße 11 und 13 oder ein Dreispänner.

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demzufolge ist das zulässig, was sich aus der näheren Umgebung ableitet.

**Beschluss:**

Die Gemeinde wäre mit einer Bebauung wie auf den Grundstücken Koglkopfstraße 11 / 13 grundsätzlich einverstanden, jedoch mit einer max. Wandhöhe von 6,60 m.

Im Falle der Bebauung mit einem Einzelhaus beträgt die max. zulässige Gebäudelänge entsprechend der näheren Umgebung 18,0 m bei einer Breite von 12,5 m. Max. Wandhöhe hier ebenfalls 6.60 m.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB. Demzufolge bedarf die Begründung von Wohnungseigentum der Zustimmung der Gemeinde. Diese Zustimmung kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Gemeinde favorisiert für das Grundstück eine Bebauung wie auf den Nachbargrundstücken FINr. 207/6 und 207/3 an der Koglkopfstraße, also zwei Einfamilienhäuser mit mittigen Garagen.

Im Hinblick auf die in diesem Gebiet herrschenden Grundwasserströme soll auf die Errichtung einer Tiefgarage möglichst verzichtet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 9 Bauantrag zum Umbau und zur Modernisierung des Gebäudes Auer Straße 26**

Antragsteller: Paul Scheyerl, Auer Str. 26

**Sachverhalt:**

Nach dem Erwerb des Grundstücks Auer Str. 26 plant der neue Eigentümer, das Gebäude aus dem Jahr 1958 zu modernisieren und umzubauen. Der Dachstuhl soll um 40 cm gehoben werden, um eine bessere Nutzung der Dachgeschoßräume zu ermöglichen. Die bereits in das

Gebäude integrierte Garage soll in Wohnraum umgewandelt werden.  
Anstatt bisher 2 Wohnungen soll die künftige Nutzung nur noch mit 1 Wohneinheit erfolgen.  
Die für die künftige Nutzung erforderlichen 2,1 EGW sind aus dem Bestand gedeckt.

### **Beschluss:**

Da durch die Baumaßnahme gemeindliches Ortsrecht nicht beeinträchtigt wird, erklärt die Gemeinde hierzu das Einvernehmen.  
Allerdings ist noch ein dritter Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **Top 10    Anbau eines Wintergartens an die Spielarena an der Wilhelminastraße**

Antragsteller: Josef Niedermayer

### **Sachverhalt:**

Auf der Terrasse des Gebäudes neben der Spielarena, in dem auch Verwaltung, Gastronomie, Toiletten usw. untergebracht sind, soll ein Wintergarten mit einer Größe von ca. 32 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Damit soll nicht die Anzahl der Gastplätze erhöht, sondern den vorhandenen Besuchern soll lediglich eine ruhige Sitzalternative zu den sonstigen oft lärmintensiven Sitzmöglichkeiten im Hallenbereich angeboten werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 für das Gebiet des ehemaligen Jod- und Schwefelbades. In diesem Bebauungsplan sind die Gebäude Spielarena und Traglufthalle im Hinblick auf ggf. spätere Nachfolgenutzungen als abzubrechend dargestellt.

Die Gebäude verfügen allerdings baurechtlich über Bestandschutz.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit des Vorhabens hat das Landratsamt bereits seine Zustimmung signalisiert.

Auch Herr Dr. Bachmann als Geschäftsführer des Jod- und Schwefelbades hat zu einem Wintergartenanbau sein Einverständnis erklärt.

Infolge der Baumaßnahme ergibt sich weder ein höherer Bedarf an Stellplätzen noch an Abwasserwerten, da bereits bestehende Plätze auf der Terrasse überdacht werden.

### **Beschluss:**

Nachdem die erforderlichen Zustimmungen durch das Landratsamt und das Jod- und Schwefelbad erteilt wurden, spricht grundsätzlich auch nichts gegen eine förmliche Zustimmung der Gemeinde.

Im Hinblick darauf, dass der Pachtvertrag mit Herr Niedermayer 2021 ausläuft und derzeit nicht

feststeht, welche Nutzung dann auf dem Grundstück erfolgen wird, sollte eine Baugenehmigung allerdings nur befristet bis zum Ende des Pachtvertrages mit Herrn Niedermayer erteilt werden. Herr Niedermayer ist mit einer solchen Regelung einverstanden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung muss noch in geeigneter Form sichergestellt werden, dass der Gemeinde im Falle eines Abbruchs des Wintergartens hierfür keine Kosten in Rechnung gestellt werden können.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	8
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	

<b>Top 11    Bauantrag zum Anbau im Souterrain des Hotel "Relais Chalet Wilhelmy", Freihausstr. 15</b>
--

Antragsteller: Johann Ziegelbauer, Freihausstraße 15

### **Sachverhalt:**

Das Hotel Wilhelmy soll um UG Richtung Südwesten erweitert werden. Im Anbauteil sollen neben 1 Suite, 3 Gästezimmern und Technikräumen auch Räume für Kosmetik und Massage entstehen. Das Flachdach soll begrünt werden. Darauf sollen für die Hotelgäste Liegeflächen sowie eine Terrasse entstehen.

Zum südlich verlaufenden Bach wird ein 2 m breiter Schutzstreifen eingehalten. Das benachbarte Biotop (Feuchtgebiet / Streuwiese) wird durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Das Grundstück ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demzufolge wäre die geplante Erweiterung grundsätzlich als zulässig anzusehen.

Feststellungen zum Ortsrecht:

Abstandsflächen: Der vorgeschriebene Nachbargrenzabstand gemäß § 3 Abs. 1 Abstandsflächensatzung zum Grundstück FINr. 278 (Erlacher) beträgt auch bei eingeschossigen Wohngebäuden 6,0 m. Der kürzeste Abstand an der Südostecke beträgt ca. 4,5 m, ansonsten bis zu 13 m. Im Mittel weist der Anbau zum Nachbargrundstück Erlacher, mindestens 7,5 m auf.

Der Anbau erfolgt auch unmittelbar an das Nachbargrundstück FINr. 253/13, das ebenfalls dem Antragsteller gehört. Hier ist aus rechtlichen Gründen eine förmliche Abstandsflächenübernahme auf dieses Grundstück erforderlich. Die erforderliche schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümer liegt vor; die entsprechende Bewilligung wird beantragt.

Baugestaltung: Zur besseren Belichtung der Räume, insbesondere der Gästezimmer sowie zur Modellierung des Geländes ist es erforderlich, in gewissem Umfang Geländeabgrabungen und – Aufschüttungen vorzunehmen. Diese Maßnahmen halten sich jedoch in vertretbarem Rahmen und werden an von Dritten kaum einsehbaren Stellen vorgenommen. Es werden dadurch weder öffentliche noch private Interessen beeinträchtigt.

Im südlichen Grundstücksteil knickt der Baukörper in einem Winkel von 27° nach Westen ab, um

einer dort befindlichen Hangkante zu folgen.

Eine Befreiung ist allerdings erforderlich im Hinblick auf die Dachgestaltung des Anbaus mit Flachdachlösung, da nach § 3 Abs. 1 OGS für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig sind. Ein Flachdach ist in diesem Fall aber nicht nur für das private sondern auch für das öffentliche Interesse die beste Lösung, da es sich unauffälliger in die Landschaft einfügt.

**EGW:** Insgesamt werden 8 Gästebetten neu geschaffen Demzufolge sind  $(8 \times 0,6) = 4,8$  EGW neu zuzuteilen.

**Stellplätze:** Für die 4 neuen Gästezimmer sind 4 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen, der Personalzuschlag hierfür entfällt.

Aufgrund der zuletzt genehmigten Nutzung im Hotel laut Aufstellung des Zweckverbandes z. Abw. vom 2.11.1994 ist für das Grundstück FINr. 253 von folgender genehmigter Nutzung auszugehen:

20 Gästezimmer mit 39 Betten, 1 Zweizimmerwohnung im UG, 4 Personalbetten sowie 1 Ferienwohnung im Seminargebäude.

Allerdings finden sich in den gemeindlichen Bauakten keinerlei aussagekräftige Unterlagen darüber, und zwar weder in textlicher Form noch als Stellplatzplan, wie viele Stellplätze für diese Nutzung auf dem Grundstück bisher nachgewiesen werden müssen.

Für die Berechnung des bisherigen Stellplatzbedarfs ist nicht von unserer aktuellen Stellplatzsatzung, sondern von der GaStellVO vom 30.11.1993 auszugehen, deren Richtzahlen für Stellplätze deutlich moderater waren, als dies heute der Fall ist.

Auf dem Grundstück nachgewiesen werden können gemäß vorgelegtem Stellplatzplan insgesamt 16 Stellplätze für das Hotel und das Seminargebäude. Außerdem 2 Stellplätze für das Wohnhaus auf FINr. 253/13.

### **Beschluss:**

Da es sich vorliegend um eine Erweiterung handelt, die, städtebaulich betrachtet, eher geringfügiger Natur ist, erklärt die Gemeinde zu dem Vorhaben grundsätzlich das Einvernehmen, allerdings unter dem Vorbehalt einer Klärung in der Stellplatzfrage. Die erforderlichen Abweichungen von der Abstandsflächensatzung sowie der OGS werden erteilt.

Die für das Vorhaben erforderlichen 4,8 EGW werden (zunächst) zugeteilt.

Die Stellplatzfrage ist noch offen und mit der Baugenehmigungsbehörde zu klären. In diesem Zusammenhang weist die Gemeinde darauf hin, dass die jetzt vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück für die genehmigte Nutzung nicht mehr ausreichen. Sollten deshalb durch die Baumaßnahme zusätzliche Stellplätze erforderlich werden kann aufgrund der bereits angespannten Stellplatzsituation entlang der Freihausstraße weder eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erfolgen noch eine Stellplatzablöse in Betracht gezogen werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	8
Für den Beschluss:	5
Gegenstimmen:	2
Persönlich beteiligt:	1

Ausschussmitglied Erlacher hat infolge persönlicher Beteiligung als Nachbar weder an Beratung

noch Abstimmung zu diesem TOP teilgenommen.

<b>Top 12    Antrag auf Tektur zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wallbergstraße 3</b>
--

Antragsteller: SAB GmbH, Starnberg

**Sachverhalt:**

Die Baugenehmigung für den beantragten Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses liegt bereits vor. Im Nachtrag hierzu werden noch folgende Änderungen beantragt:

**Nutzungsänderung EG:**

Nachdem die in der letzten Sitzung vorgeschlagene Nutzung der EG-Flächen für Ferienwohnungen vom Bauausschuss abgelehnt wurde, soll nunmehr eine Nutzung als Seniorentagesstätte erfolgen. Hierfür wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits vom 1. Bürgermeister im Rahmen seiner Zuständigkeit erteilt. Diese Nutzung stimmt auch mit den Zielsetzungen der Gemeinde überein.

**Nutzungsänderung im 1. und 2. OG:**

Im 1. und 2. OG sollten jeweils 2 Wohnungen mit Größen von jeweils über 120 m<sup>2</sup> entstehen. Mittlerweile ist beabsichtigt, hier mehr auf den örtlichen Bedarf einzugehen. Aus 4 größeren Wohneinheiten sollen deshalb jetzt 8 kleinere Wohneinheiten, alle unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, werden. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf ist damit nicht verbunden.

Im Gebäude befinden sich damit künftig 12 Wohnungen zwischen 53 – 59 m<sup>2</sup> und 2 Wohnungen im DG mit jeweils ca. 140 m<sup>2</sup>.

Hierfür werden (ohne EG-Nutzung) 17,2 EGW zugewiesen. Für die neue Wohnnutzung im 1.OG, 2.OG und DG sind insgesamt 22,0 EGW erforderlich.

**Fällung von 2 Ahornbäumen:**

Im Zuge der Ausführungsplanung wurde die Tiefgarage bereits verkleinert, nicht zuletzt um die dort vorhandenen Bäume in den Randbereichen soweit wie möglich zu erhalten.

Zwischenzeitlich hat sich aus der optimierten Planung eines Tiefbaustatikers ergeben, dass zwei Ahornbäume an der Wallbergstraße und eine Linde an der Münchner Straße vermutlich gefällt werden müssen.

Auf Veranlassung der unteren Naturschutzbehörde sollte deshalb zunächst ein Fachgutachten erstellt werden, wie sich die Verbaunotwendigkeiten auf den Erhalt der Bäume auswirkt.

Mittlerweile wurde fachgutachtlich bestätigt, dass zwar die Linde an der Münchner Straße erhalten werden kann, eine sorgfältige Arbeitsweise vorausgesetzt, nicht jedoch die 2 Ahornbäume an der Wallbergstraße, da deren Wurzelbereich durch den Baugrubenverbau in erheblichem Maße geschädigt wird.

Der Stammdurchmesser der Bäume beträgt jeweils ca. 0,50 m, der Kronendurchmesser jeweils ca. 6,0 m.

Seitens des Bauherrn wird deshalb wegen der Fällung der Bäume um eine Abweichung von § 8 Abs. 1 OGS gebeten.

**Beschluss:**

1. Mit der Nutzungsänderung im EG als Seniorentagesstätte besteht Einverständnis. Abstimmungsergebnis: 8 / 0
2. Die Nutzungsänderungen bezüglich der Wohnungen im 1. und 2. OG werden gebilligt. Die hierfür noch erforderlichen 4,8 EGW werden zugeteilt. Abstimmungsergebnis: 7 / 1

3. Die Gemeinde ist mit der beantragten Fällung der zwei Ahornbäume an der Wallbergstraße nicht einverstanden. Stattdessen ist die Tiefgarage so umzuplanen, dass die Bäume erhalten bleiben können und durch die Baumaßnahme auch nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Die in der Tiefgarage wegfallenden Stellplätze müssen und können durch Veränderung der Freiflächengestaltung oberirdisch nachgewiesen werden. Abstimmungsergebnis: 8 / 0.

<b>Top 13    Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 178/10 am Riedersteinweg</b>
---

Antragsteller: Capital H Immobilien Bad Wiessee GmbH & Co KG

**Sachverhalt:**

Auf dem unbebauten Grundstück FINr. 178/10 am Riedersteinweg soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten und einer Tiefgarage errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 Teil Süd, 5. Änderung. Das auf dem Grundstück zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundsätzlich könnte die Vorlage des Bauantrags dann im Genehmigungsverfahren erfolgen, wenn sich der Bauantrag in allen Punkten an die Festsetzungen des Bebauungsplans hält. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Für den Bauantrag muss deshalb ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Für folgende Punkte sind Befreiungen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

1. Überschreitung des Baufensters an der Südseite um 0,50 m.
2. Die Balkontiefen an der Ost- und Westseite des Gebäudes überschreiten mit 2,0 m teilweise das zulässige Maß von 1,50 m.
3. Ausbildung einer Aufzugüberfahrt
4. Anstatt einer Traufhöhe von 6,10 m wird eine Wandhöhe von 6,30 m beantragt.
5. Niederschlagswasser kann nicht auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Zu 5. hat ein Bodengutachten ergeben, dass angesichts der extrem schlechten Bodenqualität eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist. Deshalb muss über die öffentliche Verkehrsfläche Riedersteinweg ein Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal in der Bodenschneidstraße geschaffen werden.

Die teilweise aber moderate Auffüllung des Geländes ist nach vorheriger Rücksprache mit dem Amt für Wasserrecht und Bodenschutz beim Landratsamt Miesbach infolge Hochwassergefährdung des Grundstücks erforderlich.

**Stellplätze:** Für die 5 Wohneinheiten sind  $5 \times 2 = 10$  Stellplätze + 1,25 Besucherstellplätze erforderlich. In der Tiefgarage werden 10 Stellplätze nachgewiesen, 3 Stellplätze sind im Freien angeordnet.

**EGW:** Aufgrund der Wohnflächen sind  $5 \times 1,8 = 9,0$  EGW für die Baumaßnahme erforderlich.

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag kann nur dann erteilt werden, wenn die von

den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlichen Befreiungen erteilt werden.

Diese Befreiungen sind im Hinblick auf die o. g. Nrn. 1-3 gut vertretbar, da hierdurch weder die Grundzüge der Planung berührt werden und sich darüber hinaus auch keine negativen Auswirkungen auf die Gestaltung des Gebäudes ergeben.

Die beantragte Erhöhung des Gebäudes um 0,20 m ist differenzierter zu beurteilen. Vor allem soll damit natürlich eine bessere Nutzung der Räume im Dachgeschoß ermöglicht werden. Im Bpl. fehlt ein Hinweis darüber, wie die TH konkret zu berechnen ist.

### **Beschluss:**

Da das Vorhaben grundsätzlich den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 / Teil-Süd i. d. F. der 5. Änderung entspricht, erteilt die Gemeinde unter Berücksichtigung nachfolgender Einzelbeschlüsse das Einvernehmen.

1. Die Überschreitung des Baufensters an der Südseite wird abgelehnt. Abstimmungsergebnis: 4 / 4
2. Zustimmung zur Überschreitung der Balkontiefen von 1,50 auf 2,0 m. Abstimmungsergebnis: 7 / 1
3. Zustimmung zur Ausbildung einer Aufzugüberfahrt. Abstimmungsergebnis: 5 / 3
4. Zustimmung zur beantragten Wandhöhe von 6,30 m anstatt einer TH von 6,10 m. Abstimmungsergebnis: 8 / 0
5. Zustimmung zur Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Grundstücks entsprechend der Auflagen durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den o. g. Nrn. 2 – 5 gemäß § 31 Abs. 2 BauGB werden insofern erteilt, da sie den Grundzügen der Planung nicht widersprechen. Darüber hinaus sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar; nachbarliche Interessen werden durch die Befreiungen nicht beeinträchtigt.

Für das Vorhaben werden 9,0 EGW zugewiesen.

<b>Top 14 Information des Bürgermeisters</b>
--

Bad Wiessee, den 31.08.2018

### **Für die Richtigkeit:**

Peter Höß  
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis  
Schriftführer