GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 13.09.2018
Sitzungsbeginn:	16.45 Uhr
Sitzungsende:	20.30 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitzender / 2. Bürgermeister

Herr Robert Huber	

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
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 12.06.2018

2. Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung

2.1. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Seestraße 23
Vorlage: 01099/2014-2020

2.2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück FlNr. 217/13 an der Risserkogelstraße
Vorlage: 01095/2014-2020

3. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 1) auf dem Grundstück Freihausstraße 17
Vorlage: 01096/2014-2020

4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 2) auf dem Grundstück Freihausstraße 17
Vorlage: 01097/2014-2020

5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 3) auf dem Grundstück Freihausstraße 17
Vorlage: 01098/2014-2020

6. Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses mit Anhebung des Dachstuhles auf dem Grundstück Münchner Str. 66
Vorlage: 01100/2014-2020

7. Antrag auf Nutzungsänderung von einer KFZ-Werkstatt in eine Malerwekstatt auf dem Grundstück Birkenstr. 13
Vorlage: 01101/2014-2020

8. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Sanktjohanserstraße 70
Vorlage: 01109/2014-2020

9. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Birkenstraße 24
Vorlage: 01110/2014-2020

10. Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbe und Tiefgarage auf dem Grundstück Sanktjohanserstraße 45
Vorlage: 01111/2014-2020

11. Information des Bürgermeisters

Der Vorsitzende eröffnet um 16.45 Uhr die öffentliche 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:

Top 1 Genehmigung der Niederschrift vom 12.06.2018

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 12.06.2018 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 Einliegerwohnung auf dem Grundstück Seestraße 23

Antragsteller: Waltraud und Dr. Karl Spanner

Sachverhalt:

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Seestraße 23 wurde abgebrochen und soll durch einen Neubau ersetzt werden.
Der Bauantrag sieht zwei in etwa gleich große Gebäudeteile mit einer Wandhöhe von jeweils 6,70 m vor, die über einen Zwischenbau miteinander verbunden werden sollen.
Die Gebäude sollen weitgehend rundum verglast werden. Zum See hin offen, ansonsten mit Lamellenkonstruktionen.

Um eine Zustimmung zu ermöglichen, müsste die Gemeinde zahlreiche (ca. zehn!) Abweichungen von der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung beschließen (s. Anlage). Auch werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bpl. Nr. 23 für das Gebiet Seestraße benötigt. Ein Freiflächengestaltungsplan wurde nicht mit vorgelegt. Außerdem wurde festgestellt, dass der im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand weitgehend eliminiert wurde.

Beschluss:

Nach einem Ortstermin, bei der dem Antragsteller mit Architekten die Möglichkeit eingeräumt wurde ihr Projekt näher zu erläutern, kommt der Ausschuss zu dem Ergebnis, den Antrag abzulehnen.
Ausschlaggebend hierfür sind nicht nur die zahlreichen Abweichungen von der OGS der

Gemeinde sondern auch der Umstand, dass entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 der als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand auf dem Grundstück nahezu komplett eliminiert wurde. Es handelt sich um insgesamt 16 Bäume.
Da es sich hierbei um einen schwerwiegenden Eingriff in die Grünordnung des Bebauungsplans handelt, und zudem die Interessen der unteren Naturschutzbehörde tangiert sind, soll dieses Amt über die Fällaktion informiert und in die weiteren Verfahrensschritte eingebunden werden.

Die Neueinreichung eines Bauantrags kann im Übrigen nur dann Aussicht auf Genehmigung haben, wenn die Inhalte der OGS berücksichtigt werden und für die Gemeinde und die untere Naturschutzbehörde in zufriedenstellender Weise geklärt ist, wie bezüglich der Grünordnung / Bäume weiter verfahren wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2.2 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück FlNr. 217/13 an der Risserkogelstraße

Antragsteller: Christian Werth, 83703 Gmund

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.06.2018 einem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück des Herrn Augustinus Höß grundsätzlich zugestimmt. Dieses Vorhaben soll nicht mehr durchgeführt werden. Stattdessen ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern geplant. Je Gebäude sollen ca. 8 – 10 Wohnungen entstehen. Weiterhin soll eine Tiefgarage errichtet werden.
Die Gebäudemaße sind mit je 19,72 x 12,82 m bei einer Wandhöhe von 7,70 m konzipiert.

Beschluss:

Die Gemeinde ist mit dem Vorhaben unter folgenden Bedingungen einverstanden:

Die nach Abstandsflächensatzung der Gemeinde vorgeschriebenen Nachbargrenzabstände von 8 m (s. § 2 Abs. 1) sind nach allen Seiten hin einzuhalten. Mit einer Abstandsflächenübernahme auf die westlich angrenzenden Grundstücke besteht Einverständnis.
Der geringfügigen Überschneidung der Abstandsflächen zwischen den beiden Gebäuden untereinander wird zugestimmt, hierfür wird die entsprechende Abweichung von § 2 Abs. 2 der Abstandsflächensatzung erteilt.
Mit einer Wandhöhe der Gebäude von 7,7 m besteht grundsätzlich Einverständnis, da sich dies aus der näheren Umgebung ableiten lässt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Gelände besonders nach Norden hin stärker, nach Süden moderat abfällt. Im Hinblick auf diese Geländesituation ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen, dass sich die beiden neuen Baukörper auch von der Höhe her (First) gemäß § 34 BauGB verträglich in die nähere Umgebung einfügen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 1) auf dem Grundstück Freihausstraße 17

Antragsteller: Dr. Andre Finkenwirth, Tegernsee

Sachverhalt:

Das Landratsamt Miesbach hat mit Bescheid vom 18.04.2018 –mit zustimmendem Beschluss des Bauausschuss vom 27.03.2018- einen Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem unbebauten Grundstück FlNr. 254/3 an der Freihausstraße genehmigt.
Die jetzt eingereichten Bauanträge für die einzelnen Gebäude entsprechen in ihrer Größe (14,5 x 7,10 m) und Wandhöhe (= 5,80 m) dem genehmigten Vorbescheid.

Die erforderlichen Grenzabstände nach gemeindlicher Satzung werden nach allen Seiten hin eingehalten.
Die erforderlichen 3 Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.
Verstöße gegen die Ortsgestaltungssatzung liegen nicht vor. Bedingt durch das nach Süden hin abfallende Gelände liegt die OKFEG um ca. 0,50 m unter Straßenniveau.
Bei einer Wohnfläche von ca. 199 m² sind für das Vorhaben 2,1 EGW erforderlich. Im Hinblick auf den auf dem Grundstück vorhandenen EGW-Gesamtbestand ist die Zuteilung von zusätzlichen Abwasserwerten nicht erforderlich.

Beschluss:

Da gemeindliches Ortsrecht in jeder Hinsicht eingehalten wird, erteilt die Gemeinde das Einvernehmen zum Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 2) auf dem Grundstück Freihausstraße 17

Antragsteller: Dr. Andre Finkenwirth, Tegernsee

Sachverhalt:

Zum Sachverhalt wird auf die Erläuterungen zum TOP 3 für Haus Nr. 1 Bezug genommen. Diese Darstellung trifft auch für das Haus 2 zu.

Beschluss:

Da gemeindliches Ortsrecht in jeder Hinsicht eingehalten wird, erteilt die Gemeinde das Einvernehmen zum Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Haus 3) auf dem Grundstück Freihausstraße 17

Antragsteller: Dr. Andre Finkenwirth

Sachverhalt:

Zum Sachverhalt wird auf die Erläuterungen zum TOP 3 für Haus 1 Bezug genommen. Diese Darstellung trifft auch auf das Haus 3 zu.

Beschluss:

Da gemeindliches Ortsrecht in jeder Beziehung eingehalten wird, erteilt die Gemeinde das Einvernehmen zum Bauantrag.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6 Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses mit Anhebung des Dachstuhles auf dem Grundstück Münchner Str. 66

Antragsteller: Slave Savic, Münchner Straße 66

Sachverhalt:

Das Dach dieses Gebäudeteils soll um 1,20 m angehoben werden, um im bisher kaum

nutzbaren DG zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Bisher erfolgte die Nutzung im DG lediglich als Speicherfläche. Die neue Wohnung im DG verfügt künftig über einen Kniestock, von ca. 1,70 m und hat eine Wohnfläche von 84,58 m². Dieser Gebäudeteil liegt damit künftig um 0,80 m höher als das nördliche Gebäude Hs. Nr. 66a.

Die geplante Dachanhebung ist baurechtlich nicht zu beanstanden, da sie sich in die nähere Umgebung einfügt.
Bezüglich der Baugestaltung ist eine Abweichung von § 6.2.3 OGS erforderlich, da künftig mehr als drei verschiedene Fensterformate an einer Gebäudeseite zur Ausführung kommen.

Für das Haus Nr. 66a sind insgesamt 9 Stellplätze erforderlich (vgl. bis heute gültige Baugen. v. 22.01.2002).
Für das Haus Nr. 66 sind für die Weinstube mit 57 m² sowie 2 Wohnungen 8 Stellplätze als Altbestand vorzuweisen (vgl. Gen. v. 22.5.1995).
Für die jetzt genehmigte Nutzung beider Gebäude sind damit 17 Stellplätze erforderlich. Neu hinzu kommen 2 Stellplätze für den Wohnungseinbau im DG.
Für die Abwasserbeseitigung werden noch 1,5 EGW benötigt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass der Stellplatznachweis geführt wird und die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück auch tatsächlich benutzbar sind.
Die erforderliche Abweichung von § 6.2.3 der Ortsgestaltungssatzung bezüglich der Fensterformate wird erteilt, da sie gestalterisch vertretbar und im Hinblick auf den Bestand mit mehreren unterschiedlichen Formaten auch nicht zu umgehen ist.
Für das Vorhaben werden 1,5 EGW zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Antrag auf Nutzungsänderung von einer KFZ-Werkstatt in eine Malerwekstatt auf dem Grundstück Birkenstr. 13

Antragsteller: Ludwig Strasser, Bad Wiessee

Sachverhalt:

Im nordwestlichen Teil des Gebäudes, der als Werkstatt genehmigt ist, ist bisher eine KFZ-Werkstatt untergebracht. Die Nutzung dieser Fläche soll künftig als Malerwerkstatt erfolgen. Ansonsten sind keinerlei Änderungen am bzw. im Gebäude geplant.
Bezüglich der Stellplätze ergibt sich kein Änderungsbedarf, ebenfalls nicht bei den Abwasserwerten.

Beschluss:

Da in einem Mischgebiet eine Malerwerkstatt als nicht störendes Gewerbe zulässig ist und

darüber hinaus gemeindliches Ortsrecht nicht beeinträchtigt wird, erteilt die Gemeinde das Einvernehmen zur Nutzungsänderung.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Sanktjohanserstraße 70

Antragsteller: Franz Tafelmayer, Bad Wiessee

Sachverhalt:

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks FlNr. 753/2 soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über den Radlmaierweg. Das Gebäude hat eine Größe von 11,75 x 8,99 m, die Wandhöhe beträgt 6,0 m.
Bezüglich der Abstandsflächen, Stellplätze und der Baugestaltung bestehen keine Bedenken.
Bei einer Wohnfläche von ca. 120 m² sind für das Vorhaben 1,8 EGW erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die Zufahrt zum Grundstück über den Radlmaierweg rechtlich einwandfrei gesichert ist.
Die für das Vorhaben erforderlichen 1,8 EW werden zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9 Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Birkenstraße 24

Antragsteller: IGR Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH, Bad Wiessee

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück wurde mit Bescheid des Landratsamtes vom 8.3.2018 der Neubau einer Wohnanlage mit 7 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage genehmigt. Dieses Vorhaben soll nicht mehr verwirklicht werden.
Stattdessen ist der Neubau von zwei Einfamilienhäusern geplant, die durch Garagen miteinander verbunden sind.

Die Wohnhäuser haben eine Größe von je 13,70 m x 7,81 m bei einer Wandhöhe von 6,0 m. Die Gebäude sollen im Gegensatz zur bisherigen Planung nicht mehr unterkellert werden, die Tiefgarage entfällt. Die Zufahrt erfolgt über die Birkenstraße.

Baurechtlich bestehen weder in Bezug auf gemeindliches Abstandsflächenrecht, Baugestaltung oder Stellplätze (je Gebäudes sind 3 Stellplätze erforderlich) Bedenken.
Die erforderlichen Abwasserwerte sind aus dem Bestand gedeckt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird im Hinblick auf die gestalterisch unbefriedigende Situation der beiden Garagen (Höhe und Höhenversatz) nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbe und Tiefgarage auf dem Grundstück Sanktjohanserstraße 45

Antragsteller: IGR Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau GmbH

Sachverhalt:

Nach dem Abbruch des Bestandes ist auf dem Grundstück der Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbe im Erdgeschoß sowie einer Tiefgarage geplant.
Der Baukörper wurde mit einer Größe von 29,10 x 15,17 m geplant, bei einer Wandhöhe von 9,54 m. Die Nutzung erfolgt mit E + II + D.
Im Erdgeschoß sind zwei Büro- und drei Arztpraxen vorgesehen. Im 1. und 2. Obergeschoß sollen jeweils sechs Wohneinheiten, im Dachgeschoß drei Wohneinheiten entstehen.
Die Tiefgarage soll Platz für 30 Stellplätze bieten, im Freien sind 14 Stellplätze vorgesehen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40, rechtskräftig seit 1997.
Infolge der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Mischfläche eingehalten.
Das Gebäude liegt innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen; lediglich durch die Tiefgarage erfolgt hier eine unterirdische Überschreitung.
Die Größe und Höhe des Neubaus entspricht in etwa dem Bestand.
Die Wandhöhe des Neubaus mit 9,54 m liegt unterhalb der zulässigen Höhe des Bebauungsplans (Traufhöhe = 10,0 m).
Weiterhin sind im Bebauungsplan eine max. GRZ von 0,6 sowie eine max. GFZ von 1,0 festgesetzt. Gemäß Bauantrag beträgt die GRZ 0,31, die GFZ 0,84.
Hinsichtlich der Baugestaltung bestehen keine Bedenken (s. beiliegende Ansichten).
Die nach Bebauungsplan nachzuweisenden Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die Durchführung des Vorhabens erfordert die Bereitstellung von 23,20 EGW. Als Altbestand stehen, umfaktoriert auf die neue Satzung, …. EGW zur Verfügung.

Beschluss:

Nachdem sich der Bauantrag an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 hält, wird hierzu das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
Mit der Überschreitung der Baugrenzen wegen der Tiefgarage sowie der Zufahrt hierzu wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt.
Die Frage zur Zulässigkeit der Begründung von Wohnungseigentum, wie bereits besprochen, ist in einem gesonderten Verfahren zu klären.
Die für das Vorhaben ggf. noch erforderlichen EGW werden zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 11 Information des Bürgermeisters

Sachverhalt:

2. Bürgermeister Huber informiert darüber, dass im Laufe dieses nachmittags noch ein Antrag von Frau Uschi Grühn im Bauamt eingegangen ist, in dem sie darum bittet, zwei Anträge von ihr auf die öffentliche Tagesordnung zu setzen.

Beschluss:

Dies wird vom Ausschuss abgelehnt. Darüber hinaus teilt das Bauamt mit, dass hierzu Frau Grühn bereits jeweils eine verbindliche Auskunft seitens der Gemeinde mit ablehnendem Inhalt mitgeteilt wurde.

Abstimmungsergebnis:

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

Bad Wiessee, den 22.11.2018

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis
Schriftführer