



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

Sitzungstermin: Donnerstag, den 30.10.2014

Sitzungsbeginn: 16:30 Uhr

Sitzungsende: 21:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
Frau Klaudia Martini	
Herr Rolf Neresheimer	Vertretung für Herrn Armin Thim
Herr Fritz Niedermaier	
Herr Florian Sareiter	
Frau Birgit Trinkl	
Herr Markus Trinkl	

Von der Verwaltung:

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung
 - 2.1. Neubau einer Hanggarage auf dem Grundstück Max-Obermayr-Weg 5
Vorlage: 00107/2014-2020
 - 2.2. Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 866/10 am Rohbognerweg
Vorlage: 00108/2014-2020
3. Antrag auf Nutzungsänderung zum Umbau des Gebäudes Seerosenweg 6 in Ferienwohnungen
Vorlage: 00109/2014-2020
4. Antrag auf Nutzungsänderung zum Umbau des Gebäudes Freihausstraße 27 in Wohnungen
Vorlage: 00117/2014-2020
5. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Freihausstraße 17
Vorlage: 00116/2014-2020
6. Bauantrag zum Neubau eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück zum Lehen 12
Vorlage: 00118/2014-2020
7. Neubau eines Carport auf dem Grundstück Bucherweg 16
Vorlage: 00110/2014-2020
8. Bauvoranfrage zur baulichen Erweiterung des Gebäudes Koglkopfstraße 20
Vorlage: 00115/2014-2020
9. Weitere Bebauung auf dem Grundstück Ludwig-Thoma-Straße 5
Vorlage: 00122/2014-2020
10. Information des Bürgermeisters

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

Das Protokoll der Sitzung vom 11.09.2014 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung**Top 2.1 Neubau einer Hanggarage auf dem Grundstück Max-Obermayr-Weg 5**

Grundstückseigentümer: Dr. Peter-Alexander Wacker

Sachverhalt:

Der Bauantrag zur Errichtung einer Hanggarage im nördlichen Grundstücksteil zwischen Gebäude und Hag wurde in der Sitzung vom 11.09.14 infolge der damit verbundenen Geländeänderungen und vermuteten Baumschädigungen abgelehnt.

Der Grundstückseigentümer bittet den Ausschuss darum, sich die Angelegenheit vor Ort anzusehen, da die eingereichten Planunterlagen nur in sehr eingeschränktem Maße die vorhandene Geländesituation darstellen könnten.

Beschluss:

Angesichts der kaum einsehbaren Lage dieses Grundstücksteils und da davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Bäume durch die Baumaßnahme nicht geschädigt werden, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, den Schutz der Bäume durch geeignete Auflagen sicher zu stellen.

Um der vorhandenen Geländesituation besser gerecht zu werden wäre es wünschenswert, die Hanggarage (im Eingabeplan irrtümlich als Tiefgarage bezeichnet) noch etwas abzusenken.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2.2 Antrag auf Verlängerung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 866/10 am Rohbognerweg
--

Antragstellerin: Christine Stärz, Bad Endorf

Sachverhalt:

Auf dem unbebauten Grundstück FINr. 866/10 am Rohbognerweg (ehem. Hauser) wurde 1996 der Neubau eines Doppelhauses genehmigt.

Mit der Baumaßnahme wurde bis heute nicht begonnen, jedoch wurden seither laufend Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung gestellt und vom Landratsamt auch genehmigt.

Mit Schreiben vom 23.09.´14 wurde ein erneuter Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht. Hierzu wurde vom Bauamt nach eingehender Prüfung festgestellt, dass das 1996 genehmigte Vorhaben nach heutiger Rechtslage so nicht mehr zustimmungsfähig wäre, da wesentliche Belange der Ortsgestaltungssatzung und Stellplatzsatzung nicht eingehalten werden. Zwar gab es diese Satzungen 1996 noch nicht. Da es sich jedoch bei jedem Verlängerungsantrag der gestellt wird rechtlich um die Neuerteilung einer Baugenehmigung handelt, entfaltet die Erstgenehmigung damit grundsätzlich keine Bindungswirkung für die Zukunft. Die Bauaufsichtsbehörde hat bei jedem Verlängerungsantrag zu prüfen, ob das Vorhaben weiterhin genehmigungsfähig ist.

Die Verwaltung hat im Hinblick auf die Innenbereichslage des Grundstücks keine Einwände gegen eine Bebauung. Es bestehen jedoch erhebliche Bedenken in Bezug auf die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes im Hinblick auf die Nachbarhäuser, weiterhin ist auch die Stellplatzsituation überarbeitungsbedürftig.

Die Verwaltung hat zum vorliegenden Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung gegenüber dem Landratsamt bereits eine negative Stellungnahme abgegeben. Trotzdem sollte sich der Ausschuss selbst einen Eindruck von der örtlichen Situation verschaffen um die Auswirkungen der 1996 genehmigten Planung auf die örtliche Situation besser abschätzen zu können.

Der Ausschuss bestätigt die bisherige Vorgehensweise der Verwaltung.
Beim Landratsamt bzw. der Antragstellerin soll auf eine grundsätzliche Überarbeitung der Eingabeplanung aus 1996 hingewirkt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3 Antrag auf Nutzungsänderung zum Umbau des Gebäudes Seerosenweg 6 in Ferienwohnungen

Antragsteller: Hans und Marianne Buchberger

Sachverhalt:

Im Gebäude sind gemäß zuletzt vorliegender Baugenehmigung aus dem Jahr 1980 folgende Nutzungen genehmigt: Lokal mit Küche, 4 Gäste-Einbettzimmer, 3 Gäste-Zweibettzimmer sowie 1 Privatwohnung mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung.

Gemäß Antragstellung sollen künftig 6 Ferienwohnungen im Gebäude entstehen. 3 Fw a´ 3 Gästebetten, 3 Fw. a´ 2 Gästebetten.

Änderungen an den Gebäudefassaden sind nicht vorgesehen.
Die erforderlichen 6 Stellplätze werden nachgewiesen.

Für die bisher genehmigte Nutzung ergibt sich ein Altbestand von 14 EGW. Eine Umrechnung dieses Wertes auf die gültige EGW-Satzung ist nicht möglich, da nicht bekannt ist, wie viele Abwasserwerte für das genehmigte Lokal anzurechnen sind.

Für die künftige Nutzung sind $15 \times 0,6 = 9,0$ EGW erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass diese aus dem Bestand abgedeckt werden können.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Für den Fall, dass zur Genehmigung des Vorhabens noch zusätzliche Abwasserwerte erforderlich sein sollten, werden diese zugewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Antrag auf Nutzungsänderung zum Umbau des Gebäudes Freihausstraße 27 in Wohnungen

Antragsteller: Wert und Stil Immobilien GmbH Schrotter, Miesbach

Sachverhalt:

Nach mehrjährigem Leerstand wurde das Grundstück Freihausstraße 27, Haus Toscana, verkauft. Das vorhandene Gebäude soll erhalten und in zehn Wohnungen umgebaut werden. Da das Grundstück im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung liegt, wurde dem Antragsteller bereits vorab mitgeteilt, dass ein Antrag zur Begründung von Wohnungseigentum von der Gemeinde nicht befürwortet wird. Im Gebäude sind demzufolge lediglich Mietwohnungen zulässig.

Die geplanten Veränderungen an den Fassaden sind geringfügiger Art. Neben dem Abbruch des Wintergartens soll auch ein neuer Zugangsbereich zum Gebäude entstehen.

Für die zehn Wohnungen sind 19 Stpl. + 25 % für Besucher, gesamt 24 Stellplätze erforderlich. Diese Stpl. können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Gemäß der zuletzt vorliegenden gültigen EGW-Berechnung des Zweckverbandes v. 15.10.1987 befanden sich zum damaligen Zeitpunkt insgesamt 49 EGW (alt) auf dem Grundstück, davon 46 EGW für Fremdenverkehr.

Umgerechnet auf die aktuelle Satzung sind dies $46 \times 0,6$ (= 27,6 EGW) für Fremdenverkehr sowie 1,5 EGW für eine Privatwohnung.

Der Bedarf für die zehn Wohnungen errechnet sich mit 15,40 EGW.

Der Bedarf ist damit aus dem Bestand gedeckt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Wie im Gebäudeschnitt dargestellt ist darauf zu achten, dass der Aufzug innerhalb des Gebäudes endet und nicht aus dem Dach austritt.

Die Gemeinde weist vorsorglich darauf hin, dass das Grundstück im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB liegt und einem (möglichen) Antrag zur Begründung von Wohnungseigentum deshalb nicht zugestimmt werden könnte.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Freihausstraße 17
--

Antragstellerin: Alexa Findewirth-Sobkowski

Sachverhalt:

Nach dem Abbruch des bestehenden Wohngebäudes soll im östlichen Grundstücksteil ein neues Mehrfamilienwohnhaus mit vier Mietwohnungen entstehen. Die Gebäudem Maße betragen 16 x 11 m.

Die Nutzung des Gebäudes erfolgt zweigeschoßig, ohne ausgebautes DG.

Bedingt durch das geneigte Gelände kommt das KG an der Südfassade um ca. 1,70 m aus dem Boden heraus.

Im Vergleich zum bisherigen Gebäude soll das neue Wohnhaus etwas nach Süden zurück gesetzt werden.

Von seiner Größe und Höhe her fügt sich das geplante Gebäude gemäß § 34 in die nähere Umgebung ein. Wohnnutzung ist zulässig.

Für das Vorhaben sind entsprechend der StPIS insgesamt 10 Stpl. erforderlich (8 für die Wohnungen, 2 für Besucher). Derzeit werden lediglich 8 Stpl. im Eingabeplan nachgewiesen.

Belange der Ortsgestaltungssatzung sind bis auf die vorgesehenen Veränderungen des Geländes nicht tangiert. Diese Veränderungen sind jedoch vertretbar, da es sich bei dem jetzigen Gelände aufgrund der Bebauung weitgehend nicht mehr um das natürliche Gelände, auf welches die OGS Bezug nimmt, handelt.

Der Grenzabstand zum östlichen Nachbargrundstück Ziegelbauer ist mit 6,10 m angegeben. Aufgrund der Wandhöhe des geplanten Gebäudes, die im Mittel über 6,0 m liegt, wären jedoch mindestens 8,0 m Grenzabstand erforderlich. Hierbei wäre jedoch zu berücksichtigen, dass bei

dem kürzlich errichteten Seminargebäude auf dem Nachbargrundstück Ziegelbauer lediglich 3,0 m Abstand zum Grundstück Findewirth eingehalten wurden, es wären aber 6,0 m erforderlich gewesen. Aus Gründen der Gleichbehandlung sollte deshalb in diesem Fall ebenfalls eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung erteilt werden.

Auf dem Grundstück befinden sich gemäß zuletzt vorliegender Bewertung des Zweckverbandes vom 24.10.1991 insgesamt 17 (alt) EGW. Dies bedeutet folgenden heutigen Bestand:

10 Gästebetten = 6,0 EGW
Wohnung Eigentümerin (50 – 90 m²) = 1,5 EGW
1 Einzimmerappartement = 1,0 EGW
1 Personaleinbettzimmer = 0,6 EGW
1 Wohnung unter 50 m² = 1,0 EGW
Insgesamt: 10,10 EGW

Für die vier geplanten Wohnungen werden $4 \times 1,5 = 6,0$ EGW benötigt.
Der Bedarf ist damit aus dem Bestand gedeckt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird grundsätzlich erteilt:

Mit den vorgesehenen Geländeänderungen besteht Einverständnis, da diese vertretbar sind.
Eine Abweichung von § 4 Abs. 1 OGS wird deshalb erteilt.

Mit der Unterschreitung des Nachbargrenzabstandes nach Osten um 2 m besteht Einverständnis, da auch beim kürzlich erfolgten Neubau des Seminargebäudes auf dem Nachbargrundstück Ziegelbauer eine Abweichung in der Abstandsflächenfrage erteilt wurde.

Die Antragstellerin plant, auch den westlichen Teil ihres Grundstücks zu bebauen. Das Grundstück FINr. 254/3 soll später geteilt und veräußert werden. Da die Wandhöhe des jetzt zur Genehmigung beantragten Mehrfamilienwohnhauses im Mittel auch an der Westseite über 6,0 m liegt, ist für dieses Gebäude zur künftigen Grenze also ein Mindestabstand von 8,0 m zur neuen Grenze einzuhalten. Die im Plan dargestellten 6,10 m reichen hierfür nicht aus. Die Gemeinde weist deshalb bereits jetzt darauf hin, dass bei einem später eingereichten Antrag zur Bebauung des westlichen Grundstücksteils der vorgeschriebene Mindestabstand gemäß § 2 Abs. 2 der Abstandsflächensatzung eingehalten werden muss.

Die beiden, gemäß Stellplatzsatzung noch fehlenden Besucherstellplätze, müssen vor einer Plangenehmigung noch nachgewiesen werden.

Die Gemeinde weist weiter darauf hin, dass das Grundstück im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB liegt und einem möglichen Antrag zur Begründung von Wohnungseigentum für das Gebäude deshalb nicht zugestimmt werden könnte.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6	Bauantrag zum Neubau eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück zum Lehen 12
--------------	--

Antragstellerin: Melanie Hammerstädt, Bad Wiessee

Sachverhalt:

Die Gemeinde hat einem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück zum Lehen 12 in der Sitzung vom 11.09.'14 grundsätzlich zugestimmt. Der Vorbescheidantrag wird deshalb nicht mehr weiter verfolgt, das Genehmigungsverfahren soll sofort durchgeführt werden.

Die in der Sitzung vom 11.09.angeregten Änderungen wurden in die Planung eingearbeitet.

In Bezug auf die Ortssatzungen der Gemeinde ergeben sich folgende Feststellungen:

Baugestaltung: Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der OGS.

Stellplätze: Die erforderlichen 3 Stellplätze sind nachgewiesen.

Nachbargrenzabstände: Aufgrund der geplanten Wandhöhe von 6,36 m wäre entsprechend § 2 Abs. 1 Abstandsflächensatzung ein Mindestabstand von 8 m zum Nachbargrundstück FINr. 757/9 erforderlich. Eingehalten werden jedoch lediglich 6 m.

Aufgrund § 2 Abs. 2 dieser Satzung wäre zwischen beiden Gebäuden ein Mindestabstand von 12 m erforderlich. Die Gemeinde hat sich aufgrund der geringen Bebauung auf dem Grundstück mit einer Reduzierung auf 6,70 m einverstanden erklärt.

Nachdem die Gemeinde bereits bei der Bemessung der Abstandsflächen zwischen den beiden Gebäuden einer deutlichen Abweichung von § 2 Abs. 2 Abstandsflächensatzung zugestimmt hat, wird das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die Wandhöhe des geplanten Gebäudes auf maximal 6,0 m reduziert wird. Nur damit ist der vorgesehene Abstand von 6,0 m zum östlichen Nachbargrundstück FINr. 757/9 ausreichend.

Die für das Vorhaben erforderlichen 2,1 EGW werden zugewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7	Neubau eines Carport auf dem Grundstück Bucherweg 16
--------------	---

Antragsteller: Melanie Hammerstädt, Bad Wiessee

Sachverhalt:

Im Bebauungsplan Nr. 57 ist als Bauraum für eine Doppelgarage auf dem Grundstück Bucherweg 16 ein östlicher Anbau an das Gebäude vorgesehen. Das Wohnhaus wurde bereits errichtet, die Garage jedoch noch nicht. Dieses Gebäude soll nunmehr nach Osten versetzt im unteren Teil des Grundstücks als Carport für zwei Pkw errichtet werden. Das Gebäude weist eine

Gesamtgröße von 38 m² auf und soll mit einem Abstand von 5 m zum Bucherweg errichtet werden.

Bei dem Carport handelt es sich um ein an sich verfahrensfreies Vorhaben i. S. des Art. 57/1 BayBO. Die Gemeinde kann deshalb über eine Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplans gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO in eigener Zuständigkeit entscheiden.

Bei dem oberhalb gelegenen Grundstück Bucherweg 18 hat die Gemeinde einem Antrag der Grundstückseigentümer auf Verlegung der Garage stattgegeben.

Die Gemeinde ist mit der Situierung des Carport an dieser Stelle des Grundstücks einverstanden und gewährt die erforderliche Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB.

Diese Lösung ist außerdem städtebaulich verträglich und im Hinblick auf die bereits erteilte Befreiung für das Nachbargrundstück auch aus Gründen der Gleichbehandlung vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Bauvoranfrage zur baulichen Erweiterung des Gebäudes Koglkopfstraße 20

Antragsteller: Familie Mehmel, Koglkopfstr. 20

Sachverhalt:

Zur Vergrößerung des Wohnraumes für die Familie soll das zweigeschoßige Wohnhaus von derzeit 14,17 m um 6,80 m auf 20,97 m Richtung Westen verlängert werden. Der sich in diesem Bereich befindliche Carport / Schuppen soll abgebrochen werden.

Der Abstand des Gebäudes zum Stichweg FINr. 807/7 würde 3 m betragen (bisheriger Gebäudeabstand = 1,5 m). Unter Einbeziehung der 5 m breiten Wegefläche würde sich der Abstand zum westlichen Nachbargrundstück auf 8 m vergrößern und damit den Vorgaben der Abstandsfächensatzung der Gemeinde entsprechen.

Das Vorhaben würde auch gegen § 2.1.2 OGS verstoßen, demzufolge das Längenverhältnis Giebelseite zu Traufseite höchstens 1:2 betragen darf. In diesem Fall würde dieses Verhältnis jedoch sogar 1:2,9 betragen.

Im Wege der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Gemeinde einer entsprechenden Baueingabe zustimmen würde.

Vorliegend wäre zu prüfen, ob trotz der Anbaumaßnahme sowie der Abweichung von der OGS möglicherweise sogar eine Verbesserung der bestehenden Situation eintreten könnte. Dies wäre nach Ansicht des Bauamtes dann der Fall, wenn neben dem Abbruch des Schuppens auch der Abbruch des unansehnlichen turmartigen nördlichen Gebäudeanbaues erfolgen würde.

Beschluss:

Im Falle der Vorlage eines entsprechenden Bauantrages wird das gemeindliche Einvernehmen hierzu grundsätzlich in Aussicht gestellt. Aus gestalterischen Gründen wird jedoch dringend empfohlen, den nördlichen Gebäudeanbau (genehmigt als Waschküche und Speicher) ersatzlos abzubrechen. Damit könnte auch das jetzt vorhandene asymmetrische Satteldach zu einem gleichseitigen Satteldach, wie in der OGS gefordert, umgestaltet werden.

Top 9 Weitere Bebauung auf dem Grundstück Ludwig-Thoma-Straße 5

Antragsteller: Hans Trinkl, Ludwig-Thoma-Straße 6

Sachverhalt:

Der Antragsteller stellt in Bezug auf sein Grundstück Ludwig-Thoma-Str. 5 folgende Anträge:

a)

Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung zum Anbau eines Büroraumes an das Gebäude

Mit Bescheid vom 27.10.1998 wurde auf dem Grundstück ein erdgeschoßiger Anbau zur Erweiterung der Allianz-Versicherung genehmigt. Von der Baugenehmigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht, die Baugenehmigung wurde alle zwei Jahre verlängert. Mit Schreiben vom 15.10.'14 wurde nunmehr ein neuer Verlängerungsantrag eingereicht. Gleichzeitig wird mit Schreiben vom 10.10.'14 mitgeteilt, dass die Versicherungsagentur nicht mehr besteht und eine Nutzung gleicher oder ähnlicher Art nicht mehr kommen soll.

Beschluss:

Nachdem der Antragsteller selbst mitteilt, dass die Baugenehmigung aus 1998 so nicht mehr verwirklicht werden soll, wird das gemeindliche Einvernehmen zum Verlängerungsantrag nicht erteilt.

Das Einvernehmen könnte darüber hinaus auch wegen Verstoßes gegen § 3.1.1 der OGS nicht mehr erteilt werden, das hier kein Satteldach zur Ausführung kommen soll. Zwar war 1998 noch keine OGS in Kraft. Bei jedem Verlängerungsantrag ist jedoch zu prüfen, ob das Vorhaben weiterhin genehmigungsfähig ist. Dies ist nach heutiger Rechtslage nicht mehr der Fall.

Abstimmungsergebnis: 7 / 0 (Ausschussmitglied Birgit Trinkl hat infolge persönlicher Beteiligung weder an Beratung noch Abstimmung zu diesem TOP teilgenommen).

b)

Antrag auf Tektur zur 1998 genehmigten Planung von Büroräume in eine Ferienwohnung/bzw. Privatwohnung

Nach dem Auszug der Versicherungsagentur soll diese Fläche, zusammen mit dem 1998 beantragten Anbau, künftig als Ferienwohnung bzw. Mietwohnung genutzt werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 60, für das auch eine Veränderungssperre gilt. Es wäre zu entscheiden, ob die Gemeinde eine Ausnahme von dieser Veränderungssperre befürwortet.

Weiterhin wäre in diesem Fall auch zu bedenken, dass die Gemeinde den geplanten Anbau ursprünglich abgelehnt hat, und später unter der Maßgabe einer erweiterten Büronutzung für die Versicherungsagentur zugestimmt hat.

Stellplatz- und Abstandsflächensatzung würden der vorliegenden Planung nicht im Wege stehen. Ein Verstoß liegt jedoch gegen § 3.1.1 OGS vor. Das Vorhaben kann nur dann verwirklicht werden, wenn das Dach entweder als Flachdach oder lediglich angedeutetes Satteldach ausgeführt wird, da ein normales Satteldach das Obergeschoß verbauen würde. § 3.1.1. ist jedoch eine der zentralen Bestimmungen der OGS. Eine Zustimmung der Gemeinde zu einer derartigen Abweichung wäre deshalb allenfalls bei einem ganz erheblichen Härtefall vertretbar, der hier aber erkennbar nicht vorliegt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Die erforderliche Abweichung von § 3.1.1 der OGS wird nicht befürwortet.

Darüber hinaus wäre auch noch eine Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Veränderungssperre erforderlich, die beim jetzigen Stand der Dinge jedoch nicht erteilt werden kann.

Die Gemeinde stellt gegen Rücknahme der Baugenehmigung 1998 sowie des Antrags auf Nutzungsänderung in Aussicht, die bisherige Bürofläche mit ca. 44 m² künftig für unbeschränkte Wohnnutzung freizugeben.

Abstimmungsergebnis: 7 / 0 (Ausschussmitglied Birgit Trinkl hat weder an Beratung noch Abstimmung zu diesem TOP teilgenommen).

Top 10 Information des Bürgermeisters

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis
Schriftführer