



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

**Sitzungstermin:** Donnerstag, den 11.02.2016

**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:30 Uhr

**Ort, Raum:** Rathaus, Sitzungssaal

### **Vorsitzender / 1. Bürgermeister:**

|                |  |
|----------------|--|
| Herr Peter Höß |  |
|----------------|--|

### **Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:**

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Herr Georg Erlacher       |                                     |
| Herr Bernd Kuntze-Fechner | Vertretung für 2. Bgm. Robert Huber |
| Frau Klaudia Martini      |                                     |
| 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  
Vorlage: 00448/2014-2020
2. Bauantrag zur Erweiterung der Spenglerei und Lackiererei an der KFZ-Werkstätte  
Schlosser. Wiesseer Straße 118  
Vorlage: 00436/2014-2020
3. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück  
FINr. 688/5 am Ringseeweg  
Vorlage: 00439/2014-2020
4. Bauantrag zum Abbruch eines Schuppens und Neubau eines lw. Nutzgebäudes auf dem  
Grundstück FINr.564/3 beim "Bauer in der Au"  
Vorlage: 00446/2014-2020
5. Antrag auf Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück  
Anton-von-Rieppel-Straße 21  
Vorlage: 00437/2014-2020
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf den  
Grdst. FINr. 49 und 50 am Radlmaierweg; Wiedervorlage  
Vorlage: 00440/2014-2020
7. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Gebäudes Risserkogelstraße 6 und Neubau von  
zwei Einfamilienhäusern mit Garagen  
Vorlage: 00438/2014-2020
8. Information der Verwaltung
9. Information des Bürgermeisters

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

Das Protokoll der Sitzung vom 24.11.2015 wird gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 2 Bauantrag zur Erweiterung der Spenglerei und Lackiererei an der KFZ-Werkstätte Schlosser. Wiesseer Straße 118**

Antragsteller: Gebr. Schlosser GbR

**Sachverhalt:**

Die Spenglerei und Lackiererei soll um 4,0 m erdgeschossig nach Norden erweitert werden, um ein komfortableres Arbeiten gewährleisten zu können.

Die Dachausführung erfolgt in Pultdachform mit 7° Dachneigung und Blecheindeckung. Die bisher vorhandenen Hallentore werden versetzt.

Bei der Autowerkstätte handelt es sich um einen Sonderbau im Sinne der Nr. 1.1.3, 1.1.4 unserer OGS. Diese Satzung kommt damit nicht zur Anwendung.

Belange der Abstandsflächensatzung und Stellplatzsatzung werden nicht betroffen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Nordfassade nach der Erweiterung optisch ansprechender darstellen wird als bisher.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

|              |   |
|--------------|---|
| <b>Top 3</b> | <b>Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück FINr. 688/5 am Ringseeweg</b> |
|--------------|---|

Antragsteller: Christian Diepold, Rottach-Egern

**Sachverhalt:**

Auf dem unbebauten Grundstück FINr. 688/5 am Ringseeweg soll neben dem Neubau eines unterkellerten Einfamilienhauses auch eine Tiefgarage entstehen.

Das Baurecht für dieses Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 –Ringseeweg-Süd- geregelt. Demzufolge ist der Neubau des Wohnhauses problemlos möglich, da alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Zusätzlich wird jedoch beantragt, eine Tiefgarage zur Unterbringung von 5 KFZ zu errichten. Dies bedeutet jedoch eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, wenn auch nur unterirdisch. Diesbezüglich wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Da eine Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO nur dann möglich ist, wenn alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden, hat die beantragte Befreiung hinsichtlich der Tiefgarage zur Folge, dass der gesamte Bauantrag jetzt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchlaufen muss.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird in Bezug auf den Neubau des Einfamilienhauses zugestimmt. Die für das Vorhaben erforderlichen 2,1 EGW werden zugeteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Die beantragte Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans wegen der unterirdischen Überschreitung der Baugrenze wird erteilt, da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Tiefgarage tritt optisch nicht in Erscheinung, nachbarliche Belange werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

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

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Anwesend:             | 8 |
| Für den Beschluss:    | 6 |
| Gegenstimmen:         | 2 |
| Persönlich beteiligt: |   |

|  |
|--|
| <b>Top 4      Bauantrag zum Abbruch eines Schuppens und Neubau eines lw. Nutzgebäudes auf dem Grundstück FINr.564/3 beim "Bauer in der Au"</b> |
|--|

Antragsteller: Franz Josef Haslberger, Freising

**Sachverhalt:**

Der auf dem Grundstück FINr. 564/3 stehende Schuppen (ca. 31 x 8 m) soll abgebrochen und durch einen unterkellerten Neubau mit einer Größe von 43,13 x 11,14 m ersetzt werden. Im UG sollen div. Futteranlagen sowie ein Raum für Maschinenteknik untergebracht werden, im EG sind Boxen für Pferde, Kühe und Schweine vorgesehen sowie ein Raum für die Hackschnitzeltrocknung. Das UG soll zudem über einen Gang mit der neu errichteten Tiefgarage verbunden werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Baumaßnahme kann demzufolge nur dann genehmigt werden, wenn es sich um ein sog. privilegiertes Vorhaben handelt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung erteilt, dass es sich hierbei um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt. Im Hinblick auf die nicht unerhebliche Vergrößerung des Neubaus soll überprüft werden, ob diese tatsächlich erforderlich ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Vorhabens eine Hangkante befindet, was insbesondere bei der geplanten Unterkellerung problematisch werden könnte.

**Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Anwesend:             | 8 |
| Für den Beschluss:    | 7 |
| Gegenstimmen:         | 1 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

|   |
|---|
| <b>Top 5      Antrag auf Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Anton-von-Rieppel-Straße 21</b> |
|---|

Antragsteller: Stephanie und Stefan Didion

**Sachverhalt:**

Der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses wurde in der Sitzung vom 24.11.2015 grundsätzlich befürwortet. Abgelehnt wurde jedoch die vorgesehene Abgrabung mit Schaffung eines Freisitzes zur besseren Belichtung des Wellnessbereiches im UG, da Abgrabungen gem. § 4 Abs. 5 OGS nicht zulässig sind.

Der Wellnessbereich soll nun nicht mehr zur Ausführung kommen, stattdessen sind dort zwei zusätzliche Wohnräume vorgesehen, die jedoch keine eigenständige Wohnung bilden. Hier soll die Mutter des Antragstellers einziehen.

Im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Räume soll der unterirdisch geplante Freisitz vor diesen Räumen mit einer bisher geplanten Tiefe von 2 m jetzt auf 3 m vergrößert werden. Außerdem ist vom natürlichen Gelände auch ein Kellerabgang zu den Wohnräumen vorgesehen. Damit würde es sich nicht mehr um eine Geländeabgrabung handeln sondern um die Errichtung eines normalen Kellerzuganges. Eine Befreiung von § 4 Abs. 5 OGS wäre demzufolge nicht mehr erforderlich.

Das Landratsamt wäre mit dieser Betrachtungsweise grundsätzlich einverstanden.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da der vorgesehene Eingriff in das natürliche Gelände mit einer Tiefe des unterirdischen Freisitzes von 3 m nicht mehr verhältnismäßig ist und sich hierdurch kein Bezugsfall ergeben soll.

### **Abstimmungsergebnis:**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Anwesend:             | 8 |
| Für den Beschluss:    | 4 |
| Gegenstimmen:         | 4 |
| Persönlich beteiligt: |   |

|   |
|---|
| <b>Top 6     Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf den Grdst. FINr. 49 und 50 am Radlmaierweg; Wiedervorlage</b> |
|---|

Antragsteller: Archus Bösl GmbH, Mainburg

### **Sachverhalt:**

Vom Bauausschuss wurde am 24.11.2015 der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Größe von 22,0 x 13,5 m abgelehnt, da ein Bezugsfall zu dem neu errichteten Gebäude Radlmaierweg 1 nicht gesehen wurde. Gleichzeitig wurde jedoch in Aussicht gestellt, ein Gebäude dieser Art dann zuzulassen, wenn es sich in Größe und Höhe in etwa an die Häuser Radlmaierweg 3 bzw. 5 hält.

Der Antragsteller hat daraufhin seine Planung für das Mehrfamilienhaus auf 18,5 x 13,0 m reduziert. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde von acht auf sechs vermindert.

Entsprechend den neuen Maßen würde der Neubau von seiner GRZ und GFZ her kleiner ausfallen, als das Gebäude Radlmaierweg 3.

### **Beschluss:**

Im Hinblick auf das Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichts München vom 20.05.2015 sowie den Beschluss des Bauausschuss vom 24.11.2015 wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Anwesend:          | 8 |
| Für den Beschluss: | 6 |
| Gegenstimmen:      | 2 |

Persönlich beteiligt: 0

|  |
|--|
| <b>Top 7      Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Gebäudes Risserkogelstraße 6 und<br/>Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen</b> |
|--|

**Sachverhalt:**

Der Altbestand soll abgebrochen und durch zwei kleine Einfamilienhäuser, die mittig durch einen Wintergarten verbunden sind, ersetzt werden. Beide Gebäude haben eine Größe von 13,50 x 7,36 m. Die Wandhöhe der Gebäude beträgt max. 6,0 m (= E + 1 + D). Das Grundstück soll später mittig geteilt werden.

Der Bauausschuss hat am 11.9.2014 einer Wohnnutzung in der beantragten Form grundsätzlich zugestimmt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da sich hierdurch ein geschlossener Baukörper von ca. 30 m Länge zur Risserkogelstraße hin ergäbe. Dies lässt sich jedoch so nicht aus der näheren Umgebung ableiten. Der mittig zwischen den Gebäuden platzierte Wintergarten stößt auf Ablehnung.

Die Gemeinde könnte eine Zustimmung dann in Aussicht stellen, wenn es sich bei der Bebauung entweder um ein klassisches Doppelhaus handeln würde mit seitlich angebauten Garagen bzw. einer Gebäudestellung wie beantragt und anstatt des Wintergartens einer mittigen Doppelgarage.

**Abstimmungsergebnis:**

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

|  |
|--|
| <b>Top 8      Information der Verwaltung</b> |
|--|

|  |
|--|
| <b>Top 9      Information des Bürgermeisters</b> |
|--|

**Für die Richtigkeit:**

Peter Höß  
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis  
Schriftführer

