



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

Sitzungstermin: Dienstag, den 21.02.2017

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

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 letzten Niederschrift
2. Bauleitplanung
- 2.1. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 für die Grundstücke FINr. 802, 805 und 805/2 Tfl. zwischen der Freihausauffahrt und der Birkenstraße;
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 00689/2014-2020
- 2.2. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 (Gebiet Ringseeweg-Süd) für das Grundstück Inselweg 9;
a) Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 00691/2014-2020
- 2.3. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 für das Gebiet Freihaushöhe;
a) Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 00692/2014-2020
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 713/7 am Defreggerweg
Vorlage: 00699/2014-2020
4. Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Birkenstraße 24
Vorlage: 00700/2014-2020
5. Widmung des Geh- und Radweges vom Ringseeweg nach Kreuth zum beschränkt öffentlichen Weg
Vorlage: 00693/2014-2020
6. Information der Verwaltung
7. Information des Bürgermeisters

Protokoll:

Top 1 Genehmigung der letzten Niederschrift

Beschluss:

Das Protokoll der Sitzung vom 22.11.2016 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Bauleitplanung

Top 2.1 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 für die Grundstücke FINr. 802, 805 und 805/2 Tfl. zwischen der Freihausauffahrt und der Birkenstraße;
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25 zum 2. Mal zu ändern, um die auf den Grundstücken FINr. 805 und 802 geplanten Änderungen realisieren zu können.

Der entsprechende Änderungsentwurf des Architekten F.A. Mayer aus Rottach-Egern wurde gebilligt. Der Entwurf lag in der Zeit vom 13.12.2016 – 16.01.2017 öffentlich im Rathaus zur Einsichtnahme aus; gleichzeitig wurden die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert.

Im Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen:

a)

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

E-Werk Tegernsee, Schreiben vom 5.12.2016: Es bestehen keine Einwände

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 6.12.2016: Die Änderung des Bebauungsplans steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Beschluss: Die Untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

Landratsamt Miesbach:

Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 12.12.2016: Es bestehen keine Einwände

Kreisbauamt, Schreiben vom 12.12.2016: Es bestehen keine Einwände

Amt für Wasserrecht und Bodenschutz, Schreiben vom 27.12.2016: Das Amt informiert darüber, dass für das Grundstück FlNr. 805 die Georisiken Rutschanfälligkeit, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall sowie Georisk-Ablagerungsbereiche bestehen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Beschluss: Den Belangen der Wasserwirtschaft wurde bereits durch die erforderlichen textlichen Hinweise im Bebauungsplan Rechnung getragen. Den Hinweisen zu den Georisiken wurde bereits im Zuge der 1. Planänderung 2011 dadurch Rechnung getragen indem im Bebauungsplan zur Auflage gemacht wurde, dass der stabilisierende Hangwald zu erhalten ist.

Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 4.1.2017: Die 2. Änderung des Bebauungsplans führt aus naturschutzfachlicher Sicht zu keinen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen, speziell im Hinblick auf die im Süden angrenzende Feuchtfläche, die nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Mit der Änderung besteht damit seitens der Unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.

Hinweise: Die Forderungen des fachlichen Naturschutzes zum Schutz der Feuchtfläche (vgl. Stellungnahme vom 3.2.2011) wurden bei den textlichen Festsetzungen korrekt übernommen. Lediglich die informelle Übernahme der tatsächlich auf dem Grundstück ausgeprägten § 30-Fläche in den Plan gemäß dem Gutachten von Froelich & Sporbeck wurde nicht vorgenommen. Wir bitten, dies noch nachzuholen. Auf der Grundlage dieser Abgrenzung wird die Untere Naturschutzbehörde bei Vorlage entsprechender Freiflächenpläne die notwendigen Befreiungen auf Ebene der einzelnen Bauanträge erteilen.

Beschluss: Die Hinweise der Behörde in Bezug auf das Gutachten von Froelich & Sporbeck vom 14.8.2008 werden noch in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Um naturschutzrechtliche Belange zu wahren wird zudem bestimmt, dass Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren bei der Gemeinde eingereicht werden, ein vorab von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigter Freiflächengestaltungsplan beizulegen ist.

b)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der von Architekt F.A. Mayer aus Rottach-Egern geänderte Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet der Grundstücke FlNr. 802, 805 und 807/1 zwischen der Birkenstraße und der Freihausauffahrt in der Änderungsfassung vom 23.11.2016 samt Begründung sowie den unter a) dieses TOP festgelegten Ergänzungen wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2.2	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 (Gebiet Ringseeweg-Süd) für das Grundstück Inselweg 9; a) Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB b) Satzungsbeschluss
----------------	--

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 (Ringseeweg-Süd) zu ändern, um den Abbruch und Neubau des Grundstücks Inselweg 9 zu ermöglichen.

Der Änderungsentwurf des Ing.-Büros Wagenpfeil aus Hausham wurde gebilligt. Er lag in der Zeit vom 13.12.2016 – 16.01.2017 öffentlich im Rathaus zur Einsichtnahme aus; gleichzeitig wurden die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert.

Im Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen:

a)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

E-Werk Tegernsee, Schreiben vom 6.1.2016: Keine Äußerung

Landratsamt Miesbach:

Kreisbauamt, Schreiben vom 12.12.2016: Keine Äußerung

Amt für Wasserrecht und Bodenschutz, Schreiben vom 27.12.2016: Keine Äußerung

Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 12.12.2016: Keine Äußerung

Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 8.12.2016:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine Einwände und Bedenken. Bezüglich der Festsetzungen sehen wir zwei Ergänzungen als sinnvoll an:

- Wegen der sehr exponierten Lage des Grundstücks sollte zusätzlich noch festgesetzt werden, dass mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.
- Der Absatz zum Artenschutz, wonach die Rodungsarbeiten nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zulässig ist, sollte in gleicher Weise auch für den Abbruch der Bestandsgebäude gelten.

Beschluss: Die Anregungen der Behörde werden noch in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

b)

Beschluss:

Der vom Ing.-Büro Wagenpfeil aus Hausham geänderte Bebauungsplan Nr. 51 für das Grundstück Inselweg 9 in der Änderungsfassung vom 3.11.2016 samt Begründung sowie der unter diesem TOP a) beschlossenen Ergänzung wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 2.3 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 für das Gebiet Freihaushöhe;
a) Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4
Ans. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bau- und Unterausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 22.11.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet Freihaushöhe zum 4. Mal zu ändern, um auf dem Grundstück Freihaus 4 den Anbau eines Personenaufzuges zur altersgerechten Nutzung des Gebäudes sowie den Anbau eines Schwimmbades als Unterflurbaukörper nördlich des bestehenden Wohnhauses zu ermöglichen.

Der Planänderungsentwurf ist ausgearbeitet worden vom Ing.-Büro Wagenpfeil aus Hausham. Der Entwurf mit Begründung lag in der Zeit vom 21.12.2016 – 23.01.2017 im Rathaus öffentlich zur Einsichtnahme aus. Gleichzeitig wurden die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen:

a)

Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingegangen.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Äußerungen abgegeben:

Landratsamt Miesbach:

Kreisbauamt, Schreiben, Schreiben vom 4.1.2017: Keine Äußerung

Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 22.12.2016: Keine Äußerung

Amt für Wasserrecht und Bodenschutz, Schreiben vom 13.01.2017: Es erfolgt eine allgemeine Beschreibung zum Georisk-Objekt Semmelberg mit Hinweis zum Thema Rutschanfälligkeit östlich der FINr. 823/8. Gefährdungen für das Bestandsgebäude sind nicht ersichtlich.

Weiterhin erfolgen allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, Flächenversiegelung sowie das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sowie allgemeine Hinweise zu Grab- und Bohrarbeiten.

Feststellung: Durch den Bau des Schwimmbeckens dürften sich nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim keinerlei Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben.

Beschluss:

Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen zu Georisiken und Niederschlagswasserbewirtschaftung werden noch als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Da das Bauvorhaben auf einer Höhe deutlich über 800 m üNN stattfindet, sind die Hinweise zu den Grab- und Bohrarbeiten in Bezug auf die Schutzgebietsbestimmungen der Wilhelmina- und Adrianusquelle unbeachtlich.

Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 5.1.2017: Die 4. Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene Erweiterung der Baugrenze nach Norden ist mit gewissen Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG verbunden. Damit ist die gesetzliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden und in geeigneter Form abzuarbeiten. Auf dem Grundstück FINr. 831/3 sind mehr Stellplätze vorhanden, als bisher im Bebauungsplan festgesetzt. Die anstehende Änderung sollte deshalb für eine Korrektur genutzt werden. Auch hierfür wäre die Eingriffsregelung anzuwenden.

Beschluss:

Der erforderliche Ausgleich für die zusätzlich überbauten bzw. zu überbauenden versiegelten Flächen wurde ermittelt und ist in der Anlage 1 zum Bebauungsplan, dem landschaftspflegerischen Begleitplan zur 4. Änderung, erstellt am 7.2.2017 durch das Planungsbüro U-Plan aus 82549 Königsdorf, dokumentiert.

Demzufolge wurde die Ausgleichsfläche für die zusätzlichen Versiegelungen durch Parkflächen und Schwimmbad mit 354 m² ermittelt. Der Ausgleich wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Stellplatzreihe im Süden als ca. 3,5 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzung auf den Grundstücken FINr. 823/6 und 831/3 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt und realisiert.

b)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:

Der vom Architekturbüro Wagenpfeil aus Hausham geänderte Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet Freishaushöhe in der Änderungsfassung vom 22.11.2016 mit Begründung samt den unter diesem TOP a) beschlossenen Ergänzungen wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 713/7 am Defreggerweg
--------------	--

Antragsteller: Dr. Gerhard Bauer, 93077 Bad Abbach

Sachverhalt:

Auf dem unbebauten Grundstück FINr. 713/7 am Defreggerweg soll ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 16,0 x 11,0 bei einer Wandhöhe von 5,95 m (= E + 1) nebst einer Doppelgarage errichtet werden. Die Größe und Höhe des geplanten Gebäudes bemisst sich nach dem Neubauvorhaben auf dem benachbarten Grundstück Defreggerweg 18. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet am Defreggerweg als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Grundstück mit einer identischen Planung wurde vom Landratsamt Miesbach mit Bescheid vom 12.4.2002 bereits einmal ein Antrag auf Vorbescheid genehmigt. Das Baurecht ist später verfallen, da eine Verlängerung nicht mehr beantragt wurde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird unter der Bedingung erteilt, dass der fehlende Grenzabstand der Garage zum Grundstück FINr. 713/6 auf dieses Grundstück (Eigentümer ebenfalls Dr. Bauer) übernommen wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4	Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Birkenstraße 24
--------------	--

Antragsteller: IGR Wohn- und Gewerbebau GmbH

Sachverhalt:

Ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Größe von 23,0 x 11,36 m wurde in der Sitzung vom 22.11.2016 infolge der nach Ansicht des BA zu großen Gebäudelänge abgelehnt. Vertretbar gehalten wurde aufgrund der Umgebungsbebauung eine Länge von 19 – 20 m.

Der Antrag wurde daraufhin zurückgezogen und ein Bauantrag eingereicht, der nunmehr einen Baukörper mit einer Größe von 19,0 x 11,36 m zum Inhalt hat. Die Wandhöhe beträgt wie bisher 6,0 m. Insgesamt sollen sieben WE errichtet werden.

Baurechtliche Beurteilung:

Das Grundstück Birkenstraße 24 liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben fügt sich entsprechend Höhe her in die nähere Umgebung ein.

Die vorgeschriebenen Mindestgrenzabstände von 6,0 m gemäß gemeindlicher Abstandsflächensatzung werden nach allen Seiten hin eingehalten.

Gegen die Baugestaltung bestehen keine Bedenken.

Entsprechend den Wohnflächenberechnungen sind für die sieben Wohnungen 12,5 Stpl. zzgl. 25 v. H. = 1,75 Stpl. = gesamt 14,25 Stpl. erforderlich.
In der Tiefgarage sind 9 Stpl. vorgesehen, im Freien 8 Stpl.

Für den Neubau werden 9,8 EGW benötigt.

Bestand: (14 Gästebetten à 0,6 = 8,4) + (1 Wohnung > 50 m² = 1,5), damit gesamt 9,9 EGW.
Das Vorhaben wäre damit aus dem Bestand gesichert.

Beschluss:

Das Einvernehmen wird nicht erteilt, da das Vorhaben trotz Kürzung der Gebäudelänge auf 19 m noch als zu groß empfunden wird. Hierbei wird Bezug genommen auf die unmittelbaren Grundstück FINr. 210/2, 210/4, 210/9, 211/1 sowie die beiden Doppelhäuser südlich der St.-Antonius-Straße.

Auf den bestehenden, von Norden kommenden Bachlauf zwischen der FINr. 213 und 211/1 wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5	Widmung des Geh- und Radweges vom Ringseeweg nach Kreuth zum beschränkt öffentlichen Weg
--------------	---

Sachverhalt:

Der Ringseeweg (Fußweg) wurde bereits ca. 1850 herum angelegt, eine öffentlich rechtliche Widmung des Weges ist jedoch bis heute nicht zustande gekommen. Dies lag vor allem am Widerstand von Grundstückseigentümern, über deren Flächen der Weg verläuft. Nachdem die Gemeinde 2016 von der Familie Hagn die vorhandenen Wegeflächen erwerben konnte, ist nunmehr eine Widmung des Ringseeweges zum beschränkt öffentlichen Weg möglich.

Beschluss:

Der Ringseeweg wird als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet. Der Verlauf dieses Weges ist aus dem diesem Beschluss beigefügten Lageplan ersichtlich. Es gelten folgende Widmungskriterien:

Wegelänge: 0,190 km

Betroffene Grundstücke FINr.: 705/1, 707/6, 707/5, 700/3, 699/1 und 709 Tfl.

Anfangspunkt: Bei der Einmündung in die Ortsstraße Ringseeweg

Endpunkt: Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Kreuth bei Einmündung in die dortige Ortsstraße „Am See“

Baulastträger: Gemeinde Bad Wiessee

Widmungsbeschränkungen: Zulässig nur für Fußgänger und Radfahrer sowie Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6	Information der Verwaltung
--------------	-----------------------------------

Top 7	Information des Bürgermeisters
--------------	---------------------------------------

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis
Schriftführer