



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

Sitzungstermin: Donnerstag, den 01.02.2018

Sitzungsbeginn: 16:15 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender / 1. Bürgermeister:

Herr Peter Höß	
----------------	--

Vorsitzender / 2. Bürgermeister

Herr Robert Huber	
-------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder:

Herr Georg Erlacher	
---------------------	--

Herr Bernd Kuntze-Fechner	
---------------------------	--

Vertretung für Klaudia Martini

Herr Rolf Neresheimer	
-----------------------	--

Herr Fritz Niedermaier	
------------------------	--

Herr Florian Sareiter	
-----------------------	--

Herr Kurt Sareiter	
--------------------	--

Herr Markus Trinkl	
--------------------	--

Von der Verwaltung:

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 10.10.2017
2. Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung
- 2.1. Bauantrag zum Neubau eines weiteren Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Bergerweg 10
Vorlage: 00931/2014-2020
- 2.2. Bauantrag zur Aufstockung des westlichen Dachteils und Anbau eines Außenfahrstuhls auf dem Grundstück Fockensteinweg 4
Vorlage: 00930/2014-2020
3. Antrag auf Ausweisung von Baurecht für die Grundstücke FINr. 69/3 und 69/2 am Fritz-von-Miller-Weg
Vorlage: 00932/2014-2020
4. Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Gebäudes mit Gästezimmern und Personalwohnungen auf dem Grundstück in der Wihr 3, Aufstockung der Garagen auf dem Grundstück in der Wihr 5 sowie Neubau einer Tiefgarage
Vorlage: 00934/2014-2020
5. Antrag auf Nutzungsänderung von einer Remise zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Dorfplatz 9
Vorlage: 00933/2014-2020
6. Information der Verwaltung
7. Information des Bürgermeisters

Protokoll:**Top 1 Genehmigung der Niederschrift vom 10.10.2017****Beschluss:**

Die Niederschrift vom 10.10.2017 wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 2 Beschlussfassung zur Ortsbesichtigung**Top 2.1 Bauantrag zum Neubau eines weiteren Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Bergerweg 10**

Antragstellerin: Andreea Poenaru, Bukarest / Rumänien

Sachverhalt:

Es wird beantragt, auf dem unteren unbebauten Teil des Grundstücks Bergerweg 10 ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten und Tiefgarage mit 9 Stellplätzen zu errichten. Das Gebäude hat eine Größe von 19,05 x 12,19 m und soll in stark geneigtem Gelände errichtet werden. Auf die beigelegten Unterlagen (Ansichten, Schnitt) wird verwiesen.

Zur Klärung der Frage, ob sich das Gebäude in die nähere Umgebung einfügt sowie insbesondere auch der stellplatzrechtlichen Situation auf dem Grundstück findet zunächst ein Ortstermin statt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Zwar besteht nach Ansicht der Gemeinde durchaus noch Baurecht auf dem Grundstück, jedoch wird das für das Grundstück noch verträgliche Maß der baulichen Nutzung durch den Neubau, der deutlich größer ist als das Bestandsgebäude, erheblich überschritten. Nach Auffassung der Gemeinde sollte der Neubau die Größe des Bestandsgebäudes nicht überschreiten. Weiterhin stößt auch der geplante Firstverlauf in N-S-Ausrichtung auf erhebliche Bedenken. Die Firste der unmittelbaren Nachbargebäude Bergerweg 10, Bergerweg 8 sowie der nördlich angrenzenden Häuser verlaufen alle in O-W-Richtung. Um sich in diese Situation einzufügen, sollte ein Neubau deshalb ebenfalls einen O-W-Firstverlauf aufweisen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 2.2 Bauantrag zur Aufstockung des westlichen Dachteils und Anbau eines Außenfahrstuhls auf dem Grundstück Fockensteinweg 4

Antragsteller: Dr. Dieter Wenzl, Freising

Sachverhalt:

Herr Dr. Wenzl ist Eigentümer des Grundstücks Fockensteinweg 4 und will demnächst seinen Altersruhesitz nach Bad Wiessee verlegen. Um ein altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen, soll der westliche Gebäudeteil, in dem im Dachgeschoß bisher lediglich eine Speichernutzung möglich war, aufgestockt und mit der vorhandenen Wohnung im östlichen Gebäudeteil zu einer großen zusammenhängenden Wohnung ausgebaut werden. Im Hinblick auf eine seniorengerechte Nutzung der Wohnung soll außerdem der Anbau eines außenliegenden Fahrstuhls erfolgen.

Infolge der Aufstockung des westlichen Gebäudeteils erhöht sich dieser Baukörper am First von bisher 8,22 m auf 9,66 m und liegt damit künftig um 0,46 m höher als der bisher höhere östliche Gebäudeteil.

Zusammen mit der östlichen Dachgeschoßwohnung befinden sich insgesamt 8 Wohneinheiten im Gebäude. Die derzeitige Dachgeschoßwohnung im östlichen Gebäudeteil hat eine Wohnfläche von 65,02 m². Diese erhöht sich künftig auf ca. 200 m².

Die beabsichtigte Verbindung der beiden Baukörper im Dachgeschoß hätte zur Folge, dass der anzuhebende Dachteil künftig eine asymmetrische Dachform aufweist. Allerdings sind gemäß § 3.1.1 OGS nur Satteldächer mit mittigem First zulässig, was hier nicht der Fall ist. Da der anzuhebende Bauteil eine DN von 18° vorsieht und der östliche Bauteil eine DN von 24° aufweist, kann man hier ebenfalls einen Verstoß gegen § 3.1.1 OGS erkennen, da ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen nicht zulässig sind.

Weiterhin setzt der seit August 2017 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 der Gemeinde, in deren Geltungsbereich das Grundstück liegt, eine max. zulässige Wandhöhe von 6,70 m fest. Die neuen Wandhöhen würden 7,23 m sowie 8,17 m über Gelände betragen. Dieser Punkt könnte nur über eine Änderung des Bebauungsplans gelöst werden.

Die nördlichen Nachbarn haben sich gegen die geplante Erhöhung ausgesprochen, da diese im östlichen Aufstockungsteil immerhin ca. 2,50 m betragen würde und sie hierdurch eine Beeinträchtigung für ihr Grundstück sehen.

Die Vergrößerung der Wohnfläche würde auch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf auf dem Grundstück auslösen.

Vom Landratsamt wurden anlässlich einer 1997 genehmigten Nutzungsänderung im Gebäude insgesamt 11 Stellplätze gefordert. Bei einer weiteren Nutzungsänderung, genehmigt am 25.10.2001, finden sich keine Aussagen zu den Stellplätzen im Bescheid. Damit ist davon auszugehen, dass der Stellplatzbedarf für die derzeit 8 Wohnungen nach wie vor bei 11 Stellplätzen liegt.

Ob infolge der Vergrößerung der Dachgeschoßwohnung zusätzlich 1 oder 2 Stellplätze erforderlich sind, kann seitens der Gemeinde nicht bestimmt werden, da nicht bekannt ist, wie viele Stellplätze das Landratsamt für die Wohnung im Dachgeschoß bisher angerechnet hat. Die

Anlage von 1 – 2 weiteren Stellplätzen wäre auf dem Grundstück zwar möglich, sind im Eingabeplan jedoch nicht nachgewiesen.

Für die Dachgeschoßwohnung wurden bisher 1,5 EGW zugeteilt. Künftig werden hierfür 2,1 EGW benötigt.

Zur besseren Beurteilung des Vorhabens findet ein Ortstermin statt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht erteilt werden, da die Verstöße gegen die OGS der Gemeinde so gravierend sind, dass Abweichungen hierfür nicht in Betracht kommen. Außerdem stellt auch der geplante Außenlift eine gestalterische Beeinträchtigung des Gebäudes dar. Weiterhin sprechen auch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62 zur Wandhöhe gegen die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 3 Antrag auf Ausweisung von Baurecht für die Grundstücke FlNr. 69/3 und 69/2 am Fritz-von-Miller-Weg
--

Antragsteller: Dr. Franz-Josef Lederer

Sachverhalt:

Herr Dr. Lederer beantragt mit Schreiben vom 12.12.2017 die Ausweisung von Baurecht für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf seinen Grundstücken FlNr. 69/3 und 69/2 am Fritz-von-Miller-Weg.

Beide Grundstücke sind, genau wie die Grundstücke in der näheren Umgebung, im Flächennutzungsplan der Gemeinde als nicht bebaubare Fläche dargestellt. Zudem handelt es sich um eine Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB. Privilegierungstatbestände für eine Bebauung liegen nicht vor. Baurecht könnte demzufolge nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. In diesem Fall müssten jedoch aus Gleichheitsgründen alle Grundstücke entlang des Fritz-von-Miller-Weges ebenfalls mit überplant werden. Dies ist einerseits aus städtebaulichen Gründen unerwünscht, auch die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans sowie der

Raumordnung, die für die Gemeinde verbindlich sind, sprechen in diesem Fall gegen eine Neuausweisung von Bauland.

Beim Beschluss über den Flächennutzungsplan im Jahr 2014 wurde damals bereits ein Antrag von Frau Ursula Lederer auf Bereitstellung von Baurecht für diese Grundstücke vom Gemeinderat aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

Beschluss:

Aufgrund der geltenden Rechtslage ist die Gemeinde nicht bereit, durch bauleitplanerische Maßnahmen auf den Flächen am Fritz-von-Miller-Weg Wohnbauflächen auszuweisen. Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplan, verankert in § 1 BauGB, sollen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Darüber hinaus soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Auch wenn der Antrag des Grundstückseigentümers auf Ausweisung von Baurecht auf seinen Grundstücken grundsätzlich nachvollziehbar ist, gehen in diesem Fall die öffentlichen Belange, das vorhandene Orts- und Landschaftsbild am Fritz-von-Miller-Weg zu schützen, eindeutig vor.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass vergleichbare Anträge, insbesondere auch im landwirtschaftlich geprägten Ortsteil Holz, bisher von der Gemeinde stets abgelehnt wurden. Eine Neuausweisung von Baurecht am Fritz-von-Miller-Weg würde für den ganzen Ort zu einem sehr unerfreulichen Bezugsfall für die Zukunft werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	

Top 4 Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Gebäudes mit Gästezimmern und Personalwohnungen auf dem Grundstück in der Wihr 3, Aufstockung der Garagen auf dem Grundstück in der Wihr 5 sowie Neubau einer Tiefgarage

Antragstellerin: Simone Schnorr, Im Sappfeld 8, Bad Wiessee

Sachverhalt:

Nach dem Abbruch des Gebäudes „in der Wihr 3“, soll auf dem Grundstück ein 22,24 x 14,0 m großes Gebäude entstehen, das über eine Tiefgarage mit dem Nachbargrundstück „in der Wihr 5“ verbunden ist. Im Neubau sollen 6 Personalwohnungen, 4 Suiten und 2 Gästezimmer entstehen. Im bestehenden Gästehaus soll der Garagenteil aufgestockt werden und darin 1 Gästezimmer sowie 1 Suite entstehen. Die Wandhöhe des Neubaus beträgt 6,85 m (= E + 1 + DG).

Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde vom Ausschuss in dessen Sitzung vom 18.7.2017 bereits grundsätzlich befürwortet. Im Vergleich zu dieser Bauvoranfrage haben sich zum jetzigen Planungsstand keine wesentlichen Änderungen mehr ergeben.

Zum gemeindlichen Ortsrecht ergeben sich folgende Feststellungen:

Abstandsflächen: Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der gemeindlichen Abstandsflächensatzung. Der Neubau hält den aufgrund seiner Wandhöhe vorgeschriebenen Nachbarmindestgrenzabstand von 8,0 m zwar nach allen Seiten ein, infolge der Garagenaufstockung auf dem Grundstück i. d. W. 5 erhöht sich jedoch der einzuhaltende Nachbargrenzabstand für das Gebäude i. s. W. 5 ebenfalls auf 8,0 m. Da es sich hier um ein Bestandsgebäude handelt, kann der vorgeschriebene Mindestgrenzabstand gemäß § 2 Abs. 1 Abstandsflächensatzung zum Grundstück i. d. W. 3 nicht eingehalten werden. Im Hinblick auf die

Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist damit eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung erforderlich, die vom Ausschuss am 18.7.17 grundsätzlich befürwortet wurde.

Baugestaltung: Gegen die Baugestaltung bestehen keine Bedenken.

Stellplätze: Für die Nutzung des Grundstücks i. d. W. 3 ergibt sich künftig ein Bedarf von 19 Stellplätzen. Für das Gebäude i. d. W. 5 werden 2 zusätzliche Stellplätze benötigt. Insgesamt werden auf beiden Grundstücken 32 Stellplätze nachgewiesen. Die Differenz von 11 Stellplätzen ergibt sich für den Bestand i. d. W. 5.

EGW: Für den Neubau des Gebäudes i. d. W. 3 besteht ein Bedarf von 15,6 EGW. Hinzu kommen 1,8 EGW für die Aufstockung i. d. W. 3.

Für den Altbau i. d. W. 3 liegt keine EGW-Bestandsermittlung vor. Die genehmigte Nutzung erfolgte als Wohnhaus mit einigen Gästezimmern im OG.

Beschluss:

Die Gemeinde stimmt der beantragten Baumaßnahme zu.

Die erforderliche Abweichung von § 2 Abs. 1 Abstandsflächensatzung wird erteilt.

Für den Fall einer späteren Grundstücksverschmelzung wird eine dann erforderliche Abweichung von § 2 Abs. 2 dieser Satzung befürwortet.

Die für das Vorhaben erforderlichen EGW werden zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	9
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 5 Antrag auf Nutzungsänderung von einer Remise zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Dorfplatz 9
--

Antragsteller: Johannes von Miller

Sachverhalt:

Für das seit über 100 Jahren bestehende Gebäude (Zuhäusl) auf dem Grundstück Dorfplatz 9 (Kainzenhof) das ursprünglich einmal landwirtschaftlichen Zwecken diente, wird ein Antrag auf Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung gestellt. Offenbar wurde bereits in der 1950er Jahren die damalige Remise zu einer Ferienwohnung umgebaut und dabei übersehen, hierfür eine baurechtliche Genehmigung einzuholen. Dies soll hiermit nachgeholt werden.

Das Zuhäusl wurde zwar im Laufe der Jahre immer wieder aufwändig modernisiert, äußerlich hingegen hat sich nie etwas am Gebäude verändert. Das erdgeschossige Gebäude hat eine Größe von 8,33 x 4,75 m + Saunabereich.

Das Gebäude steht bereits seit jeher auf zwei verschiedenen Grundstücksgrenzen. Die Einhaltung von Nachbargrenzabständen ist damit nicht möglich. Von den Nachbarn der Grundstücke FlNr. 13 und 30 wurden jedoch die erforderlichen Nachbargrenzabstände auf deren Grundstücke übernommen.

Beschluss:

Mit dem Antrag auf Nutzungsänderung besteht Einverständnis. Für die Ferienwohnung ist 1 Stellplatz erforderlich, der auf dem Grundstück FlNr. 32 nachgewiesen werden kann. Für die zwei Gästebetten werden 1,2 EGW zugeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	7
Gegenstimmen:	2
Persönlich beteiligt:	

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

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

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Helmut Köckeis
Schriftführer