



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Bad Wiessee

Sitzungstermin: Dienstag, den 10.03.2020
Sitzungsbeginn: Uhr
Sitzungsende: Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal im Rathaus

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 Anton Bammer	
Herr Thomas Holzapfel	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 12.11.2019
2. Widmung des Stufenweges ab Beginn Auer Straße / Fußweg B318 zum Eichendorffweg zum beschränkt öffentlichen Weg
Vorlage: 01497/2014-2020
3. Änderung im Bestandsverzeichnis für Gemeindeverbindungsstraßen; Graberweg, Ortsteil Holz
Vorlage: 01500/2014-2020
4. Änderung im Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen; Verlängerung der Ortsstraße Sonnenbichlweg
Vorlage: 01501/2014-2020
5. Änderungen bei der Gemeindeverbindungsstraße Sonnenbichlweg
Vorlage: 01502/2014-2020
6. Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garagengebäude und Fahrradhaus auf Fl.Nr. 878/7, Schmerbachgrund
Vorlage: 01503/2014-2020
7. Vorbescheid zum Anbau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage, Hobbywerkstatt sowie Gartengerätelager an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 739/3, Bucherweg
Vorlage: 01505/2014-2020
8. Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses jeweils mit Garagengebäuden auf Fl.Nr. 611/8, In der Gschwänd
Vorlage: 01506/2014-2020
9. Vorbescheidsantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf Fl.Nr. 208/4, Risserkogelstraße
Vorlage: 01507/2014-2020
10. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Dreifachgarage auf Fl.Nr. 818/41, Carl-Stieler-Straße
Vorlage: 01508/2014-2020
11. Bauantrag für einen Erweiterungsbau mit 2 Wohnungen als Anbau an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 286/4, Prinzenruhweg
Vorlage: 01509/2014-2020
12. Tekturantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 217/13, Risserkogelstraße
Vorlage: 01510/2014-2020
13. Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 254/21, Freihausstraße
Vorlage: 01511/2014-2020

Der Vorsitzende eröffnet um 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 12.11.2019
--

Beschluss:

Die Niederschrift vom 12.11.2019 wurde genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 2 Widmung des Stufenweges ab Beginn Auer Straße / Fußweg B318 zum Eichendorffweg zum beschränkt öffentlichen Weg
--

Sachverhalt:

Der bereits seit vielen Jahrzehnten vorhandene Weg war bereits Anfang der 1960er Jahre zur Aufnahme in das Bestandsverzeichnis für beschränkt öffentliche Wege vorgesehen; eine Widmung ist jedoch nie erfolgt. Da auf dem ca. 2 m breiten Weg tatsächlich Fußgängerverkehr stattfindet, liegt somit ein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis zur Widmung vor.

Beschlussvorschlag:

Der Weg wird zum beschränkt öffentlichen Weg gem. Art.53 Nr. 2 BayStrWG gewidmet. Die zu widmende Fläche ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, welcher Bestandteil dieses Beschlusses ist. Es gelten folgende Widmungsinhalte:

Wegelänge: 0,035 km
Betroffene Grundstücke: Fl.Nr. 130 (Teilfläche)
Anfangspunkt: Abzweigung bei Beginn der Auer Straße / Fußweg B 318
Endpunkt: Einmündung Eichendorffweg
Widmungsbeschränkungen: Nur für Fußgänger zulässig
Karteiblatt Nr.: 42

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 3 Änderung im Bestandsverzeichnis für Gemeindeverbindungsstraßen; Graberweg, Ortsteil Holz
--

Sachverhalt:

Der Graberweg im Ortsteil Holz ist im Bereich seiner Fl.Nr. 1099/5 nicht gewidmet, obwohl er der Erschließung des Grundstücks Graberweg 6 dient und auch die Querverbindung zum Schwoagaweg darstellt. Ein öffentliches Interesse, dieses Teilstück dem Graberweg zuzuschlagen ist damit gegeben.

Im südlichen Teil verläuft der Graberweg in der Natur über das Grundstück Fl.Nr. 1090 (Schwarzenböck). Eine Widmung bzw. Zustimmung für einen Wegeverlauf über diese Fl.Nr. liegt jedoch bislang nicht vor. Allerdings gehört das etwas oberhalb liegende Grundstück Fl.Nr. 1186 der Gemeinde, über das offenbar die Weiterführung des Graberweges bis zum Kreuzungsbereich geplant war oder evtl. auch die Wegeführung in früheren Zeiten anders verlief.

Im Hinblick darauf, dass die vorhandene Situation bereits seit mehreren Jahrzehnten so Bestand hat sollte erst dann etwas geändert werden, wenn der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1090 mit dem Wegeverlauf über sein Grundstück nicht mehr einverstanden sein sollte.

Beschluss:

Das Karteiblatt Nr. 8 für die Gemeindeverbindungsstraße Graberweg ist folgendermaßen zu ändern:

Betroffene Fl.Nrn.: 1085, 1089/1, 1099/5, 1186

Anfangspunkt 3.1.: Abzweigung von der Holzer Straße bei Fl.Nr. 1086

Anfangspunkt 3.2.: Einmündung Fl.Nr. 1089/1 in Fl.Nr. 1085

Endpunkt 3.1.: Einmündung in den Schwoagaweg

Endpunkt 3.2.: Einmündung im Kreuzungsbereich Schwoagaweg und Weg zum Golfplatz

Streckenlänge: 0,405 km

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	5
Für den Beschluss:	5
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 4 Änderung im Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen; Verlängerung der Ortsstraße Sonnenbichlweg

Sachverhalt:

Der Sonnenbichlweg ist bisher von der Abzweigung Söllbachtalstraße bis zum Berggasthaus Sonnenbichl gewidmet; von der Söllbachtalstraße bis zur Wasserreserve als Ortsstraße, ab der Wasserreserve bis zum Berggasthaus als Gemeindeverbindungsstraße.

Nach dem Abbruch der Wasserreserve 2019 sowie den vom Landratsamt erteilten Genehmigungen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 55 und 749/13 (Scherer) sowie Fl.Nr. 749/2 (Gemeinde)

ist für diese Flächen von einer Innenbereichslage (§ 34 BauGB) auszugehen mit der Folge, dass die bisherigen Widmungen entsprechend angepasst werden müssen.

Beschluss:

Die Ortsstraße Sonnenbichlweg wird bis zur Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nrn. 55 und 749/13 verlängert. Das Karteiblatt Nr. 58 für Ortsstraßen ist folgendermaßen zu berichtigen:

Neuer Endpunkt: bei Zufahrt Fl.Nr. 749/18 zu den Grundstücken Fl.Nrn. 55 und 749/13
Neue Streckenlänge: 0,265 km

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 5 Änderungen bei der Gemeindeverbindungsstraße Sonnenbichlweg

Sachverhalt:

Der Sonnenbichlweg als Gemeindeverbindungsstraße ist seit 1964 von der alten Wasserreserve (bisheriges Ende der Ortsstraße) bis zum Berggasthaus gewidmet. Künftig endet die Ortsstraße Sonnenbichlweg jedoch erst bei der Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nrn. 55 und 749/13 (Scherer), also im Bereich der bisherigen Gemeindeverbindungsstraße. Damit bedürfen die bisherigen Eintragungen auch für die Gemeindeverbindungsstraße einer Anpassung.

Beschlussvorschlag:

Das Karteiblatt Nr. 1 für die Gemeindeverbindungsstraße Sonnenbichlweg wird wie folgt geändert:

Betroffene Fl.Nrn.: 748, 408/1, 408/8, 423/1, 424 (Teilfläche), 425 (Teilfläche)
Anfangspunkt: bei der Zufahrt zu den Grundstücken Fl.Nrn.55 und 749/13
Endpunkt: Beginn des Grundstücks Fl.Nr. 426/1 (Wanderparkplatz Sonnenbichl)
Streckenlänge: keine Änderung

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 6 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Dreifamilienhauses mit Garagengebäude und Fahrradhaus auf Fl.Nr. 878/7, Schmerbachgrund

Sachverhalt:

Beantragt ist die Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Garagengebäude (Dreifachgarage 9,00 x 6,00 m) und Fahrradhaus (2,50 x 6,00 m) nach Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses. Der neue Hauptbaukörper soll eine Baukörperlängenausdehnung von 18,00 m haben und wie dargestellt in versetzten Bauteilen Breiten von 9,00 m / 11,00 m aufweisen. Die Wandhöhe ist mit 7,50 m vorgesehen.

Beantragt sind auch folgende Abweichungen:

- Abweichung von der Abstandsflächensatzung: nach Norden und Westen sollen die Abstandsflächen auf 6,00 m (an der jeweils engsten Stelle) reduziert werden
- Abweichung von der Stellplatzsatzung: es soll eine Zufahrtsbreite von 13,50 m realisiert werden

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet, Zone I. Die tatsächliche Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Die beantragten Abweichungen erscheinen aus Sicht der Bauverwaltung vertretbar und sind schlüssig begründet. Durch die geplante Gebäudestellung wird wie dargestellt insbesondere die bestehende Umgebungsbebauung geringstmöglich beeinträchtigt und planerisch auch in besonderem Maße auf die vorhandene Geländesituation eingegangen. Dadurch sind auch die Abstandsflächenreduzierungen wie dargelegt vertretbar und sinnvoll. Auch mit der Zufahrtsbreite besteht Einverständnis, da auch hierzu die Darlegungen nachvollziehbar und sinnvoll sind und überdies auch in der näheren Umgebungsbebauung teilweise großzügige Zufahrts- und Stellplatzbereiche bestehen. Mit der vorgesehenen Höhenentwicklung wird sich der neue Baukörper gut in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

Das Antragsgrundstück befindet sich ebenfalls im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung. Mit der von der Bauherrin dargelegten Nutzung besteht jedoch aus Sicht der Bauverwaltung Einverständnis; insbesondere auch im Hinblick auf die tatsächlichen vorhandenen Nutzungen in der umliegenden Bebauung.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird erteilt und den beantragten Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung sowie der Abstandsflächensatzung zugestimmt. Auch im Hinblick auf die Fremdenverkehrssatzung wird der beantragten Nutzung aufgrund der Darlegungen der Bauherrin und der tatsächlich vorhandenen Nutzungen in der Umgebungsbebauung zugestimmt. Im Übrigen ist das geltende Ortsrecht einzuhalten. Hinsichtlich der Erschließung mit Kanal und Wasser sind die bestehenden Hausanschlüsse zu verwenden; zur Abwasserbeseitigung werden die erforderlichen Einwohnerequivalente hiermit zugeteilt, soweit das Vorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung zur Ausführung kommt. Der vorhandene Bachlauf darf wie dargelegt durch die Planung und Bauausführung nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 7	Vorbescheid zum Anbau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage, Hobbywerkstatt sowie Gartengerätelager an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 739/3, Bucherweg
--------------	---

Sachverhalt:

Der Vorbescheidsantrag sieht vor, Richtung Osten – verbunden durch einen Zwischenbau – ein neues Wohngebäude E + I wie dargestellt in der Größe von 18,00 x 8,00 m neu zu errichten; das Gebäude wird niedriger als der Bestandsbaukörper und soll eine Dachneigung von 18 Grad erhalten. Der Zwischenbau soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Im neuen Hauptbaukörper ist eine Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche geplant und es sollen dort auch eine integrierte Garage und eine Hobbywerkstatt untergebracht werden. Der Zwischenbau ist zur Nutzung als Gartengerätelager vorgesehen.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Bebauung erscheint aus Sicht der Bauverwaltung genehmigungsfähig und auch dem geplanten Zwischenbau mit Flachdach sollte in Abweichung zur Ortsgestaltungssatzung zugestimmt werden, da dies aufgrund des vorhandenen Baubestands und der Baukörperanordnung stimmig ist und durch die Unterordnung des Zwischenbaus auch keine Konflikte hinsichtlich der Dachanbindungen auslöst, was bei einer klassischen Satteldachausführung sonst sicherlich der Fall wäre.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird erteilt und der Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich des Zwischenbaus mit einem Flachdach zugestimmt. Im Übrigen ist das geltende Ortsrecht einzuhalten. Hinsichtlich der Erschließung mit Kanal und Wasser sind die bestehenden Hausanschlüsse zu verwenden, zur Abwasserbeseitigung werden die erforderlichen Einwohnergleichwerte hiermit zugeteilt, soweit das Vorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung zur Ausführung kommt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 8 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses jeweils mit Garagengebäuden auf Fl.Nr. 611/8, In der Gschwänd
--

Sachverhalt:

Beantragt ist wie dargestellt ein Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses im nördlichen Grundstücksbereich und eines Einfamilienhauses im südlichen Grundstücksbereich (unmittelbar am Hangfuß) in zwei Varianten, jeweils mit Garagengebäuden. Das Doppelhaus soll in der Variante 1 in Firstrichtung Ost-West und in einer Größe von 13,89 x 9,50 m, in der Variante 2 in Firstrichtung Nord-Süd und in einer Größe von 16,00 x 9,50 m errichtet werden; das Einfamilienhaus in beiden Varianten identisch jeweils schräg angeordnet in einer Größe von 10,44 x 7,60 m. Die drei Garagengebäude sind ebenfalls in beiden Varianten identisch positioniert und sollen Größen von 8,98 x 5,25 m (nördlicher Baukörper), 6,50 x 5,95 m (mittiger Baukörper) und 5,25 x ca. 5,70 m (südlicher Baukörper) haben.

Der Vorbescheidsantrag beinhaltet folgende Fragestellungen:

1. Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der Nutzung mit einer Grundfläche von 239,39 m² und einer Firsthöhe von max. 9,74 m planungsrechtlich zulässig, obwohl dieses die der Nachbarbebauung überschreitet?
2. Ist eine Traufhöhe von 7,84 m genehmigungsfähig?
3. Ist eine Kniestockhöhe von 1,50 m genehmigungsfähig?
4. Ist ein Fenster im Kniestock genehmigungskonform?
5. Ist der Baukörper von Haus 1 und 2 in seiner Grundfläche von 16 x 9,5 m genehmigungsfähig?
6. Ist der Baukörper von Haus 3 in seiner Fläche von 7,6 x 10,45 m genehmigungsfähig?
7. Ist die städtebauliche Anordnung der Baukörper bei beiden Varianten (Anlage 2 und Anlage 3) genehmigungsfähig?

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Aktuell liegt für das Grundstück ein genehmigter Bauvorbescheid vom Oktober 2018 für ein Wohngebäude (21,50 x 12,30 bzw. 8,00 m) mit Tiefgarage vor. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung, so dass das normale Abstandsflächenrecht nach der BayBO gilt.

Grundsätzlich erscheint die Aufteilung in zwei Hauptbaukörper durchaus vertretbar, jedoch sprengen die Baukörpergrößen, -ausdehnungen und vorgesehenen Höhen wie beantragt in beiden Varianten die entsprechend der umliegenden Bebauung verträglichen Maße. Nachdem in der Umgebungsbebauung überwiegend relativ niedrige Gebäude stehen, besteht mit der vorgesehenen Höhenentwicklung kein Einverständnis. Überdies stünde die nördliche Garage unmittelbar an der Grenze / Straße, ohne dass der erforderliche Stauraum vorhanden wäre. Alle nördlichen Stellplätze würden unmittelbar von der Straße aus angefahren. Das südliche Garagengebäude stünde zudem großteils im Hangbereich und das südliche Hauptgebäude käme an der engsten Stelle unmittelbar am Hangfuß zu stehen.

Aufgrund der Darlegungen wird empfohlen, dem Vorbescheidsantrag in beiden beantragten Varianten nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird für beide Varianten nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 9 Vorbescheidsantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf Fl.Nr. 208/4, Risserkogelstraße

Sachverhalt:

Mit dem Vorbescheidsantrag wird abgefragt, ob die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit zugehörigen Garagen genehmigungsfähig ist. Die Einfamilienhäuser sollen jeweils in E + I und in einer Größe von 13 x 9 m, Firstrichtung jeweils Nord-Süd errichtet werden, wobei das westliche Haus geringfügig höher werden soll als das östliche. Die Garagen liegen zwischen den Hauptbaukörpern und haben ein Maß von 7 x 6 m, Firstrichtung Ost-West.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Bebauung wurde ein Abweichungsantrag hinsichtlich der gemeindlichen Abstandsflächensatzung gestellt, da die Abstandsfläche Richtung Westen zur Risserkogelstraße nicht 8,0 m, sondern an der engsten Stelle nur ca. 6,20 m aufweisen soll. Die übrigen Abstandsflächen werden satzungsgemäß eingehalten. Aus Sicht der Bauverwaltung ist die Abstandsflächenabweichung vertretbar und wurde schlüssig begründet. Insbesondere liegt auch das in unmittelbarer Nähe befindliche Anwesen Risserkogelstraße 6 ebenfalls näher an der Straße.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung, wonach die Begründung von Wohnungseigentum der Zustimmung der Gemeinde bedarf. Für die geplante Ausprägung der Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern erscheint dies vertretbar und die Zustimmung kann hierfür in Aussicht gestellt werden.

Vom östlichen Nachbarn wurde mitgeteilt, dass die bestehende grenzständige Doppelgarage eine gemeinsame Innenwand und Dachfläche hat. Dies ist beim Abbruch entsprechend zu berücksichtigen. Ebenfalls wurde mitgeteilt, dass über das Grundstück Fl.Nr. 208/4 Oberflächenwasser in Betonrohren fließt (wie auch aus den Leitungsplänen ersichtlich) und die Rohre dann weiter über das Grundstück Fl.Nr. 218/4 verlaufen. Auch diese Leitungsführung ist entsprechend bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird nicht erteilt und der beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung nicht zugestimmt. Auch im Hinblick auf die Fremdenverkehrssatzung wird der beantragten Nutzung zugestimmt. Im Übrigen ist das geltende Ortsrecht einzuhalten. Hinsichtlich der Erschließung mit Kanal und Wasser sind die bestehenden Hausanschlüsse zu verwenden; zur Abwasserbeseitigung werden die

erforderlichen Einwohnerequivalente hiermit zugeteilt, soweit das Vorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung zur Ausführung kommt.

Vom östlichen Nachbarn wurde mitgeteilt, dass die bestehende grenzständige Doppelgarage eine gemeinsame Innenwand und Dachfläche hat. Dies ist beim Abbruch entsprechend zu berücksichtigen. Ebenfalls wurde mitgeteilt, dass über das Grundstück Fl.Nr. 208/4 Oberflächenwasser in Betonrohren fließt (wie auch aus den Leitungsplänen ersichtlich) und die Rohre dann weiter über das Grundstück Fl.Nr. 218/4 verlaufen. Auch diese Leitungsführung ist entsprechend bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 10 Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Dreifachgarage auf Fl.Nr. 818/41, Carl-Stieler-Straße
--

Sachverhalt:

Beantragt ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses (3 WE), II + D in der Größe von 9,90 bzw. 11,90 x 15,90 m und Firstrichtung Nord-Süd. Daran seitlich Richtung Osten angebaut ist ein Nebengebäude mit Durchgangsbereich sowie einer Dreifachgarage in der Größe 6,00 x 11,00 m geplant. Auf dem Gesamtgrundstück sind teilweise wie dargestellt Geländeänderungen vorgesehen.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 29 „Quercherfeld“, 2. Änderung; der überplante Bereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Bebauung wurde ein Abweichungsantrag hinsichtlich der gemeindlichen Abstandsflächensatzung gestellt, da die Abstandsfläche Richtung Nordwesten an der engsten Stelle bei $\frac{1}{2} H$ („16 m – Privileg“) nur knapp 3,44 m aufweisen soll. In den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde unter 7. dargelegt, dass die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Bad Wiessee vom 07.11.1997 sinngemäß anzuwenden ist, soweit nicht im Plan andere Festsetzungen getroffen sind. Durch die Lage der Baugrenzen ist dies der Fall, da andernfalls wie auch in der Begründung des Abweichungsantrags beschrieben eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrenze nicht mehr möglich wäre. Aus Sicht der Bauverwaltung ist die Abstandsflächenabweichung – soweit sie überhaupt erforderlich ist – vertretbar und wurde nachvollziehbar begründet. Ebenfalls wurde vom Bauherrn ein Befreiungsantrag gestellt, da die südwestliche Baugrenze durch Balkon und darüberliegender Katzenlaube überschritten werden soll; auch die Zulassung dieser Befreiung erscheint aus Sicht der Bauverwaltung unproblematisch.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bei Neubauten die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe – OK Rohdecke Keller – max. 20 cm über dem Anschnitt der Straßenfläche liegen darf, von dem aus das Grundstück erschlossen wird. Nachdem im vorliegenden Fall das Grundstück tatsächlich aber straßenmäßig noch nicht erschlossen ist, wurde von der Gemeinde im Vorfeld eine Straßenplanung für den Bereich in Auftrag gegeben und im Anschluss an deren Erstellung an den Bauherrn als Planungsgrundlage weitergeleitet. Mit der dargestellten Höhenfestlegung in den Bauplänen besteht Einverständnis. Die Straßenplanung dient jedoch derzeit nur hierfür als Pla-

nungsgrundlage. Tatsächlich ist ein Straßenbau nicht vorgesehen und wird auch nicht gewünscht.

Bei der Bebauung des nördlichen Grundstücks Fl.Nr. 820/11 wurde die Erschließung über die Carl-Stieler-Straße durch den Abschluss eines Gestattungsvertrages geregelt. Dies soll auch im vorliegenden Fall geschehen. Hierzu fanden im Vorfeld bereits Gespräche zusammen mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 820/11 und dem Bauherrn in der Gemeinde statt und es besteht darüber Konsens. Die Fortführung des Weges vom Grundstück Fl.Nr. 820/11 bis zum Baugrundstück kann somit nach Abschluss des Gestattungsvertrages sichergestellt werden. Die Wasserversorgung ist gesichert, da im künftigen Straßenbereich die Wasserleitung bereits verlegt ist. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung soll eine Verlängerung des Kanals bis zum Baugrundstück von der Straße „Im Quercherfeld“ her erfolgen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt und der beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung – soweit diese erforderlich ist – zugestimmt. Ebenfalls wird der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Überschreitens der südwestlichen Baugrenze durch Balkon und darüberliegender Katzenlaube zugestimmt. Hinsichtlich der Erschließung mit Kanal ist dieser von der Straße „Im Quercherfeld“ her zu verlängern; die erforderlichen Einwohnergleichwerte werden hiermit zugebilligt, soweit das Vorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung zur Ausführung kommt. Die straßenmäßige Erschließung soll über den Abschluss eines Gestattungsvertrages durch Verlängerung der Zuwegung von der Carl-Stieler-Straße her gesichert werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 11 Bauantrag für einen Erweiterungsbau mit 2 Wohnungen als Anbau an das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 286/4, Prinzenruhweg

Sachverhalt:

An das bestehende Gebäude soll wie dargestellt seitlich versetzt ein Erweiterungsbau mit 2 Wohnungen erfolgen.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Nach Auffassung der Bauverwaltung ist von einer Innenbereichslage auszugehen; im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Es liegt unmittelbar am Zeiselbach und großteils im dortigen Überschwemmungsbereich. Bachbegleitend sind Biotopbereiche vorhanden. Bereits im Jahr 2018 wurde eine von der Bauherrin eingereichte Bauvoranfrage für eine Gebäudeerweiterung vom Bau- und Umweltausschuss behandelt. Damals wurde beschlossen, dass die Bestimmungen der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhalten sind. Vorliegend wären Abstandsflächen zum Grundstück Fl.Nr. 285 von 6,00 m

bzw. 8,00 m einzuhalten. Leider scheitert das eingereichte Bauvorhaben somit trotz einer sonst ansprechenden Planung bereits an der fehlenden Einhaltung der Abstandsflächen. Ein Abweichungsantrag wurde von der Bauherrin zwar gestellt, aber wie ausgeführt ist eine Abstandsflächenunterschreitung bereits 2018 abgelehnt worden; die Beurteilung hat sich auch aus heutiger Sicht nicht geändert. Zudem wären die Stellplätze 7 und 8 wie dargestellt nicht selbständig benutzbar bzw. nicht anfahrbar. Die erforderlichen Nachbarunterschriften zur Planung wurden leider ebenfalls nicht eingeholt.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird nicht erteilt und der beantragten Abweichung von der Abstandsflächensatzung nicht zugestimmt. Der Bauherrin wird empfohlen, ggf. eine Planung einzureichen, bei der die Bestimmungen der gemeindlichen Ortsatzungen eingehalten werden und auch die erforderliche Nachbarbeteiligung erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 12 Tekturantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 217/13, Risserkogelstraße

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 24.04.2019 wurde vom Landratsamt die Baugenehmigung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern erteilt. Die Gebäude befinden sich derzeit im Bau. Im „Haus A“, dem nördlichen Gebäude soll nunmehr die Wohnung 3 im Erdgeschoss von einer genehmigten „normalen“ Wohnung in eine Ferienwohnung geändert werden. Die Nutzungsänderung wurde im Antrag ausführlich begründet.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung, jedoch ist es aus Sicht der Bauverwaltung durchaus begrüßenswert, wenn aus touristischer Sicht hier eine Ferienwohnungsnutzung stattfinden soll.

Es wird empfohlen, dem Vorhaben zuzustimmen. Nachdem bereits weitere Nutzungsänderungen von „normalen“ Wohnungen in Ferienwohnungen bei den im Bau befindlichen Häusern angefragt wurden und wohl in Kürze eingereicht werden, wird überdies empfohlen, die Verwaltung zu ermächtigen, diese gleichgelagerten Anträge im Bürowege zu befürworten und an das Landratsamt weiterzuleiten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung wird nicht erteilt und die Verwaltung nicht ermächtigt, gleichgelagerte Anträge bei den im Bau befindlichen Häusern im Bürowege zu befürworten und an das Landratsamt weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 13 Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Fl.Nr. 254/21, Freihausstraße

Sachverhalt:

Mit der Tektur sind folgende Änderungen beantragt:

1. Positionierung Garage und Hauseingang
2. Neuaufteilung der Innenräume und Grundrissgestaltung in allen Geschossen
3. Änderung der Fassadengestaltung als Holzfassade im EG und OG
4. Verschiebung des Erkers auf der Westseite
5. Verlängerung der Terrasse EG im Süden
6. Bruchsteinverkleidung Sockel UG

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die vorhandene Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Zu den Planänderungen wird wie folgt Stellung genommen:

1. Positionierung Garage und Hauseingang erscheint unproblematisch und genehmigungsfähig
2. Auch hinsichtlich der Neuaufteilung der Innenräume und der Grundrissgestaltung in allen Geschossen bestehen keine Einwände
3. Durch die Änderung der Fassadengestaltung wirkt das Gesamtgebäude insbesondere bei der Nordansicht sehr kühl, verschlossen und abweisend
4. Gegen die Verschiebung des Erkers auf der Westseite bestehen keine Einwände, wobei dieser nicht nur verschoben wurde, sondern wie dargestellt auch verbreitert werden soll
5. Mit der Verlängerung der Terrasse EG im Süden besteht kein Einverständnis. In dieser Größenordnung und Ausprägung ist dies absolut ortsuntypisch und fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein
6. Gegen die Bruchsteinverkleidung Sockel UG bestehen keine Einwände, jedoch ist unklar, ob die sichtbare Gesamtgebäudehöhe wie in der Ansicht Süd dargestellt nochmals erheblich größer werden soll

Es bleibt festzuhalten, dass die eingereichte Tekturplanung mit dem bisher genehmigten Gebäude vom Erscheinungsbild her so gut wie nichts mehr gemein hat und sich nunmehr nach Auffassung der Bauverwaltung (siehe insbesondere Nord-, Ost- und Südansicht) nicht mehr in die Umgebungsbebauung einfügen würde. Wie dargelegt würde der Baukörper durch die Änderung der Fassadengestaltung insbesondere was die Nordansicht betrifft sehr kühl, verschlossen und abweisend wirken. Zudem bleibt unklar, ob die Südfassade wie in der Planung dargestellt noch höher werden soll (siehe Vergleich genehmigte Planung / Tekturplanung). Dazu kommt

noch die aus Sicht der Bauverwaltung nicht genehmigungsfähige Verlängerung der Terrasse Richtung Süden so dass im Gesamten empfohlen wird, der Tekturplanung nicht zuzustimmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Tekturantrag wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	6
Für den Beschluss:	6
Gegenstimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Bad Wiessee, den 05.05.2020

Für die Richtigkeit:

Peter Höß
1. Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer