



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, den 05.11.2020
Sitzungsbeginn: Uhr
Sitzungsende: Uhr
Ort, Raum: Gasthof zur Post,

Vorsitzender / Erster Bürgermeister

Herr Robert Kühn	
------------------	--

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	
Herr Georg Erlacher	
Herr Peter Kathan	
Frau Klaudia Martini	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Karl Schönbauer	Vertreter für Johannes von Miller
Herr Johann Zehetmeier	anwesend ab TOP 3

Von der Verwaltung

Herr Anton Bammer	
-------------------	--

Abwesende und entschuldigte Personen:

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr von Johannes Miller	entschuldigt
--------------------------	--------------

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 17.09.2020
2. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 - Setzbergstraße;
Satzungsbeschluss
Vorlage: 00253/2020-2026
3. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Quercherfeld";
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 00264/2020-2026
4. Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (12 WE) mit gemeinsamer Tiefgarage auf Fl.Nr. 263/17, Birkenstraße
Vorlage: 00267/2020-2026
5. Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 749/2, 749/23 und 52/2, Sonnenbichlweg (Haus 1)
Vorlage: 00283/2020-2026
6. Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 749/2, 749/23 und 52/2, Sonnenbichlweg (Haus 2)
Vorlage: 00284/2020-2026
7. Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Wohnungen, Doppelgarage und Stellplätzen auf Fl.Nr. 204/4, Koglkopfstraße
Vorlage: 00281/2020-2026
8. Umplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Festsetzung des Geländes auf Fl.Nr. 759/37, Mühlweg
Vorlage: 00282/2020-2026
9. Bauantrag zur Nutzungsänderung von dauergenutzten Wohnungen in dual genutzte Wohnungen (Dauernutzung / Fremdenverkehrsnutzung) auf Fl.Nr. 818/1, Semmelbergstrasse
Vorlage: 00202/2020-2026
10. Bauantrag zur Umgestaltung der Außenanlagen im Zuge des Umbaus des Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1058/1, Am Steingraben
Vorlage: 00265/2020-2026
11. Bauantrag zur Nachlegalisierung der Erweiterung einer Terrasse / Terrassenüberdachung eines Wohngebäudes auf Fl.Nrn. 253/13 und 278, Freihausstraße; erneute Behandlung wg. Umplanung
Vorlage: 00266/2020-2026
12. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen und fünf offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 611/8, In der Gschwänd
Vorlage: 00268/2020-2026

Der Vorsitzende eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses fest.

Protokoll:

Top 1 Genehmigung der Niederschrift vom 17.09.2020

ungeändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 - Setzbergstraße; Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zuletzt wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der öffentlichen Sitzung des Bau-, Umwelt und Landschaftsschutzausschusses am 18.06.2020 vorgestellt, vom Ausschuss gebilligt und beschlossen, das Änderungsverfahren einzuleiten.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich das Grundstück Fl.Nr. 229/9, Gemarkung Bad Wiessee („Hotel Schnitzer“). Wesentliche Planungsziele sind der Umbau und die Erweiterung des Hotels „Schnitzer“.

Mit der heutigen Sitzung kann durch den Satzungsbeschluss das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 - Setzbergstraße abgeschlossen werden.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat stellt fest, dass der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 - Setzbergstraße mit Begründung jeweils in der Fassung vom 18.06.2020 in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 im Rathaus der Gemeinde Bad Wiessee öffentlich ausgelegt hat (§ 3 Abs. 2 BauGB). Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 14.07.2020 hingewiesen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB durch Schreiben vom 14.07.2020 benachrichtigt. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, zu welchen der Gemeinderat wie folgt Stellung nimmt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Landratsamt Miesbach - Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 29.07.2020
- Landratsamt Miesbach - Architektur / Städtebau
Schreiben vom 25.08.2020
- Staatliches Bauamt Rosenheim
Schreiben vom 04.08.2020
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 27.07.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Miesbach
Schreiben vom 16.07.2020
- Gemeinde Gmund am Tegernsee
Schreiben vom 15.07.2020
- Gemeinde Kreuth
Schreiben vom 30.07.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

1. Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern
Schreiben vom 01.09.2020

"Die Gemeinde Bad Wiessee beabsichtigt mit o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die bauleitplanerischen Voraussetzungen für Umbau und Erweiterung eines bestehenden Hotels in zentraler Ortslage zu schaffen.

Bewertung und Ergebnis:

Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als raumverträglich zu bewerten."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 01.09.2020

"Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde vom 01.09.2020 an."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt Miesbach - Untere Immissionsschutzbehörde
Schreiben vom 05.08.2020

"Durch die geplante Festsetzung einer großen Anzahl oberirdischer Stellplätze um das Hotelgebäude herum, ergibt sich gegenüber der rechtskräftigen Fassung eine neue Immissionssituation. Bei den vorliegenden Abständen der neuen Stellplätze zu den benachbarten Immissionsorten im Kursondergebiet im Osten und Süden sowie im Misch-

gebiet im Westen sind zumindest bei einer nächtlichen Nutzung der Stellplätze Überschreitungen der nach TA Lärm 2002 jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte nicht auszuschließen.

Rechtsgrundlage ist der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen vorsieht, DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, TA Lärm 2002".

Möglichkeiten der Überwindung:

Wir erachten es im Zuge der weiteren Planung als geboten, dass die neue Immissionssituation durch eine schalltechnische Untersuchung einer nach § 29 b Bundesimmissionsschutzgesetz anerkannten Messstelle untersucht und bewertet wird und ggf. notwendige Schallminderungsmaßnahmen festgelegt werden."

Beschluss:

Die Anregungen werden übernommen. Im Anschluss an die Stellungnahme wurde zwischenzeitlich ein geeignetes Fachbüro mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Der in der Untersuchung für die Begründung vorgeschlagene Text wird übernommen. Auf die Auflagenvorschläge für den Genehmigungsbescheid wird in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes ebenfalls hingewiesen.

4. Landratsamt Rosenheim - FB 32 (Wasserrecht, Bodenschutzrecht)
Schreiben vom 17.08.2020

"Hinweis Anlagengenehmigung:

Auf dem plangegenständlichen Flurstück befindet sich ein Gewässer, möglicherweise verrohrt. Es zählt auch in diesem Zustand als Zufluss zum Tegernsee zu den Gewässern, in deren 60 m Bereich alle Bauvorhaben der Genehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG unterliegen. Ein entsprechender Hinweis an den Bauherrn / die Bauherrin darauf soll in den Bebauungsplan aufgenommen werden."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

5. Landratsamt Miesbach - FB 23 – Mobilität
Schreiben vom 17.08.2020

"Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung. Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt06) sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaß eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5,0 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2,00 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung)."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bauwerber wird entsprechend darüber informiert.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 27.08.2020

"Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass mit Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligten an der Baumaßnahme werden entsprechend informiert.

7. Handwerkskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 26.08.2020

"Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Beteiligung an o.g. Vorhaben. Die Gemeinde Bad Wiessee möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des Hotels Schnitzer schaffen. Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet Handwerksbetriebe befinden. Diese dürfen im Zuge der weiteren Planung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt werden."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

8. Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern
Schreiben vom 14.08.2020

"Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Setzbergstraße" und für das Grundstück Fl.Nr. 229/9 bestehen aus bergrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen. Die nächsten Bohrungen zum Plangebiet liegen jeweils ca. 440 m westlich (Wiessee 27) bzw. 440 m südwestlich (Wiessee 10). Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Bayerisches Landesamt für Umwelt
Schreiben vom 06.08.2020

"Als Landesfachbehörde befassen wir uns vor allem mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Zu den örtlichen, regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Miesbach (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorglichen Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten hier bei besonderen fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall."

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B, Koordination für Bauleitplanung
Schreiben vom 27.07.2020

"Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bauwerber wird entsprechend informiert.

11. Landesbund für Vogelschutz (LbV), Kreisgruppe Miesbach
Schreiben vom 16.07.2020

"Nach Einhaltung aller Maßgaben, in den uns am 14.07.2020 per Mail zugesandten Unterlagen, haben wir keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung zusätzlicher freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des "Naturschutzes an Gebäuden", z.B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler und Fledermäuse) und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen, laut neuesten aktuellen Erkenntnissen."

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bauwerber wird entsprechend informiert.

12. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Schreiben vom 17.07.2020

"Mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Setzbergstraße" besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Bei lokal begrenzten Starkniederschlägen und Sturzfluten kann es zu Überflutungen und Schäden an den Gebäuden kommen. Durch eine angepasste Bauweise lassen sich Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser vermeiden. Dazu halten wir die Festsetzung einer wasserdichten und hochwasserangepassten Ausbildung des Gebäudes bis 25 cm über dem anstehenden Gelände für sinnvoll. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung."

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und unter den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

13. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 24 - Öffentliche Sicherheit und Gewerbe
Schreiben vom 28.09.2020

"Die Feuerwehraufstellflächen müssen nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Oberflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z. B. eine Drehleiter verfügt."

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Wasserwerk Bad Wiessee und die örtliche freiwillige Feuerwehr haben mitgeteilt, dass der Brandschutz im Regelbetrieb für das Hotel gewährleistet ist und dass die Anforderungen an den zweiten Rettungsweg erfüllt sind.

Die übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab.

Der Gemeinderat macht sich die obige Abwägung zu eigen. Weitere Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

2. Der Gemeinderat beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 – „Setzbergstraße“ mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.10.2020 als Satzung. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten, die Anregungen fristgemäß vorgebracht haben, von dem Ergebnis zu 1. mit Angabe der Gründe zu unterrichten (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
3. Die Bauverwaltung wird des Weiteren beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf § 215 Abs. 1 BauGB hinzuweisen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

ungeändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 3 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Quercherfeld";
Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Dem privaten Bauvorhaben zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 820/11 wurde ursprünglich von der Gemeinde wie im Jahr 2018 beantragt im Genehmigungsverfahren zugestimmt. Im Juni 2020 stellte dann das Landratsamt fest, dass die Balkone im 1. OG und DG die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Es wurde daher nachträglich ein Baugenehmigungsverfahren gefordert, welches derzeit beim Landratsamt anhängig ist. Im damaligen Schreiben des Landratsamtes hieß es, dass anzunehmen sei, dass die vom Bebauungsplan erforderlichen Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden können.

Nummehr wurde jedoch durch das Landratsamt mit Schreiben vom 24.09.2020 dargelegt, dass die Baugrenzenüberschreitung durch die Balkone so groß sei, dass dadurch die Grundzüge des Bebauungsplans verletzt seien. Es sei ein Gremiumsbeschluss erforderlich, dass der Bebauungsplan entsprechend geändert werde, um im laufenden Verfahren eine Baugenehmigung erteilen zu können.

Seitens der Bauverwaltung wird empfohlen, einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans zu fassen. Voraussetzung für die Einleitung der weiteren Schritte ist jedoch eine Verfahrenskostenübernahme durch den Bauherrn.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 29 „Quercherfeld“ zu ändern (7. Änderung des Bebauungsplans). Vor Einleitung der weiteren Schritte hierzu ist jedoch vom Bauherrn eine entsprechende Verfahrenskostenübernahme zu erklären.

ungeändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (12 WE) mit gemeinsamer Tiefgarage auf Fl.Nr. 263/17, Birkenstraße

Sachverhalt:

Mit dem eingereichten Vorbescheidsantrag wird abgefragt, ob der Neubau eines Mehrfamilienhauses (28,00 x 14,00 m mit nach Osten um ca. 2,50 m heraustretenden Quergiebel) mit 12 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück zulässig ist.

Es handelt sich um ein Innenbereichsgrundstück (§ 34 BauGB). Die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet. Das eingereichte Bauvorhaben erscheint grundsätzlich genehmigungsfähig und wird sich gut in die Umgebungsbebauung einfügen. Jedoch wird insbesondere in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht seitens des Landratsamtes auch zu prüfen sein, ob entsprechende Abstände gewahrt sind, um nicht vorhandene Betriebe in ihrem Be-

stand und den weiteren Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass sich im Grundstücksbereich private Leitungen befinden. Dahingehend ist bauherrnseits zu prüfen, ob hier im Bedarfsfall entsprechende Umverlegungen möglich sind. Zum westlichen Nachbargrundstück hin ist bauherrnseits in Abstimmung mit dem Grundstücksnachbarn zu prüfen, ob die geplante Tiefgaragenabfahrt unmittelbar an der Grundstücksgrenze realisierbar ist, da sich teilweise Gebäulichkeiten und Tanks an der Grenze und im grenznahen Bereich befinden. Auf die schwierigen Untergrundverhältnisse wird zudem erneut hingewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben wird unter folgenden Maßgaben erteilt:

- In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht wird das Landratsamt gebeten zu prüfen, ob entsprechende Abstände gewahrt sind, um nicht vorhandene Betriebe in ihrem Bestand und den weiteren Entwicklungsmöglichkeiten einzuschränken.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Grundstücksbereich private Leitungen befinden. Dahingehend ist bauherrnseits zu prüfen, ob hier im Bedarfsfall entsprechende Umverlegungen möglich sind.
- Zum westlichen Nachbargrundstück hin ist bauherrnseits in Abstimmung mit dem Grundstücksnachbarn zu prüfen, ob die geplante Tiefgaragenabfahrt unmittelbar an der Grundstücksgrenze realisierbar ist, da sich teilweise Gebäulichkeiten und Tanks an der Grenze und im grenznahen Bereich befinden. Auf die schwierigen Untergrundverhältnisse wird zudem erneut hingewiesen.

geändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 749/2, 749/23 und 52/2, Sonnenbichlweg (Haus 1)

Sachverhalt:

Beantragt ist ein Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses (15,00 x 9,00 m, EG + OG bzw. DG) mit angebauter Doppelgarage (6,00 x 6,00 m). Wie dargestellt soll der Hauptbaukörper aufgrund der Geländesituation in abgestufter Form errichtet werden. Teilweise sollen wie ersichtlich Geländeabgrabungen und -aufschüttungen erfolgen.

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet. Das beantragte Vorhaben erscheint genehmigungsfähig und die vorgesehenen Geländeänderungen vertretbar. Durch die Gebäudeabstufungen werden sich die Baukörper gut in die nähere Umgebung einfügen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorbescheidsantrag wird erteilt und den geplanten Geländeänderungen zugestimmt.

geändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nrn. 749/2, 749/23 und 52/2, Sonnenbichlweg (Haus 2)

Sachverhalt:

Beantragt ist ein Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses (10,80 x 8,30 m, EG + OG bzw. DG) mit angebauter Doppelgarage (6,00 x 6,00 m). Teilweise sollen wie ersichtlich Geländeaufschüttungen erfolgen.

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet. Nach Süden zur Straße hin fällt die Abstandsfläche wie dargestellt teilweise in die Straßenfläche. Dadurch ist eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung erforderlich. Aus der Sicht der Bauverwaltung erscheint diese vertretbar, da auch auf Fl.Nr. 749/5 eine entsprechende Abstandsflächenunterschreitung vorliegt. Zudem liegt der Straßenbereich wesentlich tiefer als das Baugrundstück und es wurde seitens der Gemeinde bereits 2019 einer Abstandsflächenabweichung beim damals beantragten Vorhaben zugestimmt. Die beantragte Bebauung erscheint genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorbescheidsantrag wird erteilt und der dargestellten Abweichung von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde sowie den geplanten Geländeänderungen zugestimmt.

ungeändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Wohnungen, Doppelgarage und Stellplätzen auf Fl.Nr. 204/4, Koglkopfstraße

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird abgefragt, ob nach Abbruch des Bestandsanwesens der Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Wohnungen, einer Doppelgarage sowie 11 Stellplätzen auf dem Grundstück möglich ist.

In den begleitenden Ausführungen zum Antrag wird dargelegt, dass die Anforderungen und Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 20 „Zilcher- / Koglkopfstraße“ (3. Änderung) sowie die der

anderen geltenden gemeindlichen Satzungen (OGS, Stellplatzsatzung und Abstandsflächensatzung) eingehalten werden. Im vorgenannten Bebauungsplan ist das Antragsgrundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Konkrete Fragestellung im Vorbescheidsantrag ist, ob hinsichtlich der Fremdenverkehrssatzung der Gemeinde – in dessen Geltungsbereich das Antragsgrundstück liegt – die Möglichkeit einer Bildung von Teileigentum in Aussicht gestellt werden kann. Der Antrag wurde ausführlich begründet.

Nach Auffassung der Bauamtsleitung sollte die Zustimmung zur Bildung von Teileigentum in Aussicht gestellt werden; insbesondere auch deswegen, da in unmittelbarer Nähe auf dem Anwesen Koglkopfstr. 16 und 18 sowie auch im näheren Umfeld entsprechenden Anträgen seitens der Gemeinde in der Vergangenheit jeweils zugestimmt worden ist. Die Begründung zum Antrag ist schlüssig und nachvollziehbar. Zudem hat die Gemeinde mit der im Jahre 2012 erfolgten Bebauungsplanänderung in „WA“ klar Farbe bekannt, dass hier eine Fremdenverkehrsnutzung nicht mehr zwingend im Vordergrund stehen soll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird unter der Maßgabe erteilt, dass wie beantragt alle Anforderungen, Festsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 20 „Zilcher- / Koglkopfstraße“ (3. Änderung) sowie der übrigen anzuwendenden gemeindlichen Satzungen (OGS, Stellplatzsatzung, Abstandsflächensatzung) eingehalten werden. Die Zustimmung zur Bildung von Sondereigentum wird im Hinblick auf die Fremdenverkehrssatzung der Gemeinde in Aussicht gestellt.

ungeändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Umplanung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Festsetzung des Geländes auf Fl.Nr. 759/37, Mühlweg

Sachverhalt:

Beantragt ist - als Umplanung zu der bisher eingereichten und vom Ausschuss abgelehnten Planung - der Neubau eines Einfamilienhauses (12,18 x 8,94 m) mit Doppelgarage (6,00 x 5,50 m). Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 62 „An der Ringbergstraße“ und im Innenbereich (§ 34 BauGB); die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Es sind wie dargestellt umfangreiche Aufschüttungen vorgesehen und es wurde beantragt, das Gelände festzusetzen. Im Gegensatz zur bisherigen Planung hält nunmehr die Doppelgarage die gemäß Abstandsflächensatzung geforderten 1,50 m Abstand zum nördlichen Nachbarn ein. Auch die Höhenlage der neuen Gebäude und die beantragten Aufschüttungen wurden angepasst und erläutert. Wie bei der Behandlung in der letzten Sitzung bereits ausgeführt ist in § 4 Abs. 1, 4.1.2 der Ortsgestaltungssatzung geregelt, dass bei der Festlegung einer neuen Geländeoberfläche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt sein muss, dass sich das beantragte Bauvorhaben ohne unnatürlich wirkende Aufschüttungen oder Abgrabungen in die Umgebung einfügt. Das neue Gelände muss sich dem Niveau der Nachbargrundstü-

cke und der Straße anpassen. Unnatürlich wirkende Böschungen dürfen nicht entstehen. Nachbarliche Interessen müssen gewahrt sein. Die nunmehr eingereichte Umplanung nimmt nach Auffassung der Bauamtsleitung nunmehr auf die vorhandenen Gegebenheiten der Nachbargrundstücke Rücksicht und beeinträchtigt nicht die nachbarlichen Interessen in unangemessener Weise. Sie erscheint nunmehr genehmigungsfähig.

Seitens der Bauamtsleitung wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu der eingereichten Umplanung zu erteilen und den dargestellten Geländeänderungen zuzustimmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der eingereichten Umplanung wird erteilt und den dargestellten Geländeänderungen zugestimmt.

ungeändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9 Bauantrag zur Nutzungsänderung von dauergenutzten Wohnungen in dual genutzte Wohnungen (Dauernutzung / Fremdenverkehrsnutzung) auf Fl.Nr. 818/1, Semmelbergstrasse

Sachverhalt:

Wie im Antrag dargelegt sollen die im nördlichen Gebäude vorhandenen kleinen Wohnungen künftig dual – sowohl als dauerhaft genutzte Wohnung oder als Ferienwohnung – genutzt werden können. Der Antrag wurde dahingehend schlüssig begründet und die angeführten Gründe erscheinen nachvollziehbar.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 „Quercherfeld“ (4. Änderung); es ist dort als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung, jedoch ist es aus Sicht der Bauverwaltung durchaus begrüßenswert, wenn aus touristischer Sicht hier auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Nutzung als Ferienwohnung geschaffen werden soll.

Die zusätzlich gewünschte Nutzung als gewerbliche Ferienwohnung wurde ausführlich begründet. In rechtlicher Hinsicht wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Gebietscharakterisierung als allgemeines Wohngebiet eine Nutzung als Ferienwohnung (Beherbergungsgewerbe) nicht allgemein zulässig ist, sondern nur als Ausnahme zugelassen werden kann. Konkret heißt es in § 4 BauNVO:

...(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ...

Die Zulassung einer solchen Ausnahme ist indes nichts Unübliches. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu der geplanten dualen Nutzung als dauerhaft genutzte Wohnung oder als Ferienwohnung zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der geplanten dualen Nutzung als dauerhaft genutzte Wohnung oder als Ferienwohnung wird erteilt.

geändert beschlossen

Für den Beschluss: 2 Gegenstimmen: 7 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	2
Gegenstimmen:	7
Persönlich beteiligt:	0

Top 10 Bauantrag zur Umgestaltung der Außenanlagen im Zuge des Umbaus des Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 1058/1, Am Steingraben

Sachverhalt:

Bei dem bestehenden Wohngebäude sollen im Zuge der Umbau- und Renovierungsmaßnahmen auch umfangreiche Änderungen der Außenanlagen vorgenommen werden. Teilweise wurden die dargestellten Maßnahmen (z.B. der Pool) bereits realisiert. Im Vorfeld fanden zu den geplanten Maßnahmen mehrere Gespräche sowohl mit dem Eigentümer als auch mit der beauftragten Garten- und Landschaftsbaufirma statt.

Grundsätzlich erscheinen die beantragten Maßnahmen durchaus vertretbar und genehmigungsfähig. Hinsichtlich der dargestellten Längsparker sowie den Zuwegungsbereichen (neuer Fußweg zum Wohngebäude) entlang der Straße nach Holz ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die jeweils geplante Pflasterung auf Gemeindegrund (Straßenbereich) nicht akzeptiert wird.

Wie ersichtlich handelt es sich beim vorhandenen Zustand bei der Straße um asphaltierte Bereiche mit entsprechender Wasserführung und -ableitung. Die geplanten Zuwegungsbereiche zu den neuen Stellplätzen und dem Fußweg zum Wohngebäude sind auf Kosten des Bauherrn und erst nach rechtzeitiger vorheriger Abstimmung mit dem technischen Bauamt der Gemeinde auf den gemeindlichen Straßengrundstücksbereichen nicht als Pflaster-, sondern ausschließlich als asphaltierte Flächen und mit ordnungsgemäßer Wasserführung und -ableitung herzustellen. Es ist hierbei sicherzustellen, dass sämtliches anfallende Niederschlagswasser hinsichtlich der neuen Stellplätze, des neuen Fußwegs zum Wohngebäude und den jeweiligen Zuwegungsbereichen dazu ausschließlich auf dem Baugrundstück, nicht jedoch im Straßenbereich versickert wird. Die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht liegt ausschließlich beim Bauherrn bzw. Eigentümer. Sämtliche entstehende Kosten im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen – wie auch hinsichtlich der Veränderungen der Straßen- und Entwässerungssituation – sind von diesem zu tragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den geplanten Maßnahmen wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

- Hinsichtlich der dargestellten Längsparker sowie den Zuwegungsbereichen (neuer Fußweg zum Wohngebäude) entlang der Straße nach Holz wird darauf hingewiesen, dass der jeweils geplanten Pflasterung auf Gemeindegrund (Straßenbereich) nicht zugestimmt wird.
- Wie ersichtlich handelt es sich beim vorhandenen Zustand bei der Straße um asphaltier-

te Bereiche mit entsprechender Wasserführung und -ableitung. Die geplanten Zuwegungsbereiche zu den neuen Stellplätzen und dem Fußweg zum Wohngebäude sind auf Kosten des Bauherrn und erst nach rechtzeitiger vorheriger Abstimmung mit dem technischen Bauamt der Gemeinde auf den gemeindlichen Straßengrundstücksbereichen nicht als Pflaster-, sondern ausschließlich als asphaltierte Flächen und mit ordnungsgemäßer Wasserführung und -ableitung herzustellen. Es ist hierbei sicherzustellen, dass sämtliches anfallende Niederschlagswasser hinsichtlich der neuen Stellplätze, des neuen Fußwegs zum Wohngebäude und den jeweiligen Zuwegungsbereichen dazu ausschließlich auf dem Baugrundstück, nicht jedoch im Straßenbereich versickert wird. Die Unterhalts- und Verkehrssicherungspflicht liegt ausschließlich beim Bauherrn bzw. Eigentümer. Sämtliche entstehende Kosten im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen – wie auch hinsichtlich der Veränderungen der Straßen- und Entwässerungssituation – sind von diesem zu tragen.

ungeändert beschlossen

Für den Beschluss: 8 Gegenstimmen: 1 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	8
Gegenstimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

Top 11 Bauantrag zur Nachlegalisierung der Erweiterung einer Terrasse / Terrassenüberdachung eines Wohngebäudes auf Fl.Nrn. 253/13 und 278, Freihausstraße; erneute Behandlung wg. Umplanung

Sachverhalt:

Mit dem Bauantrag soll die Nachlegalisierung der Erweiterung einer Terrasse bzw. Terrassenüberdachung erfolgen. Die ursprüngliche, in der April-Sitzung behandelte Eingabeplanung wurde damals seitens des Gremiums abgelehnt und war von den Darstellungen her auch unvollständig. Heute handelt es sich um eine erneute Behandlung des Antrags nach erfolgter Umplanung. Zudem hat zwischenzeitlich eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit Bauherrn / Gemeinde / Landratsamt stattgefunden.

Das Anwesen liegt hinsichtlich des genehmigten Bestandes im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; ein Bebauungsplan für den Bereich existiert nicht. Die nähere Umgebung entspricht einem Mischgebiet mit vorwiegend Tourismus und Wohnen.

Die jetzt eingereichte Umplanung wurde gestalterisch stark verbessert und erscheint genehmigungsfähig. Auch seitens des Landratsamtes wurde im Vorfeld Zustimmung signalisiert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Umplanung wird erteilt.

geändert beschlossen

Für den Beschluss: 2 Gegenstimmen: 6 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Für den Beschluss:	2
Gegenstimmen:	6
Persönlich beteiligt:	1

GRat Erlacher hat wegen persönlicher Beteiligung nicht mit abgestimmt.

Top 12 Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen und fünf offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 611/8, In der Gschwänd

Sachverhalt:

Beantragt ist wie dargestellt die Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses im nördlichen Grundstücksbereich und eines Einfamilienhauses im südlichen Grundstücksbereich sowie von zwei Doppelgaragen und Stellplätzen.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Grundstück liegt mittlerweile ein genehmigter Bauvorbescheid vom Oktober 2020 vor. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Abstandsflächensatzung, so dass das normale Abstandsflächenrecht nach der BayBO gilt.

Die wesentlichen Parameter des genehmigten Vorbescheides sind durch die Planung eingehalten. Gestalterisch wirken die Häuser jedoch sehr kühl und nüchtern und fügen sich von der äußeren Gestalt her nach Auffassung der Bauverwaltung nicht in die nähere Umgebung ein. Daher wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu den vorliegenden Planungen zu verweigern und den Bauherrn aufzufordern, die äußere Gestaltung der Gebäude ortstypisch umzuplanen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den vorliegenden Planungen wird verweigert. Der Bauherr wird aufgefordert, die äußere Gestaltung der Gebäude ortstypisch umzuplanen.

ungeändert beschlossen

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

Abstimmungsergebnis:

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

Bad Wiessee, den 08.12.2020

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer

