



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 28.01.2021
Sitzungsbeginn:	19:05 Uhr
Sitzungsende:	20:37 Uhr
Ort, Raum:	Gasthof zur Post, Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Vorsitzender / Erster Bürgermeister

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

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	ab 19:45 Uhr / TOP 3
Herr Georg Erlacher	
Herr Peter Kathan	
Herr Bernd Kuntze-Fechner	Vertretung für Frau Klaudia Martini
Herr von Johannes Miller	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

Herr Anton Bammer	
Frau Sissi Mereis	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Karl Schönbauer

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 17.12.2020
2. Vorbescheidsantrag zum Abbruch eines bestehenden Zweifamilienhauses sowie Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 878/3, Jägerstraße
Vorlage: 00336/2020-2026
3. Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 733/2, Ringbergstraße
Vorlage: 00341/2020-2026
4. Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Wohnungen, einer Garage (4 Stpl.) und 10 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 204/4, Koglkopfstraße
Vorlage: 00343/2020-2026

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 17.12.2020
--------------	---

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom xxxx wird hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Top 2	Vorbescheidsantrag zum Abbruch eines bestehenden Zweifamilienhauses sowie Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 878/3, Jägerstraße
--------------	--

Sachverhalt:

Beantragt ist ein Bauvorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses (10,00 x 15,34 bzw. ca. 12,80 m) sowie eines Einfamilienhauses (9,00 x 10,64 m). Höhenschnitte und Angaben zu konkreten First- und Wandhöhen fehlen in der Planung, es ist jedoch dargestellt, dass die Geschossigkeit wie bei den angrenzenden Nachbarbebauungen KG, EG, OG und DG betragen soll.

Es handelt sich um eine bauplanungsrechtliche Innenbereichslage; die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet.

Derzeit befindet sich ein relativ kleines Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück, welches sich gut einfügt. Hier wie beantragt den vorhandenen Baubestand abzurechen und zwei neue Hauptbaukörper in der dargestellten Ausprägung zu errichten birgt viele Problematiken in sich. Hauptsächlich sind folgende Punkte betroffen:

- Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Topographie und des weiten Hineinragens der Hang- und Waldbereiche in dieses nicht vergleichbar mit den angrenzenden Nachbargrundstücken
- In den Plänen sind lediglich die Hauptgebäude, jedoch – außer den ersichtlichen integrierten Garagen – keinerlei Stellplätze oder andere zu erwartende Nebengebäude dargestellt
- Es können wie dargestellt weder die nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung erforderlichen Abstandsflächen, noch teilweise die Seitenverhältnisse der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden.
- Durch die angrenzenden Waldbereiche mit hohen Baumbeständen ist die Gefahr eines Windwurfes gegeben

Im Ergebnis fügen sich die beantragten Gebäude nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein und es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern und den beantragten

Abweichungen nicht zuzustimmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird verweigert und den beantragten Abweichungen nicht zugestimmt.

beschlossen

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

Top 3 Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 733/2, Ringbergstraße

Sachverhalt:

Zur Behandlung liegt ein Tekturantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen und einer Tiefgarage vor.

Das ursprünglich genehmigte Gebäude sah Außenmaße von 18,30 x 10,75 m sowie einen nach Süden vorspringenden Bauteil mit den Maßen 1,50 x 6,10 m und nur 5 Wohnungen vor. Im jetzt beantragten Baukörper sollen 6 Wohnungen untergebracht werden. Es soll außerdem größer werden und hat nunmehr Außenmaße von 19,14 x 11,25 m sowie einen Quergiebel Richtung Norden, welcher 1,50 m vorspringt und eine Breite von 4,99 m erhalten soll. In der alten Planung war kein Quergiebel vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62 „An der Ringbergstraße“ und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Für das Grundstück ist eine GRZ I von 0,18 sowie eine GRZ II von max. 0,50 festgesetzt. Beide Werte werden durch die Planung eingehalten, ebenso stimmt die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze.

Die max. Wandhöhe beträgt nach den Festsetzungen 6,70 m; sie wird wie dargestellt durch den Hauptbaukörper um 3 cm überschritten; durch den neu beantragten Quergiebel jedoch noch wesentlich mehr – in diesem Bereich soll die Wandhöhe sogar 8,29 m betragen. Überdies ist der Quergiebel nahezu höhengleich mit dem Hauptfirst des Gebäudes beantragt und hält somit die in der Ortsgestaltungssatzung geforderte 50 cm niedrigere Höhe zum Hauptfirst nicht ein. Die Traufe des Hauptgebäudes und des Quergiebels liegen zudem nicht wie in der Satzung gefordert auf einer Höhe.

Schließlich wurden leider auch die Abstandsflächen fehlerhaft ermittelt, da die Abstandsflächensatzung der Gemeinde nicht beachtet wurde. Bei den beantragten Wandhöhen sind auf allen Gebäudeseiten mindestens 8,0 m Abstandsflächentiefe erforderlich. Im Ergebnis können so im Bereich des Quergiebels die Abstandsflächen nach Norden nicht eingehalten werden.

Aufgrund der Vielzahl der dargelegten Problematiken kann nicht empfohlen werden, der vorliegenden Tekturplanung zuzustimmen. Die Planung sollte entsprechend angepasst und erneut vorgelegt werden; die Abweichungen erscheinen sämtlich nicht zustimmungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Tekturplanung wird verweigert und den von der Verwaltung erläuterten Abweichungen nicht zugestimmt. Es wird empfohlen, die Planung entsprechend anzupassen, so dass der Bebauungsplan und die gemeindlichen Satzungen eingehalten werden.

beschlossen

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

Top 4 Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Wohnungen, einer Garage (4 Stpl.) und 10 offenen Stellplätzen auf Fl.Nr. 204/4, Koglkopfstraße**Sachverhalt:**

Beantragt ist wie dargestellt, nach Abbruch des Bestandsanwesens ein neues Wohngebäude (18,00 x 13,15 m) mit 5 Wohnungen sowie einem Quergiebel Richtung Süden mit 6,00 m Breite zu errichten. Des Weiteren sind ein Garagengebäude für 4 Stellplätze als Duplexparker sowie 10 Stellplätze geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Zilcher- / Koglkopfstraße“ (3. Änderung); es ist dort als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Konkrete Fragestellung beim vorausgegangenen Vorbescheidsantrag (Behandlung im November 2020) war, 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. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorbescheidsantrag wurde vom Gremium unter der Maßgabe erteilt, dass wie damals beantragt alle Anforderungen, Festsetzungen und Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 20 „Zilcher- / Koglkopfstraße“ (3. Änderung) sowie der übrigen anzuwenden gemeindlichen Satzungen (OGS, Stellplatzsatzung, Abstandsflächensatzung) eingehalten werden. Die Zustimmung zur Bildung von Sondereigentum wurde im Hinblick auf die Fremdenverkehrssatzung der Gemeinde in Aussicht gestellt. Der Vorbescheidsantrag befindet sich noch zur Entscheidung beim Landratsamt Miesbach.

Der heute zu behandelnde Bauantrag hält sich im Wesentlichen an den eingereichten Vorbescheid. Es sind jedoch Abweichungs- und Befreiungsanträge zu folgenden Punkten gestellt:

- Abstandsflächenabweichung: wie im Antrag begründet findet sich die Möglichkeit der Inanspruchnahme dazu bereits in der textlichen Festsetzung Nr. C 4 des Bebauungsplans, da bei Einhaltung der Abstandsflächensatzung keine Ausnutzung der überbaubaren Flächen möglich wäre. In der vorbezeichneten Textfestsetzung heißt es wörtlich: *„Die Abstandsflächensatzung ... ist sinngemäß anzuwenden, soweit sich nicht durch die Ausnutzung der planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen ergeben.“* Genau dieser Fall ist hier gegeben.
- Befreiung der zulässigen Wandhöhe für Garagen (OGS 4.2.1 / textliche Festsetzung Nr. C 2.3: max. 3,0 m; beantragt tlw. 3,30 m): Durch die geplante Duplexgarage ist die Überschreitung nachvollziehbar und erscheint genehmigungsfähig; insbesondere ist das Garagengebäude auch direkt an das Hauptgebäude angebaut und weit von den Nachbargrenzen entfernt.
- Bildung von Teileigentum: die Zustimmung wurde bereits bei der Behandlung des Vorbescheidsantrags in Aussicht gestellt

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird erteilt und den beantragten Abweichungen / Befreiungen zugestimmt. Die Zustimmung zur Bildung von Sondereigentum wird – wie bereits beim Vorbescheidsantrag – im Hinblick auf die Fremdenverkehrssatzung der Gemeinde in Aussicht gestellt.

beschlossen

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

Bad Wiessee, den 15.03.2021

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer