



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 08.12.2022
Sitzungsbeginn:	Uhr
Sitzungsende:	Uhr
Ort, Raum:	Bad Wiessee, im Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzender / Erster Bürgermeister

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

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Herr Benedikt Dörder	
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	
-------------------	--

Abwesende und entschuldigte Personen:

Stimmberechtigte Gemeinderatsmitglieder

Frau Klaudia Martini	
----------------------	--

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 27.10.2022
Vorlage: 00659/2020-2026
2. Vorbescheidsantrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes sowie Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 117/10 - Seestraße
Vorlage: 00942/2020-2026
3. Umplanung / Austauschplanung zum Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Arbeitnehmerwohnheims für Personal und Beschäftigte) auf Fl.Nr. 660/17 - Bergerweg
Vorlage: 00912/2020-2026
4. Umplanung zum Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau von Werbeanlagen auf den Fassaden des Hotels "Bussi Baby" auf Fl.Nr. 85/2 - Sanktjohanserstraße
Vorlage: 00941/2020-2026
5. Tekturantrag für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage (Verschiebung EFH Süd nach Osten, Änderung Zufahrt sowie Änderung Grundrisse und Ansichten auf Fl.Nr. 208/4 - Risserkogelstraße
Vorlage: 00938/2020-2026
6. Bauantrag zur Nutzungsänderung (bislang 3 WE, künftig 1 WE) sowie Einbau von zwei Treppen im bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 119/0 - Seestraße
Vorlage: 00902/2020-2026
7. Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 4 in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 217/13 - Risserkogelstraße
Vorlage: 00931/2020-2026
8. Bauantrag zur Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 1108/1 - Schwoagaweg
Vorlage: 00905/2020-2026
9. Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büroräumen in Wohnräume sowie Berichtigung des Bestandes im UG und im EG, Haus 2, WE 13 auf Fl.Nr. 110/14 - Rathausweg
Vorlage: 00918/2020-2026
10. Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büroräumen in Wohnräume sowie Berichtigung des Bestandes im UG und EG, Haus 2, WE 14 auf Fl.Nr. 110/14 - Rathausweg
Vorlage: 00919/2020-2026
11. Bauantrag zur Erweiterung der Terrasse im Süden bei der Söllbachaualm ("Saurüsselalm") auf Fl.Nr. 575 - Söllbachau
Vorlage: 00932/2020-2026
12. Bauantrag zum Neubau einer Markise bei der Söllbachaualm ("Saurüsselalm") auf Fl.Nr. 575 - Söllbachau
Vorlage: 00933/2020-2026
13. Bauantrag zur Errichtung einer nichtöffentlichen Gartensauna beim Hotel Sonnenbichl auf Fl.Nr. 424 - Sonnenbichl
Vorlage: 00943/2020-2026

14. Bauantrag zur Errichtung eines Mitarbeiterwohnheims sowie Gastronomie auf Fl.Nr. 250 - Münchner Straße
Vorlage: 00944/2020-2026
15. Umplanung für den Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (1 WE) mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 660/33 - Bucherweg; erneute Behandlung wg. Schreiben des Landratsamts
Vorlage: 00903/2020-2026
16. Antrag auf isolierte Abweichung für den Anbau eines Carports an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 44/32 - In der Wihr; hier: gewünschte Unterschreitung des Abstands zur Grundstücksgrenze
Vorlage: 00904/2020-2026
17. Antrag auf isolierte Abweichung hinsichtlich Unterschreitung der Abstandsflächen Richtung Südwesten beim Personalhaus für die KIRINUS Alpenpark Klinik auf Fl.Nr. 110/11 - Sanktjohanserstraße
Vorlage: 00945/2020-2026

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 27.10.2022
--------------	---

Top 2	Vorbescheidsantrag zum Abbruch des Bestandsgebäudes sowie Neubau eines Einfamilienhauses auf Fl.Nr. 117/10 - Seestraße
--------------	---

Sachverhalt:

Zuletzt wurde in der Sitzung am 21.06.2022 ein gleichlautender Vorbescheidsantrag in anderer Ausprägung behandelt. Hierbei wurde folgender Beschluss gefasst:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird verweigert; der Bebauungsplan ist einzuhalten.“

Im Nachgang dazu kamen Bauherr und Architekt auf die Gemeinde zu und baten darum, eine ggf. geänderte Planung dem Gremium im Rahmen eines Ortstermines vorzustellen; dies wurde anhand der nun vorliegenden neuen Planung heute unmittelbar vor der Sitzung getan.

Mit der vorliegenden Planung ist wie bisher beabsichtigt, nach Abbruch des Bestandsgebäudes einen Neubau für ein Einfamilienhaus zu errichten (nunmehr 20,00 x 16,00 m, Garage 14,15 x 9,00 m), wobei auch bei der jetzt vorgelegten Planung im Widerspruch zum Gremiumsbeschluss vom 21.06.2022 mehrere Befreiungen beantragt sind.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 23 „Seestraße und Löblweg“ (1. Änderung). Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,14 und einer Traufhöhe von 5,80 m.

Der neue Vorbescheidsantrag beinhaltet folgende Fragestellungen:

Frage(n), über die im Vorbescheid zu entscheiden ist:

Es werden folgende Befreiungen beantragt:

1. Befreiung für eine angebaute Garage mit Satteldach mit Nord-Süd Firstlaufrichtung.
2. Befreiung zur Abweichung vom Bebauungsplan zu einer Wandhöhe von 6,42 m anstatt 5,80 m. Analog zum Nachbar im Süden Seestr. 23
3. Befreiung zur Abweichung vom Bebauungsplan zu mehr unterbauter Flächen im UG, die oberirdisch nicht überbaut ist. (§ 19 Grundflächenzahl)
4. Befreiung zur Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung, dass Teile der Fassade in Naturstein ausgeführt werden.
5. Befreiung zur Abweichung vom Bebauungsplan, dass die Dachneigung 18° anstatt 21° beträgt. (18° ist laut Ortsgestaltungssatzung zulässig)

Zunächst wird angemerkt, dass die Ansichtsbezeichnungen etwas irreführend sind; im bisherigen Antrag wurde die Ansicht nicht als Nord-, sondern als Westansicht bezeichnet; dies sollte beibehalten werden. Ggf. wäre auch eine Bezeichnung als Nordwestansicht möglich. Aus Sicht der Bauverwaltung besteht mit dem Garagengebäude (Frage 1) wie dargestellt zwar grundsätzlich Einverständnis, jedoch nur unter der Bedingung, dass der Abstand zur Straße entsprechend der gemeindlichen Abstandsflächensatzung mindestens 6,0 m beträgt; das Garagengebäude wäre entsprechend zu verschieben.

Auch die Wandhöhe des Hauptgebäudes (Frage 2) scheint im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Nachbargebäude vertretbar und zeitgemäß. Jedoch werden wie bisher die erforderlichen Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung Richtung Norden nicht eingehalten; das Gebäude wäre entsprechend zu verschieben.

Hinsichtlich der Frage 3 - Flächen im UG konnte nach der vorliegenden VB-Planung bisher nur davon ausgegangen werden, dass dies für den unmittelbar unter dem Hauptgebäude liegenden Keller gelten soll; beim Ortstermin wurde von Seiten des planenden Architekten jedoch erläutert, dass die hellrosa dargestellte Fläche als Unterkellerung geplant ist. Nicht zustimmungsfähig ist die Ausführung von Teilen der Fassade in Naturstein (Frage 4). Auch besteht mit einer Abweichung der Dachneigung (Frage 5: 18° anstatt 21°) kein Einverständnis; eine Ausführung mit einer Dachneigung von 21° erscheint problemlos möglich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag wird verweigert; der Bebauungsplan und die gemeindlichen Satzungen sind einzuhalten.

Abstimmung:

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

Top 3	Umplanung / Austauschplanung zum Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Arbeitnehmerwohnheims für Personal und Beschäftigte) auf Fl.Nr. 660/17 - Bergerweg
--------------	--

Sachverhalt:

Auf dem 1.690 m² großen Grundstück soll wie bekannt und bereits mehrfach behandelt nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes ein Arbeitnehmerwohnheim für Personal / Beschäftigte in einer Größe von 26,30 x 13,00 m neu entstehen.

Die Gemeinde wurde vom Landratsamt nun gebeten, zum vorliegenden Austauschplan sowie den Austauschfragen eine Stellungnahme abzugeben. Nunmehr sind 41 Betten (vorher 47) geplant. Wie bisher werden die Vorgaben der neuen, um Arbeitnehmerwohnheime erweiterten gemeindlichen Stellplatzsatzung nach den vorliegenden Unterlagen eingehalten. Es sind 30 Kfz-Stellplätze, 40 Fahrradstellplätze und 10 E-Bike-Stellplätze vorgesehen.

Vor der erstmaligen Behandlung in der Sitzung am 03.05.2022 wurde von Seiten des Bauwerbers die bisherige Planung im Rahmen eines Ortstermins den Gremiumsmitgliedern vorgestellt und erläutert. Im Übrigen wird auf die Darlegungen und Darstellungen in den eingereichten und nunmehr geänderten und angepassten Unterlagen verwiesen.

Zu der vorliegenden Austauschplanung sind folgende Fragestellungen jetzt Gegenstand des Vorbescheidsantrags:

1. Ist die Gebäudegröße mit einer Breite von 13,0m und Gebäudelänge von 26,3m in der Form genehmigungsfähig?
2. Sind die eingetragenen und gekennzeichneten First- und Traufhöhen genehmigungsfähig?
3. Sind die damit verbundenen Wandhöhen genehmigungsfähig?
4. Ist die Nutzung des Gebäudes als sogenanntes Arbeitnehmerwohnheim in der Form genehmigungsfähig?

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich ein Innenbereichsgrundstück; die nähere Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen bis reinen Wohngebiet.

Bei den vergangenen Behandlungen wurden die Planungen vom Gremium bislang abgelehnt.

Die jetzt vorliegenden Austauschplanungen / -fragen unterliegen grundsätzlich der bisherigen Beurteilung. Allerdings liegt der Gemeinde nunmehr eine Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes des LRA Miesbach vor, wonach die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht genehmigungsfähig erachtet wird:

Ortsbildprägende Bäume müssen laut Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Wiessee erhalten bleiben. Dies trifft jedenfalls auf die Esche an der nordöstlichen Grundstücksecke zu. Die Esche ist aus naturschutzfachlicher Sicht von außerordentlichem Wert (Stammdurchmesser > 1,20 m) und muss als ortsbildprägender Baum erhalten bleiben. Die vorgelegte Planung ist besonders im Bereich der angedachten Stellplätze im Kronentraufbereich der Esche zu überarbeiten. Dabei sind insbesondere die Stellplätze Nr. 18-23 stehen einem Erhalt entgegen. Für den Erhalt der Esche muss die Fläche in einem Radius von mindestens 7 m (gemessen ab Stamm) von jeglichen Eingriffen ausgenommen werden.

Generell können auch Baumgruppen als ortsbildprägend eingestuft werden. Dennoch wäre aus naturschutzfachlicher Sicht die Beseitigung einzelner Bäume im Einfahrtsbereich zur Schaffung von alternativen Stellplätzen tragbarer, wenn dafür im hinteren Grundstücksbereich die Esche erhalten bleiben kann.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung auf der östlichen Grundstücksseite (durch die befestigten Stellplätze sowie weiteren gepflasterten Bereiche) ist der Erhalt des größeren Baumes nördlich der Stellplatz-Nr. 25 fragwürdig. Eine Fällung und Neupflanzung ist hier zu erwägen, um einen Ausfall durch geänderte Standortbedingungen zu vermeiden (ein neugepflanzter Baum kann sich an die Standortbedingungen anpassen).

Der spezielle Artenschutz am Gebäude ist zu berücksichtigen (Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr zwischen 01.Oktober und 28.Februar).

Aus der Sicht des fachlichen Naturschutzes ist die vorgelegte Planung daher nicht genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den vorliegenden Austauschplänen / Austauschfragen wird nicht erteilt.

Abstimmung:

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

Top 4 Umplanung zum Antrag auf Genehmigungsfreistellung für den Neubau von Werbeanlagen auf den Fassaden des Hotels "Bussi Baby" auf Fl.Nr. 85/2 - Sanktjohanserstraße**Sachverhalt:**

Vorliegend ist eine Umplanung zu den folgenden vorgesehenen neuen Werbeanlagen beim Hotel „Bussi Baby“ zu behandeln. Zu der bisherigen Planung wurde in der Sitzung vom 28.07.2022 folgender Beschluss gefasst:

„Wie bereits im Vorfeld auf dem Verwaltungsweg erklärt, wird eine Genehmigungsfreistellung abgelehnt und die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens für erforderlich gehalten. Die gestürzte Schrift (5,00 x 1,40 m) und die Schrift SPA ROYAL werden in der vorliegenden Form abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird im Übrigen erteilt und den erforderlichen Abweichungen und Befreiungen zugestimmt. In der Ostansicht ist im Bereich des 1. OG noch der Text (Leuchtschrift W5...) zu entfernen, da lt. planendem Architekten dort keine Werbeanlage vorgesehen ist.“

Folgende Änderungen sind bei der nun vorliegenden Planung vorgenommen worden:

- Südansicht: die bisher über dem 4. OG auf der Balkonüberdachung vorgesehene Leuchtschrift mit einzelnen Buchstaben „SPA ROYAL“ entfällt
- Ostansicht: Schrift „Bussi Baby“ direkt auf der seitlichen Fassade gestürzt – nunmehr in der Größe reduziert auf 4,00 x 1,10 m (bisher 5,00 x 1,40 m)
- Ostansicht: Schrift „HOTEL SPA BAR“ unterhalb der Schrift „Bussy Baby“ soll nunmehr etwas verkleinert werden (bisher 1,00 x 0,75 m, jetzt 1,00 x 0,73 m).

Wie bisher wird eine Genehmigungsfreistellung abgelehnt und die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens für erforderlich gehalten.

Für das Hotelareal ist der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 36 „Hotel Bussi Baby“ (ehem. Wieser Hof) anzuwenden, welcher jedoch hinsichtlich der Werbeanlagen keine gesonderten Regelungen trifft. Nach der Werbeanlagensatzung der Gemeinde sind u.a. Werbeanlagen an Obergeschossen und Dächern sowie auch an Balkonen nicht zulässig.

Nachdem es sich um eine bestehende Hotelanlage handelt und dort bereits im Bestand einige Werbeanlagen angebracht sind, ist es nach Auffassung der Bauverwaltung aus heutiger Sicht im vorliegenden Fall nicht mehr zeitgemäß, solch strenge Maßstäbe anzulegen. Auch erscheint wie bereits bei der damaligen Behandlung ausgeführt die Werbeanlagensatzung im Gesamten überarbeitungsbedürftig.

Aus Sicht der Bauverwaltung erscheinen die Änderungen zustimmungsfähig.

Beschluss:

Wie bisher wird eine Genehmigungsfreistellung abgelehnt und die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens für erforderlich gehalten. Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Änderungen wird erteilt und den hierfür erforderlichen Befreiungen / Abweichungen zugestimmt. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass in der Ostansicht im Bereich des 1. OG noch der Text (Leuchtschrift W5...) zu entfernen ist, da lt. planendem Architekten dort keine

Werbeanlage vorgesehen ist.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 5 Gegenstimmen: 4 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

Top 5 Tekturantrag für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage (Verschiebung EFH Süd nach Osten, Änderung Zufahrt sowie Änderung Grundrisse und Ansichten auf Fl.Nr. 208/4 - Risserkogelstraße

Sachverhalt:

Zuletzt wurde in der Sitzung am 13.09.2022 der dort vorgelegte Tekturantrag abgelehnt:

„Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Tekturplanung wird insbesondere aus folgenden Gründen verweigert:

- 1. Mit der beabsichtigten Realteilung wären wie dargestellt die Abstandsflächen des südlichen Einfamilienhauses zur künftigen neuen nördlichen Grundstücksgrenze nicht mehr eingehalten.*
- 2. Bisher war eindeutig beabsichtigt und gefordert, dass das Grundstück wie bisher nur mit einer Zufahrt erschlossen wird, was auch der gemeindlichen Satzung entspricht. Eine zweite Zufahrt ist nicht zulässig und nicht gewünscht.*
- 3. Durch das nähere Heranrücken nach Osten wäre das angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 218/4 wesentlich stärker beeinträchtigt als bisher, auch wenn die Abstandsflächen dahingehend eingehalten werden können.“*

Der nunmehr neu eingereichte Tekturantrag sieht vor, die Erschließung des Gesamtgrundstücks im Gegensatz zur bisherigen Zufahrtssituation wie dargestellt nun mehr im südlichen Grundstücksbereich / annähernd mittig vorzunehmen und von dort beide Häuser / Garagen zu erschließen. Eine Realteilung ist nach den Darlegungen nicht vorgesehen und auch planerisch nicht dargestellt.

Nach wie vor ist geplant, das südliche Einfamilienhaus wie dargestellt Richtung Osten zu verschieben und die bisher als Anbau an das Hauptgebäude geplante Doppelgarage künftig freistehend mit 3,0 m Abstand zur Risserkogelstraße zu errichten.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück liegt auch im Geltungsbereich der gemeindlichen Fremdenverkehrssatzung. Eine Begründung von Wohneigentum war und ist bislang nicht beantragt. Das Gremium hat jedoch beschlussmäßig festgelegt, dass einer solchen auch nicht zugestimmt wird.

Unmittelbar vor der heutigen Sitzung hat ein Ortstermin beim Bestandsanwesen stattgefunden, bei welchem die aktuellen Planungen vor Ort erläutert wurden.

Die Fassadengestaltung wirkt bei der vorliegenden Planung wesentlich harmonischer als die der bisherigen Genehmigung. Die neue Darstellung der Zufahrt jedoch erscheint zum einen nicht sehr glaubwürdig und überdies auch unpraktikabel, da für das nördliche Gebäude wesentlich längere Zufahrtbereiche entstünden als bisher.

Nach wie vor wäre durch das nähere Heranrücken nach Osten auch das angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 218/4 wesentlich stärker beeinträchtigt als bisher, auch wenn die Abstandsflächen dahingehend eingehalten werden können und die Zustimmung der betroffenen Nachbarin vorliegt.

Es wird empfohlen, der Tekturplanung im Gesamten aus den dargelegten Gründen nicht zuzustimmen; die Fassadengestaltung erscheint indes harmonischer als die bisher genehmigte Planung.

Beschluss:

Der Tekturplanung im Gesamten wird aus den dargelegten Gründen nicht zugestimmt und das Einvernehmen hierzu verweigert.

Abstimmung:

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

Top 6 Bauantrag zur Nutzungsänderung (bislang 3 WE, künftig 1 WE) sowie Einbau von zwei Treppen im bestehenden Wohnhaus auf Fl.Nr. 119/0 - Seestraße
--

Sachverhalt:

Das vorhandene Wohngebäude mit 3 Wohnungen soll durch Einbau von zwei Treppen künftig nur als 1 Wohneinheit genutzt werden.

Das Anwesen befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet.

Das Vorhaben ist unproblematisch und genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

Abstimmung:

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

Top 7 Bauantrag zur Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 4 in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 217/13 - Risserkogelstraße
--

Sachverhalt:

Beim nördlichen Wohngebäude auf dem Grundstück ist beabsichtigt, die dortige südöstliche Erdgeschosswohnung von einer genehmigten „normalen“ Wohnung in eine Ferienwohnung zu ändern.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet (nicht einem Mischgebiet, wie von Seiten der Antragsteller dargelegt). Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der Fremdenverkehrsatzung.

Für beide Gebäude wurden bereits mehrere entsprechende Anträge von anderen Wohnungseigentümern gestellt und – bis auf einen Antrag – genehmigt. Die gewünschte Nutzung als gewerbliche Ferienwohnung wurde ausführlich begründet.

In rechtlicher Hinsicht wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Gebietscharakterisierung des Landratsamtes als reines Wohngebiet eine Nutzung als Ferienwohnung (Beherbergungsgewerbe) nicht allgemein zulässig ist, sondern nur als Ausnahme zugelassen werden kann. Konkret heißt es in § 3 BauNVO:

...(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden...sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ...

Die Zulassung einer solchen Ausnahme ist indes nichts Unübliches. Die Antragsteller haben in ihren Darlegungen glaubhaft versichert, dass eine aktive Ausübung der gewerblichen Ferienwohnungsnutzung gewollt ist und auch bereits durchgeführt wird; eine Baugenehmigung hierfür liegt allerdings bislang nicht vor und wird erst jetzt beantragt.

Nach der Teilungserklärung dort konkret dargelegt: „Die Nutzung als Ferienwohnung zu eigenen oder gewerblichen Zwecken ist ausdrücklich gestattet, sofern öffentlich-rechtlich zulässig.“ Zudem befinden sich im näheren Umfeld viele weitere Ferienwohnungen. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu der geplanten Nutzung als Ferienwohnung zu erteilen. Die bereits erfolgte Nutzungsaufnahme als solche wird jedoch missbilligt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird erteilt und der erforderlichen Ausnahme (§ 3 BauNVO) zugestimmt. Die bereits erfolgte Nutzungsaufnahme als solche wird jedoch missbilligt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 3 Gegenstimmen: 6 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

Top 8 Bauantrag zur Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus auf Fl.Nr. 1108/1 - Schwoagaweg

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag sieht vor, das bestehende Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus für den eigenen Familienbedarf umzubauen, zu erweitern und aufzustocken. Der Antrag wurde umfangreich begründet und die Notwendigkeiten dargelegt.

Das Antragsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Gem. § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann der Antrag in bauplanungsrechtlicher Hinsicht als sog. „sonstiges Vorhaben“ unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

Nach den Ausführungen der Antragsteller kann davon ausgegangen werden, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind.

In gestalterischer Hinsicht ist die Planung ebenfalls zu begrüßen, da der Hauptbaukörper nach Durchführung der Baumaßnahme im Gegensatz zur bisherigen Situation stärker und dominanter in Erscheinung tritt.

Hinsichtlich der dargestellten Stellplätze ist anzumerken, dass mit der teilweisen Nutzung des gemeindlichen Grundstücksstreifens Fl.Nr. 1108/2 für Stellplätze zwar wie bisher und bis auf Weiteres Einverständnis besteht. Die Darstellung der Stellplätze in den jetzt eingereichten Planungen ist jedoch noch dergestalt anzupassen, dass diese Stellplätze ausschließlich auf dem eigenen Baugrundstück zu liegen kommen, da bei einem späteren Ausbau des Schwoagaweges der Streifen als Straßenfläche benötigt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag wird unter der Bedingung erteilt, dass die dargestellten Stellplätze noch dergestalt anzupassen sind, dass diese ausschließlich auf dem eigenen Baugrundstück zu liegen kommen, da bei einem späteren Ausbau des Schwoagaweges der gemeindliche Streifen Fl.Nr.1108/2 als Straßenfläche benötigt wird.

Abstimmung:

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

Top 9 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büroräumen in Wohnräume sowie Berichtigung des Bestandes im UG und im EG, Haus 2, WE 13 auf Fl.Nr. 110/14 - Rathausweg

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird die Nutzungsänderung von Räumlichkeiten von Büroräumen in Wohnräume beantragt, außerdem eine Vielzahl von vorgenommenen Raumänderungen und –aufteilungen sowie baulichen Veränderungen.

Das Antragsgrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; es handelt sich um eine

Mischgebietsfläche.

Leider sind die vorliegenden Antragsunterlagen für eine Beurteilung nicht ausreichend. Das damalige Gesamtvorhaben Rathausweg 6 und 8 hängt über eine gemeinsame Tiefgarage und Einfahrt zusammen, wurde jedoch grundstücksmäßig geteilt und hat verschiedene Eigentümer.

Für eine Beurteilung wird – im Gesamten, also für das Gesamtobjekt Rathausweg 6 und 8 – folgendes benötigt:

- Genehmigte Pläne und Bescheide des letzten Genehmigungsstandes
- Gegenüberstellung des zuletzt genehmigten Standes mit allen vorgenommenen Änderungen in den beiden Gesamtgebäuden in planerischer Form
- Gesamtdarstellung aller Geschosse, Schnitte und Ansichten sowie Freiflächen / Außenanlagen im jetzigen Bau- und Nutzungszustand
- Kurz zusammengefasst: Nachweis genehmigter Stand im Zuge einer Einreichung eines Gesamtbauantrags für alle Änderungen für das gesamte Anwesen Rathausweg 6 und 8 mit allen hierfür erforderlichen Nachweisen und Berechnungen, Freiflächenplan im ausgeführten Zustand sowie insbesondere auch einem Gesamtstellplatznachweis sowie entsprechenden Stellplatzberechnungen

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird verweigert, da die vorliegenden Antragsunterlagen für eine Beurteilung nicht ausreichend sind.

Für eine Beurteilung wird – im Gesamten, also für das Gesamtobjekt Rathausweg 6 und 8 – folgendes benötigt:

- Genehmigte Pläne und Bescheide des letzten Genehmigungsstandes
- Gegenüberstellung des zuletzt genehmigten Standes mit allen vorgenommenen Änderungen in den beiden Gesamtgebäuden in planerischer Form
- Gesamtdarstellung aller Geschosse, Schnitte und Ansichten sowie Freiflächen / Außenanlagen im jetzigen Bau- und Nutzungszustand
- Kurz zusammengefasst: Nachweis genehmigter Stand im Zuge einer Einreichung eines Gesamtbauantrags für alle Änderungen für das gesamte Anwesen Rathausweg 6 und 8 mit allen hierfür erforderlichen Nachweisen und Berechnungen, Freiflächenplan im ausgeführten Zustand sowie insbesondere auch einem Gesamtstellplatznachweis sowie entsprechenden Stellplatzberechnungen

Abstimmung:

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

Top 10 Bauantrag zur Nutzungsänderung von Büroräumen in Wohnräume sowie Berichtigung des Bestandes im UG und EG, Haus 2, WE 14 auf Fl.Nr. 110/14 - Rathausweg

Sachverhalt:

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird die Nutzungsänderung von Räumlichkeiten von Büroräumen in Wohnräume beantragt, außerdem eine Vielzahl von vorgenommenen Raumänderungen und –aufteilungen sowie baulichen Veränderungen.

Das Antragsgrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; es handelt sich um eine

Mischgebietsfläche.

Leider sind die vorliegenden Antragsunterlagen für eine Beurteilung nicht ausreichend. Das damalige Gesamtvorhaben Rathausweg 6 und 8 hängt über eine gemeinsame Tiefgarage und Einfahrt zusammen, wurde jedoch grundstücksmäßig geteilt und hat verschiedene Eigentümer.

Für eine Beurteilung wird – im Gesamten, also für das Gesamtobjekt Rathausweg 6 und 8 – folgendes benötigt:

- Genehmigte Pläne und Bescheide des letzten Genehmigungsstandes
- Gegenüberstellung des zuletzt genehmigten Standes mit allen vorgenommenen Änderungen in den beiden Gesamtgebäuden in planerischer Form
- Gesamtdarstellung aller Geschosse, Schnitte und Ansichten sowie Freiflächen / Außenanlagen im jetzigen Bau- und Nutzungszustand
- Kurz zusammengefasst: Nachweis genehmigter Stand im Zuge einer Einreichung eines Gesamtbauantrags für alle Änderungen für das gesamte Anwesen Rathausweg 6 und 8 mit allen hierfür erforderlichen Nachweisen und Berechnungen, Freiflächenplan im ausgeführten Zustand sowie insbesondere auch einem Gesamtstellplatznachweis sowie entsprechenden Stellplatzberechnungen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird verweigert, da die vorliegenden Antragsunterlagen für eine Beurteilung nicht ausreichend sind.

Für eine Beurteilung wird – im Gesamten, also für das Gesamtobjekt Rathausweg 6 und 8 – folgendes benötigt:

- Genehmigte Pläne und Bescheide des letzten Genehmigungsstandes
- Gegenüberstellung des zuletzt genehmigten Standes mit allen vorgenommenen Änderungen in den beiden Gesamtgebäuden in planerischer Form
- Gesamtdarstellung aller Geschosse, Schnitte und Ansichten sowie Freiflächen / Außenanlagen im jetzigen Bau- und Nutzungszustand
- Kurz zusammengefasst: Nachweis genehmigter Stand im Zuge einer Einreichung eines Gesamtbauantrags für alle Änderungen für das gesamte Anwesen Rathausweg 6 und 8 mit allen hierfür erforderlichen Nachweisen und Berechnungen, Freiflächenplan im ausgeführten Zustand sowie insbesondere auch einem Gesamtstellplatznachweis sowie entsprechenden Stellplatzberechnungen.

Abstimmung:

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

Top 11 Bauantrag zur Erweiterung der Terrasse im Süden bei der Söllbachaualm ("Saurüsselalm") auf Fl.Nr. 575 - Söllbachau

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nachlegalisierung bereits vorgenommener Baumaßnahmen; konkret hier die Erweiterung der Terrasse um 3,00 m Richtung Süden wie dargestellt und auf den Fotos ersichtlich.

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich; im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wie bekannt liegt eine Baugenehmigung vom 30.08.2021 für den Umbau und die Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher zu gastronomischer Almhütte vor, welche beklagt wurde. Vom Bayer. Verwaltungsgericht München wurde am 15.06.2022 das Urteil erlassen, dass der Bescheid des Landratsamtes Miesbach in der Auflage aufgehoben wird, soweit die Betriebsbeschreibung 15 Sonderveranstaltungen zulässt. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. Das Gericht geht von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit als sog. „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB aus.

Sowohl von Seiten des Klägers als auch des Beklagten wurden jeweils Anträge auf Zulassung der Berufung eingereicht, über welche noch nicht entschieden ist.

Nach aktuellem Stand ist somit von der Legalität des Gaststättenbetriebs auszugehen. Als solcher erscheint nach Auffassung der Verwaltung die Terrassenerweiterung grundsätzlich vertretbar und nicht unüblich. Klar zu mißbilligen ist jedoch die Vorgehensweise des Bauherrn, die Maßnahmen bereits ohne Vorliegen einer Baugenehmigung durchgeführt zu haben. Zudem war bei der damaligen Antragstellung nicht die Rede davon, dass die Terrasse größer sein müsste.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt, da die abschließende Genehmigungsfähigkeit derzeit nicht beurteilt werden kann. Seitens der Gemeinde besteht jedoch damit Einverständnis, die Terrassenerweiterung so lange zu dulden, bis Klarheit über die Genehmigungsfähigkeit besteht. Das Vorgehen des Antragstellers zur Vergrößerung der Terrasse ohne Vorliegen einer Baugenehmigung wird mißbilligt.

Abstimmung:

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

Top 12 Bauantrag zum Neubau einer Markise bei der Söllbachaualm ("Saurüsselalm") auf Fl.Nr. 575 - Söllbachau
--

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nachlegalisierung bereits vorgenommener Baumaßnahmen; konkret hier der Neubau der Markise wie dargestellt und auf den Fotos ersichtlich.

Das Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich; im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wie bekannt liegt eine Baugenehmigung vom 30.08.2021 für den Umbau und die Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher zu gastronomischer Almhütte vor, welche beklagt wurde. Vom Bayer. Verwaltungsgericht München wurde am 15.06.2022 das Urteil erlassen, dass der Bescheid des Landratsamtes Miesbach in der Auflage aufgehoben wird, soweit die Betriebsbeschreibung 15 Sonderveranstaltungen zulässt. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen. Das Gericht geht von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit als sog. „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB aus.

Sowohl von Seiten des Klägers als auch des Beklagten wurden jeweils Anträge auf Zulassung der Berufung eingereicht, über welche noch nicht entschieden ist.

Nach aktuellem Stand ist somit von der Legalität des Gaststättenbetriebs auszugehen. Als solcher erscheint nach Auffassung der Verwaltung der Neubau der Markise grundsätzlich vertretbar und nicht unüblich, wenngleich die Dimensionierung sehr groß ausgefallen ist. Derzeit ist unklar, ob das Landratsamt diesbezüglich eine Genehmigung erteilen kann; nach bisherigem

Kenntnisstand werden ggf. Einwände der Unteren Naturschutzbehörde zu erwarten sein. Klar zu mißbilligen ist auch die Vorgehensweise des Bauherrn, die Maßnahmen bereits ohne Vorliegen einer Baugenehmigung durchgeführt zu haben. Zudem war bei der damaligen Antragstellung nicht die Rede davon, dass eine Markise in dieser Ausprägung vorgesehen ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt, da die abschließende Genehmigungsfähigkeit derzeit nicht beurteilt werden kann. Seitens der Gemeinde besteht jedoch damit Einverständnis, die Markise so lange zu dulden, bis Klarheit über die Genehmigungsfähigkeit besteht. Das Vorgehen des Antragstellers zur Errichtung der Markise ohne Vorliegen einer Baugenehmigung wird mißbilligt.

Abstimmung:

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

Top 13 Bauantrag zur Errichtung einer nichtöffentlichen Gartensauna beim Hotel Sonnenbichl auf Fl.Nr. 424 - Sonnenbichl

Sachverhalt:

Beim Hotel Sonnenbichl soll im südlichen Bereich wie dargestellt ein kleines Saunagebäude in den Maßen 3,87 x 2,30 m entstehen. Der Baubeschreibung entsprechend soll das Dach mit Holzschindeln gedeckt werden.

Das Antragsgrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als Sondergebiet Hotel dargestellt. Das Vorhaben erscheint als Annex zur gewerblichen Nutzung des Gaststätten- und Hotelbetriebs unproblematisch und genehmigungsfähig.

Hinsichtlich der Abstandsflächensituation soll das Vorhaben lediglich 1,50 m Abstand zum Gebäudebestand des Hotel- und Gaststättengebäudes aufweisen. Durch die Außenbereichslage ist jedoch die gemeindliche Abstandsflächensatzung nicht anwendbar und das Gebäude darf aufgrund seiner Größenordnung entsprechend Art. 6 Abs. 7 BayBO auch mit diesem geringen Abstand zum Hauptgebäude und innerhalb dessen erforderlicher Abstandsflächen stehen. Nachdem der unmittelbare Zugang vom Gebäudebereich aus hier durchaus sinnvoll erscheint, ist der Wunsch nach diesem Standort aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar und vertretbar. Die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung sind einzuhalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben wird erteilt; die Ortsgestaltungssatzung ist einzuhalten.

Abstimmung:

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

Top 14 Bauantrag zur Errichtung eines Mitarbeiterwohnheims sowie Gastronomie auf Fl.Nr. 250 - Münchner Straße

Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück soll nach Abbruch des Bestandsgebäudes sowie eines Teils des mit dem östlichen Nachbarn zusammengebauten Nebengebäudes ein neues Hauptgebäude ent-

stehen; in den oberen Geschossen als Mitarbeiterwohnheim für das neue Hotel „Seegut am Tegernsee“ mit 47 Appartements / Einzelbetten (davon 16 Appartements barrierefrei) sowie im Erdgeschoss (südseitig) eine Gastronomie mit 80 Gastplätzen und einer Freischankfläche mit 24 Gastplätzen (in Wechselnutzung mit der innenliegenden Gastraumfläche).

Ebenfalls ist vorgesehen, neben den Parkplätzen im Freien im Gebäude erdgeschossig – teilweise als Duplexparker – den überwiegenden Stellplatzbedarf zu decken. Insgesamt können die 35 erforderlichen Stellplätze und des Weiteren 36 Fahrradstellplätze so gut untergebracht werden. Die Stellplätze 6-8 sollen direkt von der Setzbergstraße aus angefahren werden; hierfür ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt (weitere Zufahrt), welche ausführlich begründet wurde. Seitens der Verwaltung wird dies begrüßt; Probleme oder Bezugsfälle werden aufgrund der besonderen örtlichen Situation nicht erwartet.

In den eingereichten Bauplänen sind die nördlichen Balkone noch zu tief (2,0 m – zulässig nur 1,50 m) gezeichnet. Dies wurde nach Rücksprache mit dem vom Bauherrn beauftragten Planungsbüro bereits korrigiert und die Planung abgeändert. Sobald die Pläne vorliegen, erfolgt ein entsprechender Austausch, so dass die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden.

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Einordnung befindet sich das Antragsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Folgende Festsetzungen sind insbesondere im Bebauungsplan getroffen und werden mit der Planung auch eingehalten:

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Für das Mischgebiet bestehen folgende Einschränkungen:

- Die Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 werden ausgeschlossen.
- Innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Die Planung erscheint harmonisch und wird sich nach Auffassung der Verwaltung gut in die nähere Umgebungsbebauung – insbesondere auch im Zusammenspiel mit den Planungen für die neue Ortsmitte – einfügen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Planung wird unter folgenden Bedingungen erteilt und den beantragten Abweichungen zugestimmt:

- Die Fassadengestaltung ist mit den Planungen der neuen Ortsmitte (vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 67 - Ortsmitte) und im Detail auch mit der Gemeinde abzustimmen,
- Die Mitarbeiterappartements sind als solche rechtlich zu binden und dem neuen Hotel „Seegut am Tegernsee“ zuzuordnen,
- Die nördlichen Balkone sind planerisch so zu verkleinern, dass die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden (Balkontiefe max. 1,50 m),
- Statisch ist sicherzustellen, dass beim Teilabbruch des mit dem Nachbarn Fl.Nr. 249 zusammengebauten Nebengebäudes die Standsicherheit des verbleibenden Nachbargebäudes

bäudes gewährleistet wird.

Der geplanten Außentreppe sowie dem Quergiebel wird jedoch nicht zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen hierzu verweigert.

Abstimmung:

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

Top 15 Umplanung für den Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses (1 WE) mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 660/33 - Bucherweg; erneute Behandlung wg. Schreiben des Landratsamts

Sachverhalt:

Die zuletzt in der Sitzung am 13.09.2022 behandelte und vom Gremium – wie auch die Ursprungsplanung – abgelehnte Umplanung sieht nach wie vor ein neues Wohnhaus mit Tiefgarage sowie eine Einfahrtsüberdachung und ein Heizhaus vor.

Vom Vorbesitzer liegt ein genehmigter Bauvorbescheid für ein damals als Doppelhaus geplantes Gebäude in der Größe 20 x 12 m vor. Die Maßgaben des Vorbescheides hinsichtlich Baukörpergröße und –höhe werden eingehalten.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht handelt es sich um eine Innenbereichslage; die Umgebungsbebauung entspricht im Wesentlichen einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Umplanung berücksichtigt die Anpassung der Balkontiefe im Obergeschoss sowie mehrere weitere Punkte, welche vom Landratsamt / Kreisbaumeister beanstandet wurden. Eine Wärmepumpe sowie Pfahlgründungsarbeiten seien in der aktuellen Planung lt. Architekt nicht vorgesehen.

Aus baurechtlicher Sicht erscheint die Umplanung wie bisher genehmigungsfähig.

Das Landratsamt Miesbach hat schriftlich mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig sei und die Gemeinde gebeten, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Bei Beibehaltung der Einvernehmensverweigerung ist damit zu rechnen, dass die Baugenehmigung erteilt und in diesem Zug das gemeindliche Einvernehmen ersetzt wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu der vorliegenden Umplanung wird erteilt. Die gemeindlichen Satzungen sind einzuhalten. Das Heizhaus darf nicht vom Bergerweg, sondern ausschließlich vom Bucherweg aus angefahren / befüllt werden.

Abstimmung:

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

Top 16 Antrag auf isolierte Abweichung für den Anbau eines Carports an das bestehende Wohnhaus auf Fl.Nr. 44/32 - In der Wihr; hier: gewünschte Unterschreitung des Abstands zur Grundstücksgrenze

Sachverhalt:

Mit dem im Dezember 2021 behandelten Vorbescheidsantrag wurde abgefragt, ob auf dem Antragsgrundstück ein Carport in der Größe 7,00 x 3,25 m wie dort dargestellt errichtet werden darf. Es handelte sich von der Größenordnung her zwar um ein grundsätzlich verfahrensfreies Gebäude, jedoch befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich bereits ein grenzständiges Nebengebäude, so dass die zulässigen Wandlängen (max. 9,0 m) im Gesamten an dieser Grundstücksgrenze überschritten worden wären.

Weiteres Thema war hier, dass der geplante First des Carports nicht über die längere, sondern die kürzere Gebäudeseite verlaufen sollte. Die Dachneigung des Carports war planerisch mit 18 Grad angegeben; gemäß den Festsetzungen des hier geltenden Bebauungsplans Nr. 45, Teil 1 muss die Dachneigung jedoch zwischen 21 und 25 Grad betragen; idealerweise sollte diesbezüglich die Dachneigung des Hauptgebäudes übernommen werden.

Abschließend war festzustellen, dass die Probleme bei der vorgesehenen Bebauung überwogen und das geltende Bauordnungsrecht (BayBO, gemeindliche Ortsgestaltungssatzung sowie Bebauungsplan) nicht eingehalten werden konnten. Die erforderlichen Abweichungen überstiegen das genehmigungsfähige Maß, so dass empfohlen und vom Gremium beschlossen wurde, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Bei der Behandlung des Antrags auf isolierte Abweichung im Januar 2022 sah schließlich die Planung einen Carport in der Größe 6,40 x 3,25 m wie dargestellt vor. Die Vorgaben für die Verfahrensfreiheit des Baukörpers waren mit dieser Planung eingehalten. Durch den unmittelbaren Anbau an das Hauptgebäude war die beantragte Abweichung hinsichtlich des nicht gegebenen Dachüberstands beim Anschluss an das Hauptgebäude erforderlich und aus Sicht der Verwaltung auch vertretbar. Dem Antrag wurde seitens des Gremiums zugestimmt.

Nunmehr liegt zur Entscheidung ein erneuter Antrag auf isolierte Abweichung vor. Gewünscht wird nunmehr eine Verbreiterung des Carports von bisher 3,25 m auf gewünscht 3,85 m Breite zur besseren Nutzbarkeit:

Begründung für die beantragte Abweichung / Ausnahme / Befreiung

Die Breite des geplanten Carports ist zwischen bestehendem Wohnhaus und südwestlichen Grundstücksgrenze begrenzt. Mit einem Carport-Abstand zur Grenze von 1,50m ist der Ein- und Austieg aus dem geparkten Auto sehr beengt. Um den Ein- und Austieg zu erleichtern ist ein breiterer Stellplatz mit ca. 3,50m lichte Breite vorgesehen. Die Verbreiterung des Carports ist nur in Richtung südwestlicher Grenze möglich.

Die Grundeigentümer des Nachbargrundstücks mit der Flur Nr. 44/29 sind durch ihre Unterschrift auf dem beiliegenden Plan mit dem geplanten Abstand von 0,64m zur Grenze wie dargestellt einverstanden.

In rechtlicher Hinsicht geht es konkret um die gewünschte Unterschreitung des gemäß der Abstandsflächensatzung vorgeschriebenen Mindestabstands (1,50 m) zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 44/29; nach der neuen Planung soll dieser Abstand dann nur 0,64 m betragen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag nicht zugestimmt werden, da die bisherige Carportbreite eine übliche und auch gut nutzbare Breite darstellt und die Zulassung einer Abweichung eine Vielzahl von Bezugsfällen auslösen würde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird nicht erteilt und der beantragten isolierten Abweichung nicht zugestimmt.

Abstimmung:

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

Top 17 Antrag auf isolierte Abweichung hinsichtlich Unterschreitung der Abstandsflä-
--

chen Richtung Südwesten beim Personalhaus für die KIRINUS Alpenpark Klinik auf Fl.Nr. 110/11 - Sanktjohanserstraße**Sachverhalt:**

Zuletzt wurde in der Sitzung am 03.05.2022 eine Umplanung zum ursprünglich eingereichten Bauantrag behandelt und hierbei das gemeindliche Einvernehmen vom Gremium verweigert.

Nunmehr wurde ein Antrag auf isolierte Abweichung hinsichtlich der gewünschten Unterschreitung der Abstandsflächen Richtung Südwesten (erforderlich: 8,0 m – gewünscht: Unterschreitung auf 6,0 m Abstand) vorgelegt. Hintergrund ist wie dargestellt u.a. auch die vom Gremium gewünschte Höhenreduzierung des Gebäudes, wobei der Bauherr nunmehr versucht, diesen Verlust durch ein flächenmäßig größeres, da längeres Gebäude zu lösen, um nach wie vor die gewünschte Anzahl an Mitarbeiterwohnungen (48 WE) zu erreichen. Die Gebäudehöhe wäre nach den vorliegenden Plänen nunmehr knapp unter der des nördlichen Nachbargebäudes.

Der Abweichungsantrag wurde wie folgt begründet:

Um die benötigte Wohnungsanzahl realisieren zu können, wurde die Abstandsfläche im südwestlichen Bereich mit 6,00 Metern geplant, hierfür wird eine Abweichung beantragt.

Zur Information und Erläuterung des Vorhabens haben wir die zuletzt vorgestellte Planung der neuen Fassung gegenübergestellt. Die wichtigsten Änderungen gegenüber der bisherigen Planung in Stichworten:

- Die Geschosshöhe wurde um ein ausgebautes Dachgeschoss reduziert. Dadurch verringern sich die Gebäudehöhe und die Wandhöhe. Die Firsthöhe liegt nun 29 cm niedriger als die des Nachbargebäudes Sanktjohanserstr. 26.
- Es werden nur noch minimale Abgrabungen vorgesehen, der Ausgangspunkt des Gebäudes liegt auf der natürlichen Geländehöhe. Die Übergänge zu den Nachbargrundstücken entsprechen der Bestandssituation.

- Der Verbindungsbereich wurde in der Höhe ebenfalls reduziert und ist nur noch als Treppenhaus zur Erschließung vorgesehen.
- Das zweite Fluchttreppenhaus kann wegen der geringeren Gebäudehöhe entfallen.
- Die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage wurde auf den Schlüssel der neuen Stellplatzsatzung nach unten angepasst. Durch 27 Stellplätze in der Tiefgarage und 4 Plätze im Außenbereich sind insgesamt 31 statt der nach Satzung nachzuweisenden 24 Stellplätze für 48 Wohnungen ausgewiesen.
- Die Tiefgaragenkubatur befindet sich in der Folge zum allergrößten Teil unter dem Gebäude.

Der angrenzende Nachbar der südlich und westlich angrenzenden freien Wiesengrundstücke hat mit Schreiben vom 05.12.2022 auf folgendes hingewiesen:

hiermit möchte ich darauf hinweisen, dass bei einer derartig massiveren Bebauung, wie es in dem o.g. BV geplant ist, das anfallende Oberflächenwasser auch ausschließlich auf diesem Grundstück versickern muss.

Der Oberflächenwasserkanal (Straßenwasser Sanktjohannerstr.) ist bei stärkeren Regenfällen nicht in der Lage, die anfallenden Wassermassen aufzunehmen. Die angrenzenden Grundstücke, welche in Teilbereichen unterhalb der Sanktjohannerstr. liegen, werden dabei mit dem Schmutzwasser (Laub, Äste, Müll, etc.) der Fahrbahn überflutet.

Der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr Bad Wiessee ist diese Situation, bedingt durch zahlreiche Einsätze, bekannt.

Nach Rücksprache mit Herrn Stefan Schneider liegt dies auch im Interesse der Bauherrschaft, eine realistische und in der Praxis funktionierende Entwässerung auf diesem Grundstück zu planen und umzusetzen.

Wie erwähnt geht es dem Bauherrn hier konkret um eine Entscheidung, ob der Abstandsflächenabweichung seitens des Gremiums zugestimmt werden kann, damit – sollte dies bejaht werden – mit der weiteren Ausarbeitung und einer erneuten Bauantragstellung weitergemacht werden kann.

Beschluss:

Der beantragten Abstandsflächenabweichung hinsichtlich der Unterschreitung der Abstandsflächen Richtung Südwesten auf der Basis der eingereichten Unterlagen wie dargestellt wird zugestimmt; eine Entscheidung über die Gestaltung des Gebäudes und weitere Parameter der Planungen wird hiermit nicht getroffen, sondern obliegt der Behandlung des ggf. folgenden Bauantrags.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 6 Gegenstimmen: 3 Anwesend: 9 Persönlich beteiligt: 0

Bad Wiessee, den 06.09.2023

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer