



GEMEINDE BAD WIESSEE

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Bau-, Umwelt- und Landschaftsschutzausschusses

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 13.03.2025
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	19:35 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	
Herr von Johannes Miller	
Herr Florian Sareiter	
Herr Kurt Sareiter	
Herr Johann Zehetmeier	

Von der Verwaltung

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

Abwesende und entschuldigte Personen:

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 16.01.2025
Vorlage: 01537/2020-2026
2. Antrag auf isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung eines Fahrrad- und Geräteraumes auf Fl.Nr. 194 - Münchner Straße
Vorlage: 01596/2020-2026
3. Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 152/3 - Anton-von-Rieppel-Straße;
erneute Behandlung wg. Schreiben Landratsamt Miesbach
Vorlage: 01597/2020-2026
4. Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 137 - Breitenbachtalstraße
Vorlage: 01601/2020-2026
5. Bauantrag zur Errichtung einer Carportanlage auf Fl.Nr. 144 - Klosterjägerweg
Vorlage: 01598/2020-2026
6. Bauantrag für den Neubau eines Werbeschildes auf Fl.Nr. 251/4 - Münchner Straße
Vorlage: 01599/2020-2026
7. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 739/9 - Sanktjohanserstraße
Vorlage: 01600/2020-2026

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 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 16.01.2025
--

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2025 wurde hiermit ohne Beanstandungen genehmigt.

Abstimmung:

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

Top 2 Antrag auf isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung eines Fahrrad- und Geräteraumes auf Fl.Nr. 194 - Münchner Straße
--

Sachverhalt:

Mit dem Antrag auf Isolierte Abweichung soll auf dem Baugrundstück bei dem hinteren Baukörper die Errichtung des dargestellten neuen Fahrrad- und Geräteraumes ermöglicht werden. Das Gebäude ist von der Größenordnung her verfahrensfrei, hält jedoch teilweise die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung nicht ein. Der Antrag auf isolierte Abweichung wurde wie folgt begründet:

Anlage zu Antrag auf isolierte Abweichung

Punkt 4: Umfang, Begründung

- Zulässig sind gemäß OGS, § 2 Nebengebäude, Garagen, Anbauten, gemäß Ziffer 2.2.2 Nebengebäude, welche in Bezug auf das Hauptgebäude diesem hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Erscheinungsbild harmonisch angleichen.
- Zulässig sind gemäß OGS, § 3 Dachgestaltung, gemäß Ziffer 3.1.2 Nebengebäude mit Pultdächer von mind. 10° bis max. 15° Neigung und gemäß Ziffer 3.2.1 Dachüberstände von mind. 60 cm.

Begründung:

Aufgrund des sich offensichtlich zunehmend verändernden Mobilitätsverhaltens der Bewohner in der Wohnanlage Münchner Str. 50 soll ein zusätzlicher, benötigter Raum für Räder und Gerätschaften zur Abdeckung des benötigten Bedarfs an trockenen, abgeschlossenen Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Dies ist u. a. notwendig, da das gesamte Gebäude nicht unterkellert ist, jede u. jeder der ca. 26 Bewohner/in im Durchschnitt ein Fahrrad besitzt, des Weiteren Gerätschaften zur Grundstückspflege sehr umfangreich sind.

Zur Bedarfsdeckung ist geplant, den Mülltonnenstandort hinter der ehemaligen BMW-Werbetafel mit 6,0 m Länge und 2,58 m Höhe, mit einem flachen Pultdach auf 1,50 m Breite mit 5,5° Dachneigung und begrünter Bitumenabdichtung zu überdachen. Die Frontseite erhält eine senkrechte Lärchenschalung (ehemalige Werbetafel liegt als Fotobeilage dem Antrag bei).

Der Fahrrad- und Geräteraum soll Richtung Norden in flucht- und höhengleicher Verlängerung mit 4,75 m Länge und 3,00 m Breite mit 5,5° Dachneigung und begrünter Bedachung an die Mülltonnenüberdachung angebunden, die Sichtfläche senkrecht in Lärche verschalt werden.

Wegen der Abstände zum Gebäude sollen die Dachüberstände auf 15 cm reduziert werden.

Bei der Gestaltung wird auf ein einheitliches Erscheinungsbild, auch in Bezug auf den Holzbau des Hauptgebäudes geachtet.

Das Antragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 56 „An der Münchner Straße“ und im Innenbereich (§ 34 BauGB); die Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet. Die beantragte Nutzung ist bauplanungsrechtlich unproblematisch.

Mit den beantragten Abweichungen besteht aufgrund der Darlegungen des Antragstellers / Planers seitens der Bauverwaltung Einverständnis.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag auf Isolierte Abweichung wird erteilt.

(BAM Peter Kathan nahm wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil und begab sich zu den Zuhörern)

Abstimmung:

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

Top 3 Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf Fl.Nr. 152/3 - Anton-von-Rieppel-Straße; erneute Behandlung wg. Schreiben Landratsamt Miesbach**Sachverhalt:**

Der gegenständliche Vorbescheidsantrag wurde zuletzt in der Sitzung vom 16.01.2025 behandelt und hierbei das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Mit dem Antrag wird abgefragt, ob der Neubau eines Einfamilienhauses (14 x 10 m, E+I) mit Doppelgarage (mit Verbindung zum Haus, ca. 6,50 x 6,00 m bzw. 8,00 m) wie dargestellt planungsrechtlich zulässig ist.

Das Baugrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet.

Bedingt durch das hängige Bestandsgelände sollen wie eingezeichnet Geländeänderungen vorgenommen werden, um die neuen Gebäude im Zusammenspiel mit den Bestandsbebauungen besser einfügen zu können. Die beantragten Neubauten, hierbei insbesondere das Wohnhaus, werden sich somit dem oberen Bestandsgebäude deutlich unterordnen.

Das neu geplante Garagengebäude soll nicht über den bestehenden Hausvorplatz, sondern über eine neue Zuwegung von Osten her erschlossen werden.

Die Planung wurde vormals bereits in der Gremiumssitzung vom 05.12.2024 behandelt und dort das gemeindliche Einvernehmen zunächst verweigert. Es wurde beschlossen, dass ein Ortstermin anzuberaumen sei, bei welchem die Gebäude abzustecken sind. Dieser Ortstermin fand am 16.01.2025 unmittelbar vor der Sitzung statt.

Das Landratsamt Miesbach bittet um erneute Behandlung:

die Gemeinde Bad Wiessee hat mit Beschluss vom 16.01.2025 auf der Fl.Nr. 152/3 der Gemarkung Bad Wiessee, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB verweigert.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB, wonach sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet.

Nach Prüfung des o.g. Antrags durch das Staatliche Bauamt des Landratsamtes Miesbach sind Gründe für die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens nicht ersichtlich.

Auch im Beschluss vom 16.01.2025 ist keine Begründung für eine Verweigerung dargelegt und das Einvernehmen ist daher zu unrecht verweigert worden.

Das Landratsamt Miesbach beabsichtigt daher die Genehmigung, auch unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens, zu erteilen.

Sie werden deshalb gebeten **bis 14.03.2025** mitzuteilen, ob das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben erteilt werden kann oder weiterhin das Einvernehmen verweigert wird.

Beschluss:

Das Gremium hält an der Verweigerung des Einvernehmens fest. Im Rahmen des Ortstermines war die Bereitschaft des Antragstellers erkennbar, die beantragte Situation durch Umplanung zu verbessern. Dies sollte nach wie vor angestrebt werden.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 9 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 9

Top 4 Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 137 - Breitenbachtalstraße

Sachverhalt:

Mit dem Vorbescheid wird abgefragt, ob (nach Abbruch des vorhandenen Baubestandes) der Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage wie dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten ist im Antrag nicht definiert.

Das Antragsgrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die Umgebungsbebauung entspricht einem reinen Wohngebiet.

Die Vorbescheidsplanung erscheint wie vorliegend grundsätzlich genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Vorbescheidsantrag und die Beantwortung der gestellten Fragestellung mit „Ja“ werden unter der Bedingung erteilt, dass alle relevanten gemeindlichen Satzungen vollständig einzuhalten sind.

Auf die Nähe zum Breitenbach und etwaige Hochwassergefahren wird explizit hingewiesen und das Landratsamt diesbezüglich gebeten, dies insbesondere wegen der geplanten Tiefgarage zu prüfen.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 9 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 9

Top 5 Bauantrag zur Errichtung einer Carportanlage auf Fl.Nr. 144 - Klosterjägerweg

Sachverhalt:

Vom Antragsteller zurückgenommen!!

Top 6 Bauantrag für den Neubau eines Werbeschildes auf Fl.Nr. 251/4 - Münchner Straße

Sachverhalt:

Bei dem vorliegenden Antrag geht es um die Errichtung der dargestellten Werbeanlage am Gehweg zur Münchner Straße hin.

Ursprünglich war von der Bauherrin ein Genehmigungsverfahren beantragt; die Voraussetzungen hierfür liegen jedoch nicht vor, da es sich bei dem hier zu beachtenden Bebauungsplan Nr. 56 „An der Münchner Straße“ nur um einen „einfachen“ Bebauungsplan handelt und im Übrigen um eine Innenbereichslage (§ 34 BauGB). Die Weiterbehandlung als Bauantrag wurde gewünscht.

Die dargestellte Werbeanlage erscheint aus Sicht der Bauverwaltung unproblematisch und genehmigungsfähig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Antrag wird erteilt; die gemeindliche Werbeanlagensatzung ist einzuhalten.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 9 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 9

Top 7 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf Fl.Nr. 739/9 - Sanktjohanserstraße

Sachverhalt:

Beantragt ist die Nutzung einer Wohnung im 1. OG – Nordostseite des bestehenden, gemischt genutzten Gebäudes in eine Ferienwohnung. Antragstellerseits wurde die gewünschte neue Nutzung ausführlich beschrieben.

Das Baugrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich; die nähere Umgebung entspricht einem Mischgebiet. In einem solchen ist die Nutzungsart als Ferienwohnung regulär zulässig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem vorliegenden Bauantrag wird erteilt.

Abstimmung:

Für den Beschluss: 9 Gegenstimmen: 0 Anwesend: 9

Bad Wiessee, den 19.03.2025

Für die Richtigkeit:

Robert Kühn
Erster Bürgermeister

Anton Bammer
Schriftführer