



## Gemeinde Bad Kohlgrub

Deutschlands höchstgelegenes Moorheilbad 900 m ü. d. M.

# Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Bekanntmachung

der in öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse.

**Sitzung vom 7. Januar 2025**

### **1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.11.2024**

**Sachverhalt:**

Gemäß § 25 Abs. 1 GeschO ist die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung zu genehmigen.

**Beschluss:**

Die Niederschrift Nr. 2024-08 vom 11.11.2024 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

### **2. Hauptstr. 1; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie Abbruch des bestehenden Gebäudes**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird der Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses in der Hauptstraße 1 sowie die Neuerrichtung an gleicher Stelle. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 37 „Raiffeisenstraße“.

Das geplante Gebäude hat eine Größe von 25,82 x 10,17m. Im EG (von der Hauptstraße gesehen, im Plan OG) sind zwei Gewerbeeinheiten (82,87/78,08m<sup>2</sup>) untergebracht. Im OG/DG sind insgesamt vier Wohneinheiten mit jeweils 69,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant. Das UG (von der Raiffeisenstraße aus gesehen das EG) dient als Garagen, Kellerabteile, Technik und Müll. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 727,01 m<sup>2</sup>. Die Dachneigung beträgt 20°, Eindeckung mit Tonziegeln. Die Wandhöhe hat 9,00m, Kniestock 2,06m. Firsthöhe 12,64 m. Die erforderliche Überfahrt des Lifts hat ein Flachdach und ist 1,23 m hoch.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 37 „Raiffeisenstraße“. Das Grundstück ist darin als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Ortsgestaltungssatzung. Die Festsetzungen werden bis auf eine Ausnahme eingehalten.

Es wird eine Abweichung von § 10 der Ortsgestaltungssatzung beantragt. Demnach ist vor Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 5,50m einzuhalten. Bei den geplanten Stellplätzen 4-7 (östlicher Gebäudeteil) ist das nicht möglich. Der Antrag wird damit begründet, dass die Raiffeisenstraße als Anliegerstraße nicht stark befahren wird.

Die gemäß Ortsgestaltungssatzung geforderten 10 Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (7 in Garage, drei oberirdisch, davon lediglich einer von der Hauptstraße anfahrbar).

An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erforderlich. Die Zustimmung liegt vor.

### **Erschließungsrechtliche Beurteilung**

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie Abbruch des bestehenden Gebäudes in der Hauptstraße 1. Einer Befreiung von § 10 der Ortsgestaltungssatzung für die Stellplätze 4-7 wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

## **3. Kehrer Str. 1 a; Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung ohne bauliche Änderungen**

---

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird im Rahmen deiner Bauvoranfrage eine Nutzungsänderung der Wohnung 2 im Anwesen Kehrer Straße 1a in eine Ferienwohnung.

Das Mehrfamilienhaus wurde in 1992 errichtet. Durch die beantragte Nutzungsänderung soll eine genehmigte Wohneinheit in eine Ferienwohnung umgewandelt werden. Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren (prägenden) Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Nutzung als Ferienwohnung gemäß § 13a BauNVO entspricht einem „sonstigen Gewerbe“ und ist in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme wird mit dem Antrag auf Vorbescheid beantragt.

### **Erschließungsrechtliche Beurteilung**

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer Wohneinheit in eine Ferienwohnung.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

## **4. Sonnen 94; Errichtung eines Laufstalles und Ertüchtigung des bestehenden Stalles und der Tenne**

---

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung eines Laufstalles sowie die Ertüchtigung des bestehenden Stalles und der Tenne im Ortsteil Sonnen. Zu den Ertüchtigungen liegen keine Unterlagen vor. Das ist unerheblich, da diese Maßnahmen in aller Regel nicht genehmigungspflichtig sind.

Der Laufstall wird in Holzbauweise ausgeführt und hat eine Größe von 16,00 x 15,25m (mit überdachter Abkalbebox insgesamt 3m länger somit 290 m<sup>2</sup>). Die Dachneigung beträgt 20°

bei einer Firsthöhe von 7,46m mit Ziegeleindeckung. Der Laufstall wird an den bestehenden Stall angebaut.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das antragsgegenständliche Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Demnach sind im Außenbereich Vorhaben die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Frage der Privilegierung wird im Rahmen der Bauantragsprüfung vom Landwirtschaftsamt abgefragt.

Die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung werden eingehalten.

### **Erschließungsrechtliche Beurteilung**

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Laufstalles sowie der Ertüchtigung des bestehenden Stalles und der Tenne.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

## **5. Prentstraße 30; Tekturplanung zum Bauantrag "Anbau einer Flachdachgarage, Neubau einer Traktorgarage mit Lager, sowie Schaffung einer Wohneinheit"; Isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung**

---

### **Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 11.11.2024 mit dem o.g. Bauantrag befasst und mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Im Rahmen der Antragsprüfung hat das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen nun festgestellt, dass das beantragte Vorhaben gegen die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung verstößt. Gemäß § 5 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung sind Zwerchgiebel nur zulässig, wenn es sich um ein Gebäude der Bauweise E+DG handelt, das im Übrigen über einen Kniestock von max. 1,80m verfügt. Das Gebäude weist in der Planung einen wesentlich höheren Kniestock auf. Außerdem ist das Dachgeschoss tatsächlich ein Vollgeschoss, was nach der Ortsgestaltungssatzung erst ab einer Hauslänge von 14,00m möglich wäre.

Das Landratsamt GAP sieht die Gefahr, dass hier ein Bezugsfall geschaffen wird. Wenn die Gemeinde die Auffassung vertritt das die Änderung gewünscht ist, sollte eine Änderung der Ortsgestaltungssatzung durchgeführt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von § 5 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung zu.

**Abstimmungsergebnis:** 1 : 4

## **6. Flst. Nr. 1717/5; Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage**

---

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf FINr. 1717/5. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße“.

Die beiden Gebäude haben eine Größe von 15,88 x 10,48m bzw. 15,88 x 12,07m mit insgesamt 9 Wohneinheiten zwischen 56,76 und 82,38 m<sup>2</sup>. Die gesamte Wohnfläche beträgt 602,79 m<sup>2</sup>. Die Dachneigung beträgt 26°, Wandhöhe 4,76m, Kniestock 1,49m. Die Firsthöhe

beträgt 7,70m bzw. 7,35m. An der südöstlichen Seite wird ein jeweils 4,00m breiter Zwerchgiebel mit DN 25° angebaut.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Baumgartner- und Fallerstraße“. Das Grundstück ist darin als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB, in Kombination mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren (prägenden) Umgebung sowie den Festsetzungen des B-Planes einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung werden eingehalten.

Beantragt wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich einer Baugrenzenüberschreitung durch die beiden nordöstlichen Balkone sowie der nordöstlichen Terrasse.

Die gemäß Ortsgestaltungssatzung geforderten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen (Tiefgarage mit 12 Stellplätzen, 1 oberirdischer Stellplatz).

### **Erschließungsrechtliche Beurteilung**

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser soll in den bestehenden Regenwasserkanal in der Fallerstraße eingeleitet werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf FINr. 1717/5.

**Abstimmungsergebnis:** 4 : 1

### **Beschluss:**

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Zwischen Baumgartnerstraße und Fallerstraße“ wird hinsichtlich der beantragten Baugrenzenüberschreitung zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 4 : 1

## **7. Flst. Nr. 2239; Nutzungsänderung eines Milchviehstalles in Gewerbe und Lager**

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird eine Nutzungsänderung für den in 2010 errichteten Milchviehlaufstall in Gewerbe und Lager.

Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert. Die bestehenden Schiebetore werden durch Rolltore ersetzt. An der nordwestlichen Fassade werden Fenster, an der südöstlichen Seite werden Rolltore eingebaut. An den Giebelseiten werden die bestehenden Schiebetore ebenfalls durch Rolltore ersetzt bzw. zusätzlich eingebaut.

Der Milchviehlaufstall 38,28 x 26,03m wird in zwei Werkstätten (355,04 m<sup>2</sup> und 329,24 m<sup>2</sup>) sowie einer gewerblichen Lagerfläche (234 m<sup>2</sup>) unterteilt. Der ehem. Melkstand soll als Aufenthaltsraum, Werkstatt, Sanitär, Technik genutzt werden. Die gesamte Nutzfläche beträgt 1.102,46 m<sup>2</sup>.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das antragsgegenständliche Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern nach § 35 BauGB. Demnach sind Vorhaben grundsätzlich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Da die Landwirtschaft offensichtlich aufgegeben wurde, soll das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Zulässigkeit könnte in diesem Fall nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gegeben sein und ist vom

Landratsamt zu prüfen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung und hält die Vorgaben ein.

Gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sind für vorliegende Nutzungsänderung insgesamt 17 Stellplätze zu errichten. Diese werden in der Planung nachgewiesen.

### **Erschließungsrechtliche Beurteilung**

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert. Der Wäldler Weg ist als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet und an den Engstellen nur ca. 4,5 m breit. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt GAP stellt das kein Ablehnungsgrund dar.

Aufgrund der geänderten Nutzung ist ein Anschluss an die örtliche Kanalisation herzustellen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die erforderliche Löschwassermenge kann erst geprüft werden, wenn eine konkrete Nutzung vorliegt. Sollte der bestehende Löschwasserbehälter nicht ausreichen, ist vom Antragsteller eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Milchviehlaufstalles in Gewerbe und Lager auf FINr. 2239 mit der Auflage, dass das Gebäude an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen wird. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Sollte der Löschwasserbedarf die zur Verfügung stehende Menge überschreiten, ist vom Antragsteller dafür zu sorgen, dass die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt wird.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

## **8. Sonstiges**

---