



Gemeinde Bad Kohlgrub

Deutschlands höchstgelegenes Moorheilbad 900 m ü. d. M.

Bekanntmachung **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

der in öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse.

Sitzung vom 4. Juli 2022

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 08.06.2022

Sachverhalt:

Gemäß § 8a Abs. 1 i.V.m. 25 Abs. 1 GeschO ist die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses zu genehmigen.

Beschluss:

Die Niederschrift Nr. 2022-07 vom 08.06.2022 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0

2. Kehrer Straße 31; Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung des Wohnteils des bestehenden Betriebsgebäudes in eine Altenteilerwohnung und drei Ferienwohnungen und Neubau eines Betriebsleitergebäudes

Sachverhalt:

Für das Grundstück FINr. 2260/8 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung des Wohnteils der Hofstelle in eine Altenteilwohnung und drei Ferienwohnungen sowie der Neubau eines Betriebsleitergebäudes eingereicht.

Der Wohnteil des Anwesens wurde 1992 erweitert, um insgesamt eine Betriebsleiterwohnung und zwei Ferienwohnungen unterzubringen.

Nun soll eine Umnutzung des Wohnteils (ohne Erweiterung) in eine Altenteilerwohnung und drei Ferienwohnungen erfolgen.

Gleichzeitig wird die Errichtung eines Betriebsleitergebäudes südlich der Hofstelle geplant. Planunterlagen hierzu liegen nicht vor, sind aber im jetzigen Stadium auch nicht erforderlich. Das Betriebsleitergebäude soll in I+D, 13,22x10,48m Größe, Wfl. 156,32 m² errichtet werden. Das an der geplanten Stelle befindliche Nebengebäude wird abgebrochen.

Der Bauherr bittet im Rahmen des Vorbescheidantrages um Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist die geplante Umnutzung des Wohnteils des bestehenden Betriebsgebäudes in eine Altenteilerwohnung und drei Ferienwohnungen bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das im Lageplan „rot“ dargestellte Betriebsleitergebäude bauplanungsrechtlich zulässig?

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das antragsgegenständliche Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern nach § 35 BauGB. Demnach sind im Außenbereich Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Die landwirtschaftliche Privilegierung ist im Rahmen dieser Bauvoranfrage vom Landratsamt bzw. dem Landwirtschaftsamt zu klären.

Erschließungsrechtliche Beurteilung

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

Beschluss:

Der Bauausschuss kann keine baurechtliche Prüfung vornehmen, stimmt dem Vorhaben aber vorbehaltlich einer gesicherten Privilegierung zu. Die gestellten Fragen sind vom Landratsamt im Rahmen der Antragsprüfung zu beantworten.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0

3. Mühlstraße 24; Erneuerung des Dachstuhls

Sachverhalt:

Für das Grundstück FINr. 314/1 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Erneuerung des Dachstuhls eingereicht.

Der bestehende Dachstuhl (DN 24°) wird erneuert. Die Neigung wird auf künftig DN 18° reduziert. Die Firsthöhe reduziert sich dadurch von 7,99m auf 7,75m. Dachüberstand beträgt 1,45m, Ortgang 1,50m, Eindeckung mit Betondachziegeln. Die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung werden eingehalten.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das antragsgegenständliche Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern nach § 35 BauGB. Demnach sind im Außenbereich Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und im vorliegenden Fall - gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt ist

Erschließungsrechtliche Beurteilung

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert. Das Anwesen liegt nicht direkt an der Mühlstraße, ist aber über eine Dienstbarkeit erschlossen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Erneuerung des Dachstuhls im Anwesen Mühlstraße 24.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0

4. Trillerweg 6; Neubau einer Terrassenüberdachung

Sachverhalt:

Für das Grundstück FINr. 128/4 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag auf Neubau einer Terrassenüberdachung eingereicht. Um eine erforderliche Abdichtung der bestehenden Flachdachgarage zu umgehen bzw. für die Zukunft zu vermeiden, soll eine Überdachung aufgebracht werden. Der so neu geschaffene Raum soll sinnvoll als Terrassenüberdachung genutzt werden. Die südliche Traufe wird so weit herausgezogen, um die daneben liegende Treppe zu überdachen.

Antragsgegenständlich ist eine 8,22m x 6,90m (52,10m²) große Terrassenüberdachung auf der bestehenden Flachdachgarage. Die Überdachung in Holzkonstruktion hat ein 24° geneigtes Satteldach mit Ziegeleindeckung. Auf die asymmetrische Dachkonstruktion (die nördliche Dachfläche ist um 0,60m länger als die südliche) wird hingewiesen.

Die Flachdachgarage wurde 2001 genehmigt und errichtet. Es ist festzustellen, dass die Garage tatsächlich 0,9m länger gebaut wurde als genehmigt. Dieser Umstand soll im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geheilt werden. Die darauf geplante Terrasse musste seinerzeit – um die erforderlichen Abstandsflächen einhalten zu können – um 2,0m zurückversetzt errichtet werden. Die Traufe des Terrassendachs soll jetzt aber bündig mit dem Grenzwand der Garage verlaufen. Um weiterhin die erforderliche Abstandsfläche von 3,0m (die Straßenbreite beträgt 3,84m) bis zur Straßenmitte einhalten zu können, wird die Differenz abgetrennt und als „leerer Raum“ deklariert

(3,00m Abstandsfläche = 1,92m bis zur Straßenmitte + 1,08 abgetrennter Bereich an der Überdachung). Es ist unklar ob dies genehmigungsfähig ist. Das Landratsamt hat dies im Rahmen seiner Antragsprüfung zu klären.

Die straßenseitige Wandhöhe der Garage beträgt 2,71m. Wenn die nun geplante Wandhöhe des Carports von 1,20m hinzugerechnet wird, entsteht am Trillerweg (Breite 3,84m) eine tatsächliche Wandhöhe von 3,90m.

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 Festsetzungen 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 für den Neubau einer Terrassenüberdachung auf FINr. 128/4. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen wird gebeten, die Zulässigkeit der Abstandsflächensituation zu klären.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0

5. Sonstiges
