



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 6. November 2023

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 31.07.2023

Beschluss:

Die Niederschrift Nr. 2023-03 vom 31.07.2023 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0

2. Kehrer Straße 24; Aufstockung des bestehenden Wohnhauses

Sachverhalt:

Für das Grundstück FINr. 2260/21 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses eingereicht.

Das 1957 errichtete Zweifamilienhaus soll um eine zusätzliche Wohneinheit erweitert und aufgestockt werden. Der Bauausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 04.05.2023 mit dem Bauvorhaben beschäftigt. Damals wurde einer Erhöhung des bislang konstruktiven Kniestocks auf 2,25m (ab Fertigfußboden FFB) sowie einer Reduzierung der Dachneigung von 30° auf 18° nicht zugestimmt. Das Landratsamt lehnte das Vorhaben ab, da es sich nicht in die nähere Umgebung einfügt. Der Bauherr suchte daraufhin das Gespräch mit der Gemeinde und plante um.

Der nun vorgelegte Entwurf sieht eine Anhebung des bestehenden Kniestocks auf 1,70m ab FFB vor. Die Dachneigung wird von 30° auf 23° reduziert.

Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung werden eingehalten. Die Wohnfläche wird dadurch von 168,73 m² auf 271,30 m² erhöht. Es stehen gemäß der Ortsgestaltungssatzung 4 Stellplätze zur Verfügung.

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.

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 die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf FINr. 2260/21.

Abstimmungsergebnis: 4 : 2

3. Kehrer Straße 33; Antrag auf Neubau eines barrierefreien Gebäudes

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich zuletzt am 31.07.2023 mit einem Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der bestehenden Hofstelle und Errichtung einer weiteren Wohneinheit beschäftigt. Nun wurde (wie vom Landratsamt gefordert) ein Bauantrag zum Neubau eines barrierefreien Gebäudes vorgelegt. Die Erweiterung der Hofstelle wird zu einem späteren Zeitpunkt eingereicht.

Antragsgegenständlich ist der Neubau eines Einfamilienhauses (14 x 9m, SD 20°, Wfl. 134,80 m², 2 Vollgeschosse) östlich der bestehenden Hofstelle. Im Wohntrakt des landwirtschaftlichen Anwesens befinden sich bereits zwei Wohneinheiten sowie zwei Ferienwohnungen. Die Anzahl der Wohneinheiten auf dem Hof wird damit auf fünf erhöht.

Im Vergleich zur Bauvoranfrage wurden folgende Veränderungen vorgenommen:

- keine Außentreppe mehr ins UG
- die Dachneigung von 18 auf 20 Grad erhöht
- Gebäude verschoben westlich 2m, südlich 1m

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 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 wurde zwischenzeitlich vom Landratsamt bestätigt.

Mit Vorbescheid vom 29.08.2023 wurde vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen festgestellt, dass die Errichtung einer landwirtschaftsbetrieblichen Wohnung inkl. dem Wohnbedarf für eine Pflegeperson in einem freistehenden Gebäude östlich des vorhandenen Bestandes -bis zu einer Wohnfläche von insgesamt 140 m² inkl. dem Wohnbedarf für eine Pflegeperson angemessen und genehmigungsfähig ist.

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 Neubau eines barrierefreien Gebäudes in der Kehrer Straße 33.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

4. Waldschluchtweg 135a; Neubau eines Geräteschuppens

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 13.04.2021 (Bauausschuss am 08.04.2021) der Errichtung eines Schuppens auf dem Grundstück FINr. 2307/17 zugestimmt.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat mit Schreiben vom 01.09.2022 mitgeteilt, dass eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Das Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, also im Außenbereich. Zu Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 35 BauGB. Nach § 35 Abs. 1 BauGB wäre ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn es sich dabei um ein privilegiertes Vorhaben, z.B. aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft handelt. Ein solches Vorhaben liegt nicht vor. Der Antrag wurde daraufhin zurückgenommen.

Nun bittet der Eigentümer erneut um Zustimmung zur Errichtung eines Schuppens. Die Kubatur hat sich im Vergleich zum ersten Antrag nicht verändert. Das holzverschaltete Gebäude hat eine Größe von 12,00m x 8,00m bei einer Wandhöhe von 4,63m. Die

Dachneigung beträgt 30°. Er begründet den erneuten Antrag damit, dass gegen eine Ablehnung vorgegangen werden soll.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das antragsgegenständliche Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern nach § 35 BauGB. Danach sind im Außenbereich Vorhaben 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 eine landwirtschaftliche Nutzung bereits ausgeschlossen wurde, kommt nur eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Bauvorhaben) in Frage. Dies ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären.

Erschließungsrechtliche Beurteilung

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

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Geräteschuppens auf FINr. 2307/17 vorbehaltlich des erforderlichen Grundstücksgeschäftes zu.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

5. Sonstiges
