



## 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 8. Juni 2022

#### 1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 03.05.2022

---

**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. 2022-05 vom 03.05.2022 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

#### 2. Auf der Oh 18; Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Gagers"

---

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Fl.Nr. 1451/26 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau Wohnhauses mit zwei Wohnungen und Doppelgarage eingereicht.

Der Bau- und Umweltausschuss hat dem Vorhaben in seiner Sitzung am 03.02.2022 bereits einstimmig zugestimmt und eine isolierte Befreiung hinsichtlich der Zufahrtsbreite befürwortet.

Der Bauherr bittet nun um eine erneute Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gagers hinsichtlich der maximalen Grundfläche.

Das geplante Vorhaben weicht hinsichtlich einer Überschreitung der zulässigen GR für Gebäude inkl. Nebenanlagen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Die geplante GR von 296,93 m<sup>2</sup> entsteht durch die verbreiterte Zufahrts- und Stellplatzsituation. Der Bauherr beantragt deshalb eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Überschreitung der zulässigen GR ist unkritisch zu sehen, da bei anderen Vorhaben im Geltungsbereich die Zufahrten nicht in die GR eingerechnet wurden bzw. bereits gleichlautende Befreiungen ausgesprochen wurden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 „Gagers“ hinsichtlich der maximalen Grundfläche zu.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 0

### **3. Gotthelfweg 75; Einbau einer Wohneinheit in den ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil**

---

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück FINr. 1492 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Wohneinheit in den ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil eingereicht. Die Zahl der Wohneinheiten erhöht sich damit in dem Anwesen auf 2.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.11.2019 bereits einem gleichlautenden Vorbescheidsantrag zugestimmt. Einzig die Schleppgaube war damals noch nicht Gegenstand der Planung. Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 15.09.2020 der Nutzungsänderung zugestimmt

In der bestehenden Kubatur des ehemaligen Stalles/Tenne (Ausmaße 11,11x10,60) soll im EG+OG eine Wohneinheit mit 158m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Im EG werden Nebenräume und Garagen untergebracht. Zusätzlich soll eine 1,80m breite Schleppgaube (DN 18°) eingebaut werden. Das Dach bleibt ansonsten unverändert bei DN 35°.

#### **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 am Gotthelfweg, ist aber über eine vorliegende Dienstbarkeit erschlossen.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Einbau einer Wohneinheit in den ehem. landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil im Anwesen Gotthelfweg 75.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

### **4. Kienzerleweg 6; Abbruch des bestehenden Gebäudes mit Garage und Neubau von drei Einfamilienhäusern auf Flurstück Nr. 1467/3, Gemarkung Bad Kohlgrub**

---

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück FINr. 1467/3 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag auf Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem 1.506m<sup>2</sup> großen Grundstück eingereicht.

Antragsgegenständlich zunächst der Abbruch des 1958 errichteten Bungalows.

Nach Freimachung sollen drei Einfamilienhäuser errichtet werden:

EFH1: 13,94m x 6,94m mit 18° Dachneigung und anthrazitfarbener Dacheindeckung. 194,91m<sup>2</sup> Wfl., 2 Stellplätze, geplante Grundstücksgröße 560m<sup>2</sup>, Firsthöhe 6,50m zzgl. Untergeschoss bis zu 2,01m

EFH2: 15,82m x 7,00m (zzgl. Unterkellerter Carport 7,62x5,685m) mit 18° Dachneigung und anthrazitfarbener Dacheindeckung. 194,91m<sup>2</sup> Wfl., 2 Stellplätze im Carport, geplante Grundstücksgröße 503m<sup>2</sup>, Firsthöhe 6,49m zzgl. Untergeschoss bis zu 2,03m

EFH3: 15,82m x 7,00m (zzgl. Unterkellerter Carport 7,62x5,685m) mit 18° Dachneigung und anthrazitfarbener Dacheindeckung. 194,91m<sup>2</sup> Wfl., 2 Stellplätze im Carport, geplante Grundstücksgröße 439m<sup>2</sup>, Firsthöhe 6,49m zzgl. Untergeschoss bis zu 2,78m

Es liegt ein Schreiben vom 10.05.2022 der Nachbarn von der Gagershöhe vor. Diese kritisieren das geplante Maß der baulichen Nutzung, die geplante Wandhöhe und die vorgesehene

Regenwasserableitung. Wie vom Bauherrn anhand Beispielen belegt wird, unterschreitet das Maß der baulichen Nutzung und die Wandhöhe das der vorhandenen umliegenden Bebauung.

### **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.

### **Diskussionsverlauf:**

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag von GRM Höck zurückgestellt und in der nächsten Gemeinderatssitzung behandelt.

## **5. Mühlstraße 18; Antrag auf Vorbescheid zum Abriss des Wohnhauses und Errichtung eines Ersatzbaus mit zwei Wohnungen**

---

### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück FINr. 258/2 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum Abriss des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Ersatzbaus mit zwei Wohnungen eingereicht.

Das Gebäude wird derzeit als Wohngebäude mit einer Wohneinheit genutzt. Der Bauherr möchte es aufgrund der schlechten Substanz durch ein neues Gebäude mit gleicher Größe ersetzen. In diesem Zuge besteht der Wunsch, die Anzahl der Wohnungen zu erhöhen.

Im Rahmen eines Vorbescheides soll geklärt werden:

1. **Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, auf FINr. 258/2 nach Abriss des bestehenden Wohnhauses ein Ersatz-Wohnhaus zu errichten?**  
Die letzten Baugenehmigungen auf dem Grundstück wurden nach § 35 BauGB ausgesprochen. Es ist aber nicht abschließend geklärt, dass dieser Bereich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Nach Ansicht der Verwaltung spricht nichts gegen einen Ersatzbau an gleicher Stelle und eine Behandlung nach § 34 BauGB als Innenbereich.
2. **Ist es bauplanungsrechtlich zulässig ein Ersatz-Wohnhaus mit zwei Wohnungen zu errichten?**  
Wenn man zu dem Ergebnis kommt, dass § 34 BauGB anzuwenden ist, steht dem Einbau einer zweiten Wohneinheit nichts im Wege.
3. **Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, ein Ersatz-Wohnhaus mit der Höhe und Dachneigung wie in der System-Skizze I dargestellt zu errichten?**  
Die Skizze I sieht vor, die Dachneigung von bisher 36,5° auf nun 30° zu reduzieren und gleichzeitig die Firsthöhe von 8,80m auf 9,21m anzuheben. Dies hätte den Vorteil das die Ortsgestaltungssatzung eingehalten wird – dadurch ändert sich aber die Dachneigung im Verhältnis zum Nebengebäude und vor allen Dingen die Gebäudehöhe. Die Verwaltung sieht dies aus ortsgestalterischer Sicht kritisch.
4. **Kann eine Abweichung der Abstandsflächenüberschneidung zwischen Wohngebäude und bestehendem Nebengebäude (siehe Lageplan) erteilt werden?**  
Nach Rücksprache mit dem Landratsamt GAP kann eine Abstandsflächenabweichung gegenüber dem benachbarten Nebengebäude in Aussicht gestellt werden. Dies ist aber vom Landratsamt zu entscheiden.

**5. Kann eine Abweichung/Befreiung der Abstandsfläche an der Ostseite im nördlichen Eck auf FINr. 825 erteilt werden?**

Aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes der FINr. 825 kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt GAP eine Abweichung in Aussicht gestellt werden. Dies ist aber vom Landratsamt zu entscheiden.

**6. Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, durch eine Befreiung der Ortsgestaltungssatzung den Ersatzwohnbau mit der gleichen Dachneigung von ca. 36,5°, wie das bestehende unveränderte landwirtschaftliche Gebäude, wie in der beiliegenden System-Skizze II dargestellt zu errichten?**

Die Verwaltung befürwortet aus ortsgestalterischer Sicht die bereits beim Nebengebäude vorhandene Dachneigung. Die geplante Firstanhebung von 8,80m auf 10,02m wurde hingegen in der Vergangenheit bei vergleichbaren Fällen aus gestalterischen Gründen abgelehnt.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung ist in dem Bereich nicht abschließend geklärt, die letzten Baugenehmigungen wurden nach § 35 BauGB ausgesprochen.

**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 Ersatzbau auf FINr. 258/2 und wertet das Vorhaben nach § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben. Die Entscheidung hierzu liegt beim Landratsamt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Einbau von zwei Wohneinheiten auf dem Anwesen FINr. 258/2 zu.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt aus ortsgestalterischen Gründen eine Änderung der Dachneigung von 36,5° auf 30° beim Ersatzbau gemäß Skizze I ab.

**Abstimmungsergebnis:** 5 : 1

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Befreiung von § 5 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung (Dachgestaltung) hinsichtlich der Dachneigung zu. Der Ersatzbau kann demnach – angepasst an das bestehende Nebengebäude - mit einer Dachneigung von 36,5° ausgeführt werden. Die First- und Wandhöhe ist allerdings an das landwirtschaftliche Gebäude anzupassen. Eine Firstanhebung des gesamten Gebäudes auf 10,02m wird befürwortet.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

**6. Sonstiges**

---