



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 31. Juli 2023

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 04.05.2023

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. 2023-02 vom 04.05.2023 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

2. Kehrer Straße 33; Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der bestehenden Hofstelle und Errichtung einer weiteren Wohneinheit

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich bereits in seiner Sitzung am 12.04.2022 mit einem Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der bestehenden Hofstelle und Errichtung einer weiteren Wohneinheit beschäftigt. Das Gremium hat keine Entscheidung getroffen und wollte die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes hinsichtlich der Privilegierung abwarten. Diese liegt zwischenzeitlich vor.

Das Landratsamt hat darüber hinaus eine Firstdrehung des geplanten Wohnhauses gefordert. Anders als in der Ursprungsplanung hat der First nun Ost/West-Ausrichtung. Daneben wurde die Vorlage einer Grundrissaufteilung gewünscht, damit der unselbständige Wohnteil der benötigten Pflegeperson erkennbar ist. Die aktuelle Planung bzw. die Ergänzungen liegen jetzt zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vor. Grundsätzlich ist die Planung nach Aussage des Landratsamtes (unter bestimmten Auflagen) genehmigungsfähig.

Antragsgegenständlich ist der Neubau eines Einfamilienhauses (14 x 9m, SD 18°, GR 126 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. Darüber hinaus soll südlich des landwirtschaftlichen Teils ein Laufstall/Stallerweiterung mit 299 m² Grundfläche errichtet werden. Zwischen Bestandsgebäude und dem Laufstall erfolgt ein Zwischen- oder Verbindungsbau mit GR 92,54 m². Zur Gestaltung wurde keine Aussage getroffen.

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 wurde zwischenzeitlich vom Landwirtschaftsamt bestätigt.

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 Erweiterung der bestehenden Hofstelle und Errichtung einer weiteren Wohneinheit.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

3. Prentstraße 18 und 22; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Tiefgarage und Aufzug

Sachverhalt:

Für die Grundstücke FINr. 231/1 und 235/1 der Gemarkung Bad Kohlgrub wurde ein Antrag auf Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten mit Tiefgarage und Aufzug auf dem 1.770 m² großen Gesamtgrundstück eingereicht. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 04.10.2022 sein Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben erteilt.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat den geringen Abstand zum Hotelanbau bemängelt. Deshalb wurde das Gebäude nun etwas weiter richtig Osten verschoben (der Abstand zur Grenze wurde von 5,17 auf 6,00m vergrößert). Die Tiefgarage wurde nach Süden (Richtung Hang) verlängert und im nördlichen Bereich gekürzt, so dann nur noch eine Zufahrt verbleibt.

Antragsgegenständlich ist zunächst der Abbruch des 1961 errichteten, und 1983 erweiterten Wohnhauses (14,36 x 12,23m) in der Prentstraße 18. Das zu beseitigende Gebäude hat eine Firsthöhe von 10,60m bei einer Dachneigung von 25°. Das südliche Gebäude Prentstraße 22 wurde bereits vor ein paar Jahren beseitigt.

Nach Freimachung soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten, Tiefgarage und Aufzug errichtet werden. Die Firstrichtung wird gedreht. Größe 17,80m (zzgl. Loggien 3,0m + 1,70m) x 12,40m, DN 18° und brauner Dacheindeckung, Wfl. gesamt 528,34 m² bei einer angegebenen Grundstücksgröße von 1.770 m². Hierzu muss erwähnt werden, dass das nördliche Grundstück FINr. 235/1 nur zur Abstandsflächenübernahme, sowie für die GRZ und GFZ beansprucht wird. Die errechnete GFZ liegt deshalb „nur“ bei 0,4. Wenn man aber lediglich das südliche Grundstück FINr. 231/2 zugrunde legt, ergibt sich eine GFZ von 0,92.

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 Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, Tiefgarage und Aufzug.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

4. Sonnen 92a; Teilabbruch eines Gebäudeteils des Hotels Sonnen und Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses

Sachverhalt:

Beantragt wird der Abbruch des in 1959 errichteten Wohnhauses Sonnen 92a (10,51 x 11,00m), Firsthöhe 8,00m, DN 25°. An gleicher Stelle erfolgt die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei Wohneinheiten (14,15 x 11,00m), Firsthöhe 9,43m, DN 25° bei Drehung der Firstrichtung. Die Firsthöhe ist dem Kniestock von 1,40m im DG geschuldet (das alte Gebäude hatte keinen Kniestock).

Das Ursprungsgebäude hatte eine Wohnfläche von insgesamt 168,54 m². Im Neubau sind bei der Betriebsleiterwohnung 231,42 m², der Wohnung im DG 68,23 m² mit abgeschlossenem Treppenhaus geplant.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung ist im OT Sonnen nicht abschließend geklärt, man kann aber im Hinblick auf die zuletzt erteilten Baugenehmigungen davon ausgehen, dass § 35 BauGB anzuwenden ist. Das Bestandsgebäude ist zulässigerweise errichtet worden. Der Ersatzbau ist größer, fügt sich aber in die Umgebung ein. Deshalb kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt GAP (das Vorhaben wurde am 14.02.2023 beim Bauamtstag grundsätzlich besprochen) eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

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 Teilabbruch eines Gebäudeteils des Hotels Sonnen und Errichtung einer Betriebsleiterwohnhauses.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

5. Sprittelsberg 125;

Abbruch eines ehemaligen landwirtschaftlichen Wohngebäudes und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich bereits in seinen Sitzungen am 12.04.2022/11.10.2022 mit einem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Ersatzbaus auf FINr. 1985 beschäftigt.

Dabei wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- **Übernimmt die Gemeinde die auf ihrer Fläche zu liegen kommenden Abstandsflächen (nördlich und westlich des Gebäudes)?**
Dem Antrag auf Abstandsflächenübernahme wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.11.2022 zugestimmt.
- **Ist der Ersatzbau nach bauordnungsrechtlichen Kriterien grundsätzlich genehmigungsfähig?**
Der Gemeinderat kann keine baurechtliche Prüfung vornehmen. Dies ist vom Landratsamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären. (wurde zwischenzeitlich positiv verbeschieden)
- **Ist eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von einer auf drei möglich?**
Der Gemeinderat stimmt der Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten zu. Im Rahmen

des Genehmigungsverfahrens ist vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu prüfen, ob die Größe der Betriebsleiterwohnung zulässig ist. (hier ist eine Anpassung bzw. Reduzierung der Fläche von Seiten des Bauherrn vorzunehmen)

- **Ist eine Höherlegung des Daches im Vergleich zum Bestand um ca. 70cm genehmigungsfähig?**

Der Gemeinderatsbeschluss vom 12.04.2022 hinsichtlich der Firstanhebung wird aufgehoben. Eine Anhebung des Dachfirstes von 70cm wird befürwortet.

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat mit Vorbescheid vom 16.06.2023 eine Baugenehmigung unter Auflagen in Aussicht gestellt. Die vorgelegte Planung entspricht diesen Vorgaben.

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. Die landwirtschaftliche Privilegierung demnach offensichtlich gegeben.

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 Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes und Neubau im Anwesen Sprittelsberg 125.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

6. Sonstiges
