



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 6. Mai 2025

1. Genehmigung der Niederschrift der Bauausschusssitzung vom 31.03.2025

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Die Niederschrift Nr. 2025-02 vom 31.03.2025 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

2. Hauptstr. 43; Antrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses in Wohnraum und Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Nutzungsänderung des Erdgeschosses sowie Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes im Anwesen Hauptstraße 43.

Das Alter des Ursprungsgebäudes ist nicht bekannt, es wurde aber in den Jahren 1951 – 1982 mehrfach umgebaut. Derzeit sind in dem Gebäude eine Ladeneinheit (im EG) sowie drei Wohneinheiten untergebracht. Durch die beantragte Nutzungsänderung soll die Ladeneinheit in eine (vierte) Wohnung umgewandelt werden. Die neu geschaffene Wohnung hat eine Wohnfläche von 89,84 m², die Gesamtwohnfläche erhöht sich damit auf 321,89 m².

Im Rahmen der Sanierung wird ostseitig ein zusätzlicher Balkon angebaut. Die gemäß Ortsgestaltungssatzung geforderten fünf Stellplätze wurden mit der letzten Planung bereits nachgewiesen. Darüber hinaus werden nur einzelne Wände verschoben, was baurechtlich unrelevant ist.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) 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 zum Antrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses in Wohnraum und Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes in der Hauptstraße 43. Hinsichtlich der Ausführung des Balkons wird auf § 8 der Ortsgestaltungssatzung verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

3. Löfflerstr. 4; Antrag auf Anbau und Aufstockung des Wohnhauses und Einbau von zwei weiteren Wohneinheiten

Sachverhalt:

Beantragt wird ein Anbau mit Aufstockung des Gebäudes in der Löfflerstraße 4. Der bestehende Dachstuhl (DN 25°) wird um 1,60m angehoben, die Dachneigung auf 20° gesenkt. Die straßenseitige Traufhöhe liegt damit bei 7,17m, Firsthöhe 9,39m. Westseitig wird eine Wiederkehr mit einer Breite von 6,50m errichtet.

Das Gebäude wird an der nordwestlichen Seite um 3,85m verlängert auf nunmehr 20,35m. Die Zahl der Wohneinheiten erhöht sich von vier auf sechs. Die Gesamtwohnfläche beträgt 409,28 m². Gemäß Ortsgestaltungssatzung werden acht Stellplätze benötigt, vier sind bereits vorhanden, weitere vier werden auf dem Grundstück errichtet. Da die Stellplatzgröße nicht der Garagen- und Stellplatzverordnung entspricht, ist die Anordnung der erforderlichen Stellplätze anzupassen.

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 zum Anbau und Aufstockung des Wohnhauses sowie Einbau von zwei weiteren Wohneinheiten in der Löfflerstraße 4. Da die Stellplatzgröße nicht der Garagen- und Stellplatzverordnung entspricht, ist die Anordnung der erforderlichen Stellplätze anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0

4. Mühlstr. 16; Tekturantrag zum Anbau einer Außentreppe an der Nord- anstatt der Südseite

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 09.08.2022 mit einem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Außentreppe mit Erweiterung des Balkons und Einbau einer zweiten Wohneinheit am bestehenden Einfamilienhaus beschäftigt. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen hat mit Schreiben vom 17.01.2023 eine entsprechende Baugenehmigung ausgesprochen.

Anders als ursprünglich geplant, soll die Außentreppe über die Nord- anstatt der Südseite in den ersten Stock geführt werden. Die Abmessungen sowie die Ausführung bleibt gleich.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das antragsgegenständliche Vorhaben liegt nach Auffassung der Verwaltung aber im planungsrechtlichen Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern 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, insbesondere hinsichtlich der Ausführung von Balkonen und Stellplätzen werden eingehalten.

Erschließungsrechtliche Beurteilung

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

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur für den Anbau einer Außentreppe auf FINr. 256, Mühlstraße 16.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

5. Badstraße 15; Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung

Sachverhalt:

Mit Mail vom 28.04.2025 beantragt die von der Eigentümergemeinschaft des Anwesens Badstraße 15, 15a und 15b beauftragte Hausverwaltung eine Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

Die Eigentümergemeinschaft möchte die vorhandenen Balkonbrüstungen aus Holz durch Aluminium pulverbeschichtetes Material ersetzen. Gemäß § 8 der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Kohlgrub sind Balkonbrüstungen in nicht überladener Form möglichst mit Holzbrettern auszuführen. Balkonbodenbodenplatten sind stirnseitig mit Holz zu verblenden.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt einer Befreiung von § 8 der Ortsgestaltungssatzung zu und gestattet die Errichtung einer Balkonbrüstung aus pulverbeschichtetem Material bei dem Anwesen Badstraße 15, 15a und 15b.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1

6. Sonstiges

Diskussionsverlauf:

GRM Höck möchte wissen, ob die Umwandlung von Zweit- in Eigentumswohnungen verhindert werden könne. Bürgermeister Degele ist der Meinung, dass dies unzulässig ist. Geschäftsleiter Hollrieder schließt sich der Haltung an und ergänzt, dass lediglich eine Teilungserklärung beim Landratsamt vorgenommen werden muss.