



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 2. Juni 2025

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.05.2025

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Die Niederschrift Nr. 2025-03 vom 06.05.2025 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

2. Am Hochfeld 27; Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten am Hochfeld 27. Das Gebäude in Ziegelbauweise hat eine Größe von 11,99 x 9,86m, DN 27° in Ziegeleindeckung mit einem 3,99m breiten Zwerchgiebel. Die beiden Wohneinheiten haben eine Größe von 93,98 m² bzw. 94,1 m². Die erforderlichen drei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 30 BauGB in Verbindung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kienzerleweg“.

Der Bauherr beantragt die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in drei Punkten:

- Geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,20 auf 0,21 um einen familiengerechten Grundriss umsetzen zu können.
- Überschreitung der talseitigen Wandhöhe von 6,80m um 0,70m. Das Grundstück weist im Plangebiet die größte Hangneigung auf. Um das geplante Gebäude harmonisch in das natürliche Gelände einfügen zu können, soll der talseitige Bezugspunkt angehoben werden. Damit entsteht eine talseitige WH von 7,50m. In einem vergleichbaren Fall wurde eine Abweichung von 0,30 m zugestanden.
- Hinsichtlich der Zwerchgiebel wurde die Festsetzung aus der Ortsgestaltungssatzung übernommen. Demnach sind diese nur zulässig bei Gebäudelängen über 14,00 oder wenn es sich um ein Gebäude mit E+D mit max. Kniestock 1,80m handelt. Der Antrag wird damit begründet, dass durch die Maßnahme eine ausreichende Belichtung der Kinderzimmer gewährleistet werden kann.

Erschließungsrechtliche Beurteilung

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

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von 2.1 (Grundflächenzahl) des Bebauungsplanes. Einer Überschreitung um 0,1 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 0

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von 2.3 des Bebauungsplanes (höchstzulässige Wandhöhe) von 6,80m um 0,70m wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 5

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von 5.6 des Bebauungsplanes (Dachaufbauten) wird hinsichtlich der Errichtung eines Zwerchgiebels zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 5

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten am Hochfeld 27.

Abstimmungsergebnis: 3 : 2

3. Badstraße 6; Antrag auf Neubau eines Carports

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Carports an der Südseite des Anwesens Badstraße 6. Das in Holzbauweise errichtete Nebengebäude hat straßenseitig eine Breite von 5,13 m. Er zählt trotz des Grenzabstandes von 0,50 m zu den grenznahen Nebengebäuden und hat eine Länge von 4,96m, insgesamt 27,84 m². Die DN beträgt 9° mit Blecheindeckung. Die Wandhöhe an der Grenze liegt bei 2,60 m.

Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein grenznahe Nebengebäude mit einer Größe von 31 m², weshalb das Vorhaben nicht mehr gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO verfahrensfrei ist. Im Zuge der Antragstellung ist zudem die Abstandsflächenübernahme des südlichen Nachbarn vorzulegen.

Gemäß § 11 der Ortsgestaltungssatzung (Garagen und Stellplätze) ist ein Stauraum von 5,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Im vorliegenden Antrag beträgt der Abstand zur Grenze lediglich 3,90 m. Ein Antrag auf Befreiung wurde allerdings nicht vorgelegt. Dieser ist nachzureichen.

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 bzw. nicht erforderlich.

Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von § 10 (Garagen und Stellplätze) der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Stauraumtiefe wird zugestimmt. Ein entsprechender förmlicher Antrag ist noch vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Carports beim Anwesen Badstraße 6 zu.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

4. Hauptstraße 1; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie Abbruch des bestehenden Gebäudes - Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 07.01.2025 dem Antrag auf Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Hauptstraße 1 sowie dem Abbruch des bestehenden Hauses an gleicher Stelle zugestimmt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 37 „Raiffeisenstraße“. Das Grundstück ist darin als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Ortsgestaltungssatzung.

Bei der Antragstellung wurde bereits eine Abweichung von § 10 (Stauraum vor Garagen und Carports) beantragt bzw. vom Ausschuss bewilligt.

Im Rahmen der Antragsprüfung beim Landratsamt GAP wurde festgestellt, dass die höchstzulässige GRZ in der Planung überschritten wird. Unter Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) des Bebauungsplanes ist für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese darf durch Flächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 20% überschritten werden. Die tatsächliche GRZ liegt gemäß Eingabeplan bei 481,44 m², die zulässige Grundfläche von 0,8 hingegen bei 397,60 m².

Der Bauherr bittet um Zustimmung zu einer Abweichung bei der höchstzulässigen GRZ. Er begründet seinen Antrag damit, dass die Freiflächen mit einem Sickerfugenpflaster teilsickerfähig ausgestaltet werden sollen. Der Versickerungsgrad liegt damit bei 50%, womit die Flächen der GRZ II zugeschlagen werden können und mit dem halben Wert berechnet werden können.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Abweichung von Nr. 2 (Maß der baulichen Nutzung) hinsichtlich der höchstzulässigen GRZ zu. Die Freiflächen werden – sofern sie mit einem Sickerfugenpflaster mit 50% Versickerungsgrad ausgeführt werden – mit dem halben Wert zum Ansatz gebracht.

Abstimmungsergebnis: 3 : 2

5. Kurhausstraße 1; Tekturänderung Keller Betreiberhaus und Geländeabgrabung Kellereingang

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 13.07.2021 der Errichtung eines Betreiberwohnhauses in der Kurhausstraße 1 zugestimmt. Am 15.03.2023 hat das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine bauaufsichtliche Genehmigung ausgesprochen.

Mit Bescheid vom 12.12.2024 wurde eine teilweise Baueinstellung ausgesprochen. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 29.11.2024 wurde festgestellt, dass das Kellergeschoss größer als beantragt (auf der östlichen Seite 2,20 m breiter) ausgeführt wurde. Die Terrasse auf der Nordseite im Erdgeschoss wurde mit einer Ausladung von 2,50 m genehmigt, tatsächlich aber wesentlich größer ausgeführt.

Nun wurde eine Tektur eingereicht mit folgenden Änderungen im Vergleich zur Genehmigungsplanung:

- Die südwestlich angebaute Garage wird an die andere Gebäudeseite verlegt, die Zufahrt geändert und soll als offener Carport ausgeführt werden. Dies ist aber im Lageplan nicht übernommen.
- Das Untergeschoss ist 2,00 m breiter als beantragt (im Plan grün), aber 0,40 m kürzer (im Plan rot).

Nach Ansicht der Verwaltung ist unklar:

- Wie tief die Terrasse im Erdgeschoss an der Nordseite tatsächlich ist.
- Ob die Baugrenze (im Lageplan pink) eingehalten wird
- Wie die Abgrabung mit 3,0 m tiefer Terrasse im Untergeschoss gestaltet wird.

Die Pläne sind nach Rücksprache mit dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zurückzuweisen, da einige Dinge nicht geklärt bzw. aufgeführt sind.

Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Bauausschusssitzung noch einmal vorgelegt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme endet Mitte Juli.

6. Mühlstraße 18; Antrag auf Abbruch und Errichtung eines Ersatzwohnhauses mit zwei Wohnungen und Anhebung des Dachstuhles

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seinen Sitzungen am 08.06.2022 (bzw. der Gemeinderat am 17.01.2023) mit einer Bauvoranfrage zum Abriss des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Ersatzwohnhauses und Anhebung des Dachstuhles beschäftigt.

Dabei wurden folgende Fragen geklärt:

- Das Vorhaben ist dem Innenbereich zuzuordnen und wird nach § 34 BayBO bewertet.
- Der Dachstuhl des westlichen, landwirtschaftlichen Gebäudeteils kann angehoben werden, damit eine einheitliche Dachneigung/Gebäudeflucht entsteht
- Der Ersatzneubau kann um 3m länger als der Bestand in Richtung Osten errichtet werden. Der vom Bauausschuss als Bedingung geforderte Grundstückstausch wurde zwischenzeitlich vollzogen.
- Bei der Dachneigung mit beantragten 36,5° wird eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung befürwortet.

Beantragt wird ein der Bauvoranfrage entsprechender Ersatzneubau mit einer Größe von 10,59 x 9,99 m. An der Südseite wird ein Zwerchgiebel mit einer Breite von 3,53 m angebaut. Die beiden Wohnungen haben 124,31 bzw. 91,36 m² Wohnfläche. Die geforderten drei Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die beantragten Abweichungen von § 5 (Dachneigung) der Ortsgestaltungssatzung bzw. der Abstandsfläche zum Nebengebäude wurden dem Bauherrn bereits mit Bescheid vom 04.07.2023 in Aussicht gestellt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung wurde vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen mit Bescheid vom 16.09.2022 nach § 34 BauGB beurteilt. 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:

Dem Antrag auf Befreiung von § 5 (Dachneigung) der Ortsgestaltungssatzung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

Beschluss:

Der Errichtung eines Zwerchgiebels auf dem Einfirsthof wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 3 : 3

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch bzw. der Errichtung eines Ersatzwohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Anhebung des Dachstuhls im Anwesen Mühlstraße 18.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

7. Prentstraße 16; Antrag auf Anbau eines unterirdischen Hackschnitzelbunkers an ein bestehendes Gebäude

Sachverhalt:

Beantragt ein unterirdischer Anbau am Anwesen Prentstraße 16. In der Erweiterung mit einer Größe von 13,54 x 7,01m (=81,86 m²) soll eine Werkstatt sowie ein Hackschnitzelbunker untergebracht werden. Der darüber liegende Bereich ist als Stellplatz eingezeichnet.

Da der Anbau bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der FINr. 230 reicht, ist die Abstandsflächenfrage zu klären. Auf dem benachbarten Grundstück FINr. 235 befindet sich ein Gebäude in Grenznähe, welches nach Auskunft des Planers beseitigt werden soll. Die im Plan eingezeichnete Türöffnung mit Anböschung stellt den Zustand nach Beseitigung des Gebäudes dar.

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 stimmt dem Anbau eines unterirdischen Hackschnitzelbunkers an dem bestehenden Gebäude in der Prentstraße 16 zu. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen wird darauf hingewiesen, dass eine Abstandsflächenübernahme von FINr. 235 erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

8. Saulgruber Straße 26; Nutzungsänderung der bestehenden Gaststätte im Erdgeschoss in eine Wohnung

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung der bestehenden Gaststätte (Pizzeria) im Erdgeschoss der Saulgruber Straße 26 in eine Wohnung (Wfl. 73,59 m²). Dies wäre dann die zehnte Wohnung in dem Gebäude, die gemäß Ortsgestaltungssatzung erforderlichen 13 Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

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 zur Nutzungsänderung der bestehenden Gaststätte im Erdgeschoss der Saulgruber Straße 26 in Wohnung. Die ausgewiesenen Stellplätze auf FINr. 579/3 sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

9. Sonstiges

Diskussionsverlauf:

GRM Niklas erinnert an die bei der letzten Sitzung besichtigte Müllablagerung im Rochusfeld. Bürgermeister Degele verspricht, dies ans Landratsamt weiterzugeben.

GRM Wojciak wünscht sich eine Bautafel an der Baustelle beim Kindergarten. Der Rest des Gremiums unterstützt den Vorschlag.

GRM Höck würdigt die Ausführung beim Bahnübergang an der Kehrer Straße.