



Aus dem Bauausschuss

In der Sitzung am 15.01.2022 wurden im öffentlichen Teil u.a. folgende Punkte behandelt:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück FINr. 1199/2, Gem. Schaftlach, Warngauer Straße

Die Antragstellerin möchte auf dem genannten Grundstück zwei Doppelhäuser errichten. Die geplanten Gebäude sollen eine Wandhöhe von ca. 4,70m und eine Firsthöhe von ca. 9,20m aufweisen. Die Grundfläche eines Gebäudes beträgt ca. 165m². Das betreffende Grundstück ist weitestgehend dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Allerdings gibt es auch eine Argumentation dahingehend, dass der nördlichste Grundstücksteil im sog. Außenbereich liegt. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist daher (zumindest im südlichen Bereich) anhand von § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Aufgrund der umliegenden Gebäude ist davon auszugehen, dass die geplanten Wohnhäuser das vorgenannte Kriterium erfüllen. Bezüglich der Zuordnung des nördlichen Grundstücksteils ist eine Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde geplant. Jedoch sind die Grundstücke nördlich der Warngauer Straße (zwischen der Hausnummer 1 und 9) nur einzeilig bebaut. Aufgrund eines relativ gleichbleibenden Abstandes der im vorgenannten Bereich existierenden Gebäude zur Warngauer Straße hin, sind dort ferner auch ggf. die Voraussetzungen für eine sogenannte faktische Baugrenze gegeben. Sollte eine diesbezügliche Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde beim Landratsamt Miesbach ergeben, dass eine derartige Baugrenze tatsächlich besteht und eine zweizeilige Bebauung der betreffenden Grundstücke im Rahmen von § 34 BauGB nicht möglich wäre, sollte bereits jetzt dem Grunde nach erörtert werden, ob künftig evtl. ein bauleitplanerisches Tätigwerden durch die Gemeinde angestrebt werden soll, um dann die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitergehende Bebauung der Grundstücke zu schaffen. Für die geplanten Wohneinheiten werden insgesamt 8 Stellplätze planzeichnerisch dargestellt. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden damit eingehalten. Nach einer ausführlichen Aussprache fassen die Mitglieder des Gremiums folgenden

Beschluss: Von Seiten der Gemeinde wird dem Grunde nach auch eine zweizeilige Bebauung der Grundstücke nördlich der Warngauer Straße begrüßt, da dadurch Nachverdichtungsmöglichkeiten im innerörtlichen Bereich maßvoll ausgeschöpft werden könnten. Wenn die geplante Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde beim Landratsamt Miesbach ergibt, dass die vorliegend beantragte Bebauung des Grundstückes im Rahmen von § 34 BauGB möglich ist, wird der Vorsitzende ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben auf dem Verwaltungsweg zu erteilen.

Antrag auf den Neubau eines Milchviehlaufstalles mit Laufhof und Güllegrube auf dem Grundstück FINr. 577, Gem. Waakirchen, Schaftlacher Straße

Der Antragsteller möchte einen Milchviehlaufstall mit Laufhof und Güllegrube errichten. Das geplante Gebäude soll eine Wandhöhe von 4,50m und eine Firsthöhe von 9,64m aufweisen. Die Grundfläche beträgt ca. 1.892m². Das betreffende Grundstück ist dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit anhand von § 35 BauGB zu beurteilen. Der geplante Milchviehlaufstall erfüllt prinzipiell den in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Privilegierungstatbestand, da er einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Somit kann, vorbehaltlich der weiteren Beurteilung durch die im Verfahren zu beteiligenden Fachstellen, zumindest dem Grunde nach davon ausgegangen werden, dass die Errichtung des Gebäudes bauplanungsrechtlich zulässig ist. Aus dem Gremium wird angemerkt, dass der geplante Stall zwar ein sehr großes Gebäude wird, dies sei aber aufgrund der aktuellen Anforderungen an die Landwirtschaft wohl notwendig und daher ist auch von einer entsprechenden Privilegierung auszugehen. Es wird begrüßt, dass die Ostansicht des bisherigen Hofgebäudes „unverbaut“ bleibt. Sodann fasst der Bauausschuss den nachfolgenden

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Antrag auf den Einbau von zwei Wohnungen im Dachgeschoss auf dem Grundstück FINr. 1889, Gem. Schaftlach, Berg

Der Antragsteller möchte in einem bestehenden Wohnhaus (ehem. Wohnteil des Hofes) zwei weitere Wohnungen im Dachgeschoss einbauen. Die Außenmaße der genannten Gebäude bleiben unverändert. Bis auf die geplanten Dachfenster, sind ausschließlich Änderungen im Gebäudeinneren vorgesehen. Das betreffende Grundstück ist dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit anhand von § 35 BauGB zu beurteilen. Für die Landarbeiterwohnung ist diesbezüglich zu beachten, dass betrieblicher Wohnraum im Einzelfall für Vollerwerbsbetriebe zugelassen wird, wenn dieser aufgrund der Größe und der Abläufe des Betriebs (nachgewiesener zusätzlicher dauerhafter Arbeitskräftebedarf von regelmäßig > 0,5 AK) sowie des Fehlens anderweitiger Wohnmöglichkeiten dem Betrieb dienlich ist. Dies gilt entsprechend, sofern der Betrieb nachweislich regelmäßig Auszubildende beschäftigt; auch für diese kann ein entsprechender Unterakunftsbedarf als dienlich im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuerkennen sein. Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte in landwirtschaftlichen Betrieben können diesen dienen, wenn das Vorhaben sinnvoll, wirtschaftlich, finanziell tragbar und auf ein schlüssiges nachhaltiges Betriebskonzept ausgerichtet ist. Zur Ermittlung des Bedarfs ist der Nachweis des Anbaus von Sonderkulturen in entsprechendem Umfang und ein schlüssiges Betriebskonzept Voraussetzung. Zunächst sollte eine Prüfung alternativer Unterbringungsmöglichkeiten (Container, leerstehender Wohnraum an der Hofstelle oder Wohnmöglichkeiten in nahegelegenen Ortschaften) erfolgen. Die bauliche Ausführung muss einen Missbrauch (z.B. Schaffung von Einzelzimmern zur dauerhaften Vermietung an Montage-Arbeiter) ausschließen, d.h. die bauliche Ausgestaltung muss die besonderen Bedürfnisse für Saisonarbeitskräfte berücksichtigen (Mehrbettzimmer, sanitäre Anlagen, Koch- und Essgelegenheiten, Sozialräume), funktional auf Saisonarbeitskräfte ausgerichtet sein und eine wirtschaftliche Bauausführung muss erkennbar sein. In der Regel werden derartige Unterkünfte nur für eine befristete Zeit im Laufe des Jahres genutzt. Eine Anbindung zum landwirtschaftlichen Betrieb bzw. Hofnähe sollte gegeben sein. Im Rahmen des vorliegenden Antrages auf Baugenehmigung wurde bisher keine Betriebsbeschreibung etc. eingereicht. Ob daher die o.g. Rahmenbedingungen (z.B. im Hinblick auf die geplante Größe der Landarbeiterwohnung) eingehalten werden, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Dazu werden aber ggf. im weiteren Verfahren auch die entsprechenden Fachstellen angehört werden. Nach den hier vorliegenden Unterlagen existieren auf der Hofstelle bisher zwei nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (privilegiert) zulässige Wohnungen. Im Rahmen einer Nutzungsänderung aufgrund einer landwirtschaftlichen Betriebsumstellung wurden ehemals zusätzlich drei nicht von einem Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB erfasste Wohnungen errichtet. Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter gesetzlicher Änderungen, sind aktuell jedoch bis zu fünf „nicht privilegierte Wohnungen“ je Hofstelle zulässig. Vor diesem Hintergrund ist der vorliegend beantragte Einbau von zwei weiteren Wohnungen, zumindest dem Grunde nach gem. § 35 Abs. 4 BauGB zulässig. Da das betreffende Gebäude denkmalgeschützt ist, wird auch die Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Miesbach im weiteren Verfahren die Zulässigkeit des Vorhabens prüfen. Nach kurzer Beratung fasst das Gremium folgenden

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum begehrten Vorhaben wird erteilt.

Antrag auf die Nutzungsänderung einer Eigentumswohnung von einer normalen Mietwohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück FINr. 1649/2, Gem. Waakirchen, Alte Holzgasse

Die Antragsteller möchten die bisher als Mietwohnung genutzte Eigentumswohnung nun in eine Ferienwohnung umwandeln. Hierfür sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Das betreffende Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist daher anhand von § 34 BauGB zu beurteilen. Das oben genannte Grundstück befindet sich in einem sogenannten Dorfgebiet. Die Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung ist daher bauplanungsrechtlich zulässig. Ein Stellplatznachweis ist den Unterlagen bisher nicht beigelegt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhandenen Stellplätze auch für die jetzt beantragte Nutzung ausreichen. Die Umwandlung von Eigentums- oder Mietwohnungen in Ferienunterkünften ist

zwar grundsätzlich kritisch zu sehen, da dem örtlichen Wohnungsmarkt dadurch Flächen entzogen werden. Da es sich aber vorliegend um ein Ansuchen für lediglich eine Wohnung handelt, sei die Erteilung des Einvernehmens vertretbar. Vor diesem Hintergrund fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Waakirchen-Oberkammerloh"; Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat am 20. April 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ zu ändern. Dadurch wird insbesondere auch die Zulassung von Quergiebeln bei einzelnen Gebäuden beabsichtigt. Ferner sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Fahrzeughalle auf dem Firmengelände eines bestehenden Zimmereibetriebes geschaffen werden. Der Entwurf dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 in der Fassung vom 14.07.2021 wurde durch den Bauausschuss in seiner Sitzung am 17.08.2021 gebilligt. Daraufhin wurde der o.g. Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung und textlichen Festsetzungen in der vorgenannten Fassung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. November 2021 bis zum 13. Dezember 2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde auch die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Anmerkungen und Einwendungen durch die Träger öffentlicher Belange wurden vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen, Hinweise oder Einwendungen vorgebracht. Nachdem der Ausschuss den vorgenannten Abwägungsvorschlägen im Rahmen von Einzelabstimmungen jeweils einstimmig zugestimmt hatte, fasst das Gremium abschließend die nachfolgenden

Beschlüsse: Dem vorliegenden Abwägungsvorschlag zu den aufgrund der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“ wird in der Fassung vom 14.07.2021 als Satzung beschlossen.

Antrag zur Nutzungsänderung der bestehenden Büroeinheiten in Wohnungen und Einbau von Quergiebeln im Dachgeschoss der Häuser 2 u. 3 auf dem Grundstück FINr. 1688/5, Gem. Waakirchen, Moosrainer Weg

Die Antragstellerin möchte die bestehenden Büroeinheiten (im Dachgeschoss) in Wohnungen umbauen. Hierbei sollen im Haus 2 und Haus 3 Quergiebel eingebaut werden. Alle anderen Änderungen sollen ausschließlich im Gebäudeinneren durchgeführt werden. Das betreffende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 18 „Waakirchen-Oberkammerloh“. Der Bau von Quergiebel war bisher durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Aufgrund des heute abgeschlossenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes in Hinsicht auf die Zulässigkeit von Quergiebel, entspricht das Vorhaben aber nun den Festsetzungen. Das genannte Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet. Hier sind Wohnungen grundsätzlich zulässig, wenn die Eigenschaft eines Mischgebietes noch gewahrt bleibt. Laut der eingereichten Berechnung ergibt sich ein prozentualer Anteil von 35 % für den gewerblichen Anteil und 65 % für die Wohnflächen. Dieses Verhältnis ist vertretbar. Für die zwei geplanten Wohneinheiten sind vier Stellplätze gefordert. Diese sind planzeichnerisch dargestellt. Es wird die Durchführung des Genehmigungsverfahren begehrt. Nach kurzer Aussprache fasst der Bauausschuss folgende

Beschlüsse: Es soll das reguläre Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Christoph Marcher