



Aus dem Bauausschuss

In der Sitzung am 15.02.2022 wurden im öffentlichen Teil u.a. folgende Punkte behandelt:

Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück FINr. 436/3, Gem. Waakirchen, Tegernseer Straße

Die Antragsteller möchten auf dem genannten Grundstück ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage errichten. Das geplante Gebäude soll eine Wandhöhe von 5,80m und eine Firsthöhe von ca. 7,50m aufweisen. Die Grundfläche beträgt ca. 116m². Das betreffende Grundstück befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist daher anhand von § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der umliegenden Gebäude ist davon auszugehen, dass sich das geplante Wohnhaus in die Umgebungsbebauung einfügt. Für die zwei geplanten Wohneinheiten werden vier Stellplätze planzeichnerisch dargestellt. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden damit eingehalten. Nach Sichtung der Planunterlagen fasst der Bauausschuss ohne weitere Aussprache den folgenden

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Antrag zu Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Grundstück FINrn. 2087 u. 2098, Gem. Waakirchen, Anger

Die Antragstellerin möchte ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude umbauen. Hierbei sollen zwei neue Wohnungen geschaffen werden. Die Außenmaße des genannten Gebäudes bleiben unverändert. Es sollen lediglich neue Fenster und Türen eingebaut werden, ansonsten finden alle anderen Arbeiten ausschließlich im Gebäudeinneren statt. Das betreffende Grundstück ist dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit anhand von § 35 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Da

- die Umnutzung des ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes in Wohnungen zumindest dem Grunde nach der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
- die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleibt,
- das Gebäude ehem. landwirtschaftlich privilegiert errichtet wurde,
- neben den vorhandenen, privilegierten Wohnungen nicht mehr als fünf zusätzliche Wohnungen geschaffen werden,

kann, vorbehaltlich der weiteren Beurteilung durch die im Verfahren zu beteiligenden Fachstellen, zumindest dem Grunde nach davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung des ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes die Kriterien des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind. Für die sodann insgesamt vorhandenen 3 Wohneinheiten sind insgesamt 6 Stellplätze nachzuweisen. Diese werden auch planzeichnerisch dargestellt. Der ehem. Wohnteil des Gebäudes ist in der Denkmalschutzliste geführt. Im betreffenden Bereich des Anwesens sind vorliegend jedoch keine baulichen Änderungen geplant. Dennoch wird selbstverständlich auch die Untere Denkmalschutzbehörde im weiteren Verfahren beteiligt werden. Nachdem die Ausschussmitglieder die Pläne eingesehen haben, fasst das Gremium ohne weitere Aussprache den nachfolgenden

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Antrag zum Neubau eines Lagerschuppens für Holz und landwirtschaftliche Geräte auf dem Grundstück FINr. 1602, Gem. Waakirchen, Praßberg

Der Antragsteller möchte auf dem genannten Grundstück einen Lagerschuppen für Holz und landwirtschaftliche Geräte errichten. Das geplante Gebäude soll eine Wandhöhe von 3m und eine Firsthöhe von ca. 4m aufweisen. Die Grundfläche beträgt 54m². Das betreffende Grundstück ist dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit anhand von § 35 BauGB zu beurteilen. Der geplante Lagerschuppen erfüllt dem Grunde nach den in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Privilegierungstatbestand, da er einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Das Vorhaben wäre evtl. gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1

Buchstabe c) BayBO verfahrensfrei realisierbar. Allerdings ist das Gebäude mit einem Grenzabstand von weniger als 3 Metern geplant. Ob daher vorliegend ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, wird im weiteren Verfahren das Landratsamt Miesbach als Baugenehmigungsbehörde abschließend beurteilen. Nach Kenntnisnahme der Eingabepläne, fasst der Ausschuss folgenden Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Antrag zum An- und Umbau des bestehenden Milchviehstalles auf dem Grundstück FINr. 1602, Gem. Waakirchen, Praßberg

Der Antragsteller möchte auf dem genannten Grundstück das Bestandsgebäude umbauen. Außerdem soll der bestehende Milchviehstall durch einen Anbau erweitert werden. Der bereits bestehende südwestliche Anbau soll hierfür abgerissen und durch einen neuen, größeren Anbau (Maße: ca. 21m x 15m) ersetzt werden. Das betreffende Grundstück ist dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit anhand von § 35 BauGB zu beurteilen. Der geplante Um- und Anbau des Milchviehstalles erfüllt prinzipiell den in § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Privilegierungsstatbestand, da er einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Somit kann, vorbehaltlich der weiteren Beurteilung durch die im Verfahren zu beteiligenden Fachstellen, davon ausgegangen werden, dass der Umbau und der Anbau an den bestehenden Stall bauplanungsrechtlich zulässig sind. Nachdem aus dem Gremium geäußert wurde, dass die mit der vorliegenden Planung verbundene Fortführung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zu begrüßen ist, fasst der Bauausschuss den folgenden

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Antrag zur Erweiterung der best. Schreinerei, Einbau einer Zimmerei bzw. Nutzungsänderung von bisher landw. genutzten Gebäudeteilen auf dem Grundstück FINr. 59, Gem. Schaftlach, Alex-Gugler-Straße

Die Antragsteller möchten auf dem genannten Grundstück einen bestehenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil umbauen. Hierbei soll die bestehende Schreinerei erweitert und eine Zimmerei eingebaut werden. Die diesbezüglichen Änderungen sind ausschließlich im Gebäudeinneren geplant. Das betreffende Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist daher anhand von § 34 BauGB zu beurteilen. Da sich die Außenmaße des Gebäudes nicht verändern sollen ist davon auszugehen, dass sich dieses weiterhin in die Umgebung einfügt. Das betreffende Grundstück befindet sich in einem sogenannten Dorfgebiet. Hier sind Handwerksbetriebe dem Grunde nach zulässig. Für die bisherige Nutzung und die geplante Nutzungsänderung werden auf dem Grundstück nun insgesamt 7 Stellplätze planzeichnerisch dargestellt. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden damit (durch Anwendung der Kleinbetriebsregelung) eingehalten. Nach Sichtung der vorliegenden Planunterlagen fasst der Ausschuss den folgenden

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück FINr. 566/12, Gem. Waakirchen, Alpenrosenstraße

Der Antragsteller möchte auf dem im Betreff genannten Grundstück eine bestehende Doppelhaushälfte erweitern. Der geplante Anbau gleicht sich im Hinblick auf die Gebäudehöhe dem Bestandsgebäude an. Das bereits bestehende Doppelhaus soll östlich um 5,50m profilgleich verlängert werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Somit beträgt die Gebäudegrundfläche (von beiden Doppelhaushälften) insgesamt 176m². Der Antragsteller hat für das genannte Grundstück bereits im Oktober einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück eingereicht. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals von hier nicht erteilt, da der betreffende Grundstücksteil dem sog. Außenbereich zugeordnet wurde und ferner östlich der Alpenrosenstraße ausschließlich eine einzeilige Bebauung vorhanden ist. Im Nachgang wurde die vorgenannte Rechtsauffassung der Gemeinde auch durch das Landratsamt Miesbach geteilt, sodass der begehrte Vorbescheid nicht erteilt werden konnte. Allerdings vertritt die Baugenehmigungsbehörde die Ansicht, dass eine Verlängerung des

bestehenden Baukörpers in östliche Richtung rechtlich vertretbar wäre. Dies u.a. vor dem Hintergrund, da dann auch weiterhin eine einzeilige Bebauung im betreffenden Bereich gegeben ist. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung könnten erfüllt werden. Sodann fasst der Ausschuss den nachfolgenden

Beschluss: Das gemeindliche Einvernehmen zum beantragten Vorhaben wird erteilt.

Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Waakirchen-Brunnfeld"; Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen sowie Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Bauausschuss der Gemeinde Waakirchen hat am 19. Oktober 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21 „Waakirchen-Brunnfeld“ zu ändern. Dabei sollen durch die geänderte Lage eines Baufensters die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen werden. Der Entwurf dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde durch den Bauausschuss in seiner Sitzung am 19. Oktober 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 29. Dezember 2021 bis zum 28. Januar 2022 öffentlich ausgelegt. Ferner wurde auch die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. Dezember 2021 bis zum 31. Januar 2022 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 den Abwägungsvorschlägen im Rahmen von Einzelabstimmungen jeweils einstimmig zugestimmt wurde, fasst das Gremium ohne weitere Wortmeldungen die nachfolgenden

Beschlüsse: Der Bauausschuss stimmt 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 zu.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Waakirchen-Brunnfeld“ wird in der Fassung vom 13.12.2021 als Satzung beschlossen.

Beschlussfassung über die Teilnahme am Bewerbungsverfahren zur Radoffensive Bayern, Innovationen im Radwegebau

Durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr wird aktuell ein Förderverfahren für Radwege im Rahmen der „Radoffensive Klimaland Bayern“ (<https://www.radoffensive.bayern.de/>) angeboten. Da derzeit insbesondere zwei gemeindliche Radwegprojekte (Schaftlach-Piesenkam und Schaftlach-Sportplatz Krai) angestoßen sind, welche jeweils auch auf nicht unerheblichen Streckenabschnitten durch Waldflächen führen sollen, erscheint dem Grunde nach eine Förderung im Rahmen des o.g. Projektes möglich zu sein. Um sich jedoch als Kommune für eine Förderung bewerben zu können, ist vorab ein entsprechender Grundsatzbeschluss eines gemeindlichen Gremiums einzuholen. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der Sitzung erörtert werden, ob die Gemeinde Waakirchen die o.g. Radwegprojekten intensiv weiterverfolgen und mit diesen am Bewerbungsverfahren für Innovationen im Radwegebau teilnehmen möchte. Nach kurzer Beratung fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss: Die Gemeinde Waakirchen möchte die Radwegprojekte „Schaftlach-Piesenkam“ und „Schaftlach-Sportplatz Krai“ grundsätzlich realisieren. Dafür wird jeweils eine Förderung angestrebt.

Christoph Marcher