



Markt Schliersee

Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses Markt Schliersee

Öffentlich
am Donnerstag, 25. Februar 2021
Forum Vitalwelt

BA/2021/002

Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr
Ende der Sitzung: 21:30 Uhr

Stimmberechtigt: Erster Bürgermeister

Schnitzenbaumer, Franz

Stimmberechtigt: Marktgemeinderatsmitglied

Höltschl, Jürgen

Krogoll, Philipp

Mundel, Wolfgang

Sprenger, Peter

Teckhaus, Horst

Waas, Gerhard

Schriftführerin

Kienast, Birgit

Berater

Blees, Heinz

Sonstige Teilnehmer

Das Gelbe Blatt, Redaktion

Miesbacher Miesbacher, Redaktion

Persönlich beteiligt zu TOP 1, 4, 5, 8, 9, 17, 20, 21

Tagesordnung

der Sitzung des Bauausschusses **vom 25. Februar 2021 ab 18:30 Uhr**

Öffentliche Sitzung

- 01 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses (erneute Behandlung), FINr. 1406/10, Waldschmidtstraße 3
- 02 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Wohneinheit im Dachgeschoss des denkmalgeschützten Anwesens, Ausbau des Obergeschosses und Dachgeschosses des nicht denkmalgeschützten Gebäudeteils, FINr. 81/0, Seestraße 16
- 03 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau und Dachanhebung der Oberen Maxlrainer Alm, Unterirdische Anbindung an die bestehende Lager-/ Pistenraupenhalle (Austauschpläne), FINr. 1723, Obere Maxlrainer Alm 1
- 04 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 19/6, Schönauerstraße
- 05 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Carports mit Geräteraum, FINr. 376/11, Rißeckstraße 11
- 06 Tektur zum Bauantrag; Vergrößerung des Carports zur Überdachung des Eingangs und Integration eines Geräteschuppens, FINr. 1431/126, Breitensteinstraße 23a
- 07 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses, FINr. 2114/1, Unterleiten
- 08 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des best. Zweifamilienhauses mit Friseursalon, Neubau eines Einfamilienhauses und Wohnhaus mit einer Wohnung mit Büro und zwei Ferienwohnungen, FINr. 1439/10, Rotwandstraße 2a
- 09 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus, FINr. 22/19, Leitnerstraße 23
- 10 Tektur zum Bauantrag; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, FINr. 1591/4, Kameterstraße
- 11 Tektur zum Bauantrag; Aufstockung und Anbau für Personalräume zu dem genehmigten Bauantrag eine "betriebsnotwendigen Lagers für Gartengeräte und Kühlräume" des Almgasthauses "Stöger Alm", FINr. 2098, Stögeralm 1
- 12 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Möglichkeit für gewerblich genutzten Büroraum, FINr. 1502/17, Zieglerstraße
- 13 Formlose Anfrage zum Umbauen des bestehenden Mehrfamilienhauses mit: Anheben des Daches, Anbringen eines Anbaus, Anbringen einer KFZ-Überdachung, FINr. 1593/37, Nagelspitzstraße 6
- 14 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Einfamilienhaus, FINr. 1445/3, Miesingstraße 10

- 15 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Vereinheim zu gewerblichen Nutzung zum Betrieb einer Praxis für Physiotherapie / Krankengymnastik, FINr. 970/2, Perfallstraße 40
- 16 Formlose Bauvoranfrage zur Wohnbebauung mit Tiefgarage, FINr. 1419/14, Rauheckstraße 21
- 17 Tektur zum Bauantrag; Änderungsantrag für das bestehende Wohnhaus (Austauschpläne), FINr. 2106/1, Unterleiten 23
- 18 Formlose Anfrage zur Errichtung eines freistehenden Carports; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 "Stolzenbergstraße Ost / Weindl-Lenz-Straße", FINr. 1408/22, Weindl-Lenz-Straße 16
- 19 Formlose Bauvoranfrage zum Ersatzbau für die bestehende Doppelgarage, Anbau an das bestehende Einfamilienhaus, FINr. 1408/14, Weindl-Lenz-Straße 2
- 20 Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch der Garagen und Werkstatt FINr. 1068/3 zur Errichtung von Wohnungen und Rückbau der Lagerhallen FINr. 1078/2, 1079/3 und 1079 für den Neubau von Hotel-, Seminar- und Kulturflächen, FINrn. 1068/3, 1078/2, 1079/3 und 1079, Westerbergstraße 12 und 14
- 21 Formlose Bauvoranfrage zur Dacherneuerung und Erhöhung des Kniestocks zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit, FINr. 315/6, Miesbacher Straße 15c
- 22 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gästehauses mit ca. 10 Ferienwohnungen, FINr. 939/8, Schlierachstraße
- 23 Formlose Bauvoranfrage; Bebauungsvorschlag für das Areal nördlich des Kurparks in Neuhaus, FINrn. 1423/64, 1423/65, 1423/62, 1423/61, 1423/60, 1423/0, Auerspitzstraße und Josefstaler Straße
- 24 Bekanntgabe; Dringliche Anordnung des 2. Bürgermeisters

Tagesordnung

**der Sitzung des Bauausschusses
vom 25. Februar 2021 ab 18:30 Uhr**

Nicht öffentliche Sitzung

Öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 25. Februar 2021

TOP 01 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses (erneute Behandlung), FINr. 1406/10, Waldschmidtstraße 3

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Auf die Ausführungen der Regierung von Oberbayern im Schreiben v. 20.10.2017 wird Bezug genommen. Abweichungen zur Gestaltungs- und Stellplatzsatzung werden nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	4
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 02 Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer Wohneinheit im Dachgeschoss des denkmalgeschützten Anwesens, Ausbau des Obergeschosses und Dachgeschosses des nicht denkmalgeschützten Gebäudeteils, FINr. 81/0, Seestraße 16

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die gesicherte Oberflächenentwässerung ist nachzuweisen.

Über die Abweichung zur Gestaltungssatzung (Außentreppe) wird mit 5:2 Stimmen abgestimmt. Die Abweichung gilt als erteilt; die Abstandsflächen sind nachzuweisen.

Über die Abweichung zur Gestaltungssatzung (Dachflächenfenster, Oberlicht) wird mit 1:6 Stimmen abgestimmt. Die Abweichung gilt als nicht erteilt.

Auf die Planung der Marktgemeinde, die Brücke über den Ostergraben zeitnah zu erneuern und die notwendige Umleitung über die Rotmaurergasse wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 03 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau und Dachanhebung der Oberen Maxlrainer Alm, Unterirdische Anbindung an die bestehende Lager-/ Pistenraupenhalle (Austauschpläne), FINr. 1723, Obere Maxlrainer Alm 1

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die gesicherte Erschließung ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 04 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 19/6, Schönauerstraße

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Eine Änderung der Ortsabrundungssatzung „Schönauerstraße“ wird empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 05 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Carports mit Geräteraum, FINr. 376/11, Rißeckstraße 11

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt einer isolierten Abweichung von den Regelungen der Ortsabrundungssatzung hinsichtlich der Lage des Carports bzw. Garage auf dem Anwesen Rißeckstraße 11 zu sofern auf die Bebauung des bestehenden Baufensters verzichtet wird.

Einer Abweichung der Gestaltungssatzung zur Errichtung eines außermittigen Firsts wird zugestimmt.

Einer Abweichung der Gestaltungssatzung zur Ausführung des Daches mit unterschiedlicher Dachneigung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 06 Tektur zum Bauantrag; Vergrößerung des Carports zur Überdachung des Eingangs und Integration eines Geräteschuppens, FINr. 1431/126, Breitensteinstraße 23a

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 07 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses, FINr. 2114/1, Unterleiten

Die Beschlussfassung soll zur Durchführung einer Ortseinsicht zurückgestellt werden. Der Planer wird gebeten, ein Schaugerüst vorzubereiten.

Beschluss:

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	0

TOP 08 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des best. Zweifamilienhauses mit Friseursalon, Neubau eines Einfamilienhauses und Wohnhaus mit einer Wohnung mit Büro und zwei Ferienwohnungen, FINr. 1439/10, Rotwandstraße 2a

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Abweichungen zur Gestaltungsatzung werden nicht erteilt. Abweichungen zur Stellplatzsatzung werden hinsichtlich der Errichtung einer zweiten Zufahrt erteilt.

Das Sichtdreieck ist einzuhalten. Die Ausführung der Zufahrt über den gemeindlichen Gehweg (Absenkung usw.) ist vor der Ausführung mit der Verwaltung abzustimmen. Die Fachstellen sind zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 09 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens an das bestehende Wohnhaus, FINr. 22/19, Leitnerstraße 23

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 „Leitnerstraße / Risseckstraße“ und eine Ausnahme von der Gestaltungsatzung zur Errichtung des beantragten Wintergartens werden erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 10 Tektur zum Bauantrag; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, FINr. 1591/4, Kameterstraße

Beschluss:

Die Fachstellen sind zu beteiligen. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sofern auch die Fachstellen keine Bedenken zum weiteren Heranrücken des Gebäudes an den bestehenden Bach äußern und der Grundstückseigentümer per Reallast den Gewässerunterhalt übernimmt.

Abweichungen zur Gestaltungssatzung (außermittiger First, Pultdach) werden erteilt, weitere Abweichungen werden nicht erteilt.

Abweichungen zur Stellplatzsatzung (Zahl der Stellplätze) werden nicht erteilt. Ein überarbeiteter Stellplatznachweis ist vorzulegen.

Aus der Zustimmung lassen sich vom Antragsteller keine Ansprüche irgendwelcher Art gegen die Marktgemeinde Schliersee ableiten. Der Antragsteller kann daher keine Ersatzansprüche stellen oder Abhilfemaßnahmen verlangen, wenn das Gebäude oder das Grundstück durch Überflutung oder sonstige Naturereignisse gefährdet, beschädigt oder zerstört werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 11 Tektur zum Bauantrag; Aufstockung und Anbau für Personalräume zu dem genehmigten Bauantrag eine "betriebsnotwendigen Lagers für Gartengeräte und Kühlräume" des Almgasthauses "Stöger Alm", FINr. 2098, Stögeralm 1

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Abweichungen zur Gestaltungssatzung (außermittiger First, Außentreppe, Geländeänderungen) werden nach Überarbeitung erteilt. Abweichungen zur Stellplatzsatzung werden nicht erteilt.

Die Zustimmung erfolgt unter der Bedingung, dass zunächst eine grundbuchrechtliche Sicherung hinsichtlich der Betriebseinheit und der Nutzung als Personalwohnen erfolgt.

Aus der Zustimmung lassen sich vom Antragsteller keine Ansprüche irgendwelcher Art gegen die Marktgemeinde Schliersee ableiten. Der Antragsteller kann daher keine Ersatzansprüche stellen oder Abhilfemaßnahmen verlangen, wenn das Gebäude oder das Grundstück durch Hangrutschungen oder sonstige Naturereignisse gefährdet, beschädigt oder zerstört werden.

Auf die Tonnagebeschränkung und zeitnah geplante Erneuerung der Ostergrabenbrücke wird hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 12 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Möglichkeit für gewerblich genutzten Büroraum, FINr. 1502/17, Zieglerstraße

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abweichungen zur Gestaltungs- und Stellplatzsatzung werden nicht erteilt.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Bayrischzeller- / Zieglerstraße“ wird nicht empfohlen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	7
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 13 Formlose Anfrage zum Umbauen des bestehenden Mehrfamilienhauses mit: Anheben des Daches, Anbringen eines Anbaus, Anbringen einer KFZ-Überdachung, FINr. 1593/37, Nagelspitzstraße 6

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die Abweichungen zu Gestaltungssatzung und Stellplatzsatzung werden in Aussicht gestellt sofern die Erschließung gesichert werden kann.

Dem Antragsteller wird empfohlen, zunächst eine entsprechende Anfrage zum Flächenerwerb und Abstandsflächenübernahme an dem Marktgemeinderat zu richten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 14 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Einfamilienhaus, FINr. 1445/3, Miesingstraße 10

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Abweichungen zur Gestaltungssatzung (außermittiger First, Form und Gestaltung) werden nicht erteilt.

Ein Stellplatznachweis ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	6
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 15 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Vereinheim zu gewerblichen Nutzung zum Betrieb einer Praxis für Physiotherapie / Krankengymnastik, FINr. 970/2, Perfallstraße 40

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	7
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 16 Formlose Bauvoranfrage zur Wohnbebauung mit Tiefgarage, FINr. 1419/14, Rauheckstraße 21

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die Abweichungen zur Gestaltungssatzung (Außentrepfen) werden nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 17 Tektur zum Bauantrag; Änderungsantrag für das bestehende Wohnhaus (Austauschpläne), FINr. 2106/1, Unterleiten 23

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Ein Freiflächenplan ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 18 Formlose Anfrage zur Errichtung eines freistehenden Carports; Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 "Stolzenbergstraße Ost / Weindl-Lenz-Straße", FINr. 1408/22, Weindl-Lenz-Straße 16

Beschluss:

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung eines Carports wird nicht erteilt. Zunächst soll eine Überprüfung des Stellplatzkonzepts erfolgen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	7
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 19 Formlose Bauvoranfrage zum Ersatzbau für die bestehende Doppelgarage, Anbau an das bestehende Einfamilienhaus, FINr. 1408/14, Weindl-Lenz-Straße 2

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 20 Formlose Bauvoranfrage zum Abbruch der Garagen und Werkstatt FINr. 1068/3 zur Errichtung von Wohnungen und Rückbau der Lagerhallen FINr. 1078/2, 1079/3 und 1079 für den Neubau von Hotel-, Seminar- und Kulturflächen, FINrn. 1068/3, 1078/2, 1079/3 und 1079, Westerbergstraße 12 und 14

Beschluss:

Die geplante Wohnbebauung östlich des Breitenbachs ist mit 6:0 Stimmen grundsätzlich vorstellbar, sofern öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Die dargestellte Nutzung als Hotel-, Seminar- und Kulturfläche ist für den gemäß Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich mit 5: 1 Stimmen vorstellbar sofern öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Überplanung der im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen ist davon ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	
Nein-Stimmen:	
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 21 Formlose Bauvoranfrage zur Dacherneuerung und Erhöhung des Kniestocks zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit, FINr. 315/6, Miesbacher Straße 15c

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und eine Abweichung zur Gestaltungssatzung wird in Aussicht gestellt.

Abstandsflächen und Stellplatznachweis sind vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 22 Formlose Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gästehauses mit ca. 10 Ferienwohnungen, FINr. 939/8, Schlierachstraße

Beschluss:

Die Anfrage wird zurückgestellt. Zunächst soll die Stellungnahme des ZAS zum Verbandskanal eingeholt und ein Ortstermin durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	
Nein-Stimmen:	
Persönlich beteiligt:	
Anwesende Mitglieder:	

TOP 23 Formlose Bauvoranfrage; Bebauungsvorschlag für das Areal nördlich des Kurparks in Neuhaus, FINrn. 1423/64, 1423/65, 1423/62, 1423/61, 1423/60, 1423/0, Auerspitzstraße und Josefstaler Straße

Beschluss:

Der Bauausschuss stellt die Empfehlung zur Bebauungsplanänderung im Westen des Grundstücks FINr. 1423 sowie auf dem Grundstück FINr. 1423/61 in Aussicht sofern die Grundsätze des Marktes Schliersee zur Umwandlung von Grünland in Bauland beachtet werden. Der Bürgermeister wird beauftragt, Vorgespräche zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 24 Bekanntgabe; Dringliche Anordnung des 2. Bürgermeisters

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	
Nein-Stimmen:	
Persönlich beteiligt:	
Anwesende Mitglieder:	

Ende der öffentlichen Sitzung: 21:30 Uhr

Nicht öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 25. Februar 2021

Schliersee, den 09.02.2021

Für die Richtigkeit:

Franz Schnitzenbaumer
Erster Bürgermeister

Birgit Kienast
Schriftführung