



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Ortsplanungsausschusses

Datum: Dienstag, 14.01.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:40 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schritfführer: Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef	bis einschl. TOP 12 und wieder ab TOP 20
Besel, Alfons	
Ettenreich, Bernd	
Huber, Johann	
Kozemko, Herbert	
Rabl, Georg	
von Miller, Barbara	
von Preysing, Franz	
Wagner, Helga	
Zierer, Christine	

1. Vertreter

Eck, Martina	Vertreter für Heerklotz Peter
--------------	-------------------------------

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Heerklotz, Peter

Sonstige anwesende Gemeinderatsmitglieder

Haslauer, Johann
Huber, Michael
Stecher, Josef

Öffentliche Niederschrift

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO fest.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.11.2019 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.11.2019 wurde mit der Einladung versandt. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid auf Nutzungsänderung mit Einbau von zusätzlichen Wohnungen und Gewerbeflächen, Grundstück Fl.Nr. 451, Gem. Dürnbach, Kanzlerhof (Baumgarten 3)

Für den Kanzlerhof soll ein Gesamtkonzept erstellt werden. Hierbei sollen auch zusätzliche Wohnungen errichtet werden.

Das Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz. Hier könnten rechtlich gesehen mehrere Wohnungen eingebaut werden. (s. Plan Variante 1)

Das Nebengebäude steht nicht mit unter Denkmalschutz. Hier ist bisher eine Wohnung genehmigt. Es sind noch weitere zwei Wohnungen vorhanden. Diese Nutzungsänderung soll zumindest legalisiert werden. (s. Plan Bestand)

Die bestehende Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Einbau eines Seminarhotels in die Scheune des Hauptgebäude wurde zurückgezogen.

Aus denkmalfachlicher Sicht sollte in die Scheune so wenig eingegriffen werden wie möglich. D.h. auch, dass hier so wenig Wohnungen bzw. Nutzung wie möglich entstehen sollen.

Daraufhin wird nun vom Planer vorgeschlagen, die im Hauptgebäude rechtlich zulässigen Wohnungen im Nebengebäude unterzubringen. Die Planung sieht daher vor, im Nebengebäude insgesamt 6 Wohnungen und im Scheunenbereich des Hauptgebäudes lediglich 1 Wohnung und der Rest gewerbliche Nutzung unterzubringen. (s. Plan Variante 2)

Der Antrag wurde im LRA am 25.11.2019 vorbesprochen. Das Landratsamt könnte die beantragte Nutzungsänderung grundsätzlich mittragen.

Auch bei der Verwaltung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es muss jedoch rechtlich gesichert werden, dass nachträglich nicht doch noch zusätzliche Wohnungen im Scheunenbereich des Hauptgebäudes eingebaut werden.

Nach Ansicht des Landratsamtes kann dies nur über eine privatrechtliche Dienstbarkeit abgesichert werden. Die Dienstbarkeit muss schon zum Vorbescheid vorliegen.

Auf folgende Formulierung im Plan wird aufmerksam gemacht: „Tenne wird abgetragen und neu aufgebaut, Bausubstanz wird ergänzt“. Wenn sowieso neu gebaut wird, dann könnten hier auch die Wohnungen (ohne Nachteil für den Denkmalschutz) entstehen. Dies muss vorher abgeklärt werden!

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Nutzungsänderung mit Einbau von zusätzlichen Wohnungen und Gewerbefläche im Kanzlerhof, Fl.Nr. 451, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass auf den Einbau von weiteren Wohnungen im Hauptgebäude dinglich verzichtet wird. Die Sicherung hat über eine Reallast zugunsten des Freistaats und der Gemeinde zu erfolgen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 4 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Ostin, Fl.Nr. 37, Gem. Gmund;
Herausnahme der Wohnbaufläche auf diesem Grundstück**

Es wird beantragt, die im Flächennutzungsplan auf der Fl.Nr. 37 enthaltene Darstellung der Wohnbaufläche zu ändern und das gesamte Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Auf den Antrag vom 30.07.2019 wird verwiesen.

Im Flächennutzungsplan von 1994 war eine geringe Teilfläche der Fl.Nr. 37 (s. Anlage 2 des o.a. Antrages) als Wohnbaufläche enthalten.

2011 wurde ein Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses für die Fl.Nr. 37 eingereicht. Der Antrag wurde mit Beschluss vom 15.11.2011 abgelehnt. Gleichzeitig wurde beschlossen, das Vorhaben im Zuge des Flächennutzungsplan-Verfahrens nochmals zu behandeln.

Im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde das Vorhaben geprüft und besprochen. Mit Beschluss vom 16.07.2013 wurde die Erweiterung der Fläche und das damit verbundene Vorhaben erneut abgelehnt.

Konsequenter Weise hätte die Darstellung im Flächennutzungsplan dann zurückgenommen werden sollen. Dies ist jedoch nicht erfolgt.

Der Antragsteller beantragt nun, den FNP anzupassen und dahingehend zu ändern, dass die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 36/2, 36 und 36/3 auch die Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich im FNP darstellt.

Grundsätzlich ist ein Flächennutzungsplan „Behördenintern“ und es kann kein Dritter einen Rechtsanspruch ableiten. Es kann somit nicht abgeleitet werden, dass hier ein Baurecht besteht.

Das Grundstück Fl.Nr. 37 liegt eindeutig im Außenbereich. Eine Bebauung wäre somit nur nach Maßgaben des § 35 BauGB möglich.

Eine Änderung des FNP wäre zum jetzigen Zeitpunkt ein unverhältnismäßiger Aufwand (Zeit, Kosten, Personalaufwand).

Eine mögliche Bebauung der Fl.Nr. 37 wurde auch mit dem LRA besprochen. Es hat nochmals bestätigt, dass hier Außenbereich vorliegt. Auf Grund der vorliegenden Topografie und Hangkante, sowie die Nähe zum Bach wird eine Bebauung sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich vehement abgelehnt.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss bestätigt nochmals seine Beschlüsse vom 15.11.2011 und 16.07.2013. Eine Bebauung der Fl.Nr. 37 wird aus städtebaulicher aber vor allem aus naturschutzfachlicher und ortsgestalterischer Sicht nicht zugestimmt.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes nur für diesen verhältnismäßig kleinen Bereich wird jedoch nicht durchgeführt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 5 Klarstellungssatzung Nr. 23 "Festebach-Miesbacher Straße";
Antrag auf Änderung bzw. Erweiterung der Innenbereichsline für die
Fl.Nr. 752, Miesbacher Straße 55**

Auf den Antrag vom 04.10.2019 wird verwiesen. Es sollen hinter den Gebäuden HsNr. 55a, 55b und 59 drei neue Bauparzellen mit jeweils rund 930 m² ausgewiesen werden. Die Erschließung würde über das Hauptgrundstück und somit über die Miesbacher Straße erfolgen.

In der Sitzung am 17.09.2019 wurde die Klarstellungssatzung beschlossen und am 01.10.2019 bekanntgemacht.

In der rechtskräftigen Satzung ist der beantragte Bereich nicht enthalten.

Im Zuge der Aufstellung wurden mögliche Erweiterungen mitdiskutiert. Es sollte aber gerade die vorhandene Bebauung und vor allem der vorhandene Ortsrand/Abschluss beibehalten werden. Ziel wäre es, diesen Ortsrand durch eine Eingrünung zu stärken und zu verbessern.

Eine weitere Ausweisung würde eine Dritte-Reihe-Bebauung bedeuten. Diese könnte schon aus städtebaulicher Sicht und aus Gleichbehandlungs-Gründen nicht nur auf die Fl.Nr. 752 beschränkt werden. Man müsste also auch die Nachbargrundstücke mit betrachten und evtl. berücksichtigen.

Aus rechtlicher Sicht wäre die Schaffung eines Baurechts für die beantragten Flächen nicht (mehr) durch die vorliegende Satzung möglich. Es müsste ein Bebauungsplan – vor allem auch hinsichtlich der Erschließung, Ausgleichsflächen, Eingrünung – aufgestellt werden.

Der Antrag wurde auch mit dem Landratsamt am 25.11.2019 besprochen. Von Seiten des LRA wird aus städtebaulicher Sicht die alleinige Ausweisung dieser Grundstücke abgelehnt. Es stellt keine geordnete Entwicklung dar. Außerdem wird auf die mögliche Folgebebauung auf den Nachbargrundstücken hingewiesen.

Auch aus Sicht des Naturschutzes wird diese Erweiterung ebenfalls abgelehnt. Die Fläche ist eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen und liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die geplante Ausweisung stellt keine sinnvolle Abrundung dar.

Beschlussantrag Der Ortsplanungsausschuss stimmt den Antrag auf Ausweisung und Bebauung von drei Grundstücken auf dem Grundstück Fl.Nr. 752, Gem. Dürnbach, zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss lehnt den Antrag auf Ausweisung und Bebauung von drei Grundstücken auf dem Grundstück Fl.Nr. 752, Gem. Dürnbach, ab. Die Klarstellungssatzung wird nicht geändert.

TOP 6 Antrag auf Aufstellung einer Innenbereichssatzung für den Bereich des Leitenwegs

Es wird angefragt, ob die Grundstücke Fl.Nr. 1200/4 und 1200/5 bebaut werden können. Die Aufstellung einer Innen/Außenbereichssatzung wird beantragt.

Für das Grundstück wurden schon mehrere Anträge und Bauanträge gestellt. Die Sach- und Rechtslage hat sich nicht geändert.

Die Möglichkeit einer Aufstellung einer Satzung wurde am 25.11.2019 mit dem LRA besprochen.

Planungsrechtlich handelt es sich hier nicht um einen Ortsteil. Die vorhandene Bebauung hat zu wenig Gewicht. Eine Innenbereichssatzung ist daher nicht möglich.

Im Zuge einer Außenbereichssatzung können keine Außenbereichesflächen „einbezogen“ werden.

Es könnten nur Bereich innerhalb einer Bebauung mit Wohngebäuden bebaut werden. Hierzu müsste man die bestehende Bebauung HsNr. 7 und HsNr. 10 mit einer gedachten Linie verbinden. Dadurch wäre aber nun noch ein sehr geringer Teil der Fl.Nr. 1200/4 (süd-ost-Ecke) innerhalb der Bebauung, die nicht für ein Wohngebäude ausreicht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Bebauung nicht befürwortet. Die Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet. Eine Bebauung würde die Verfestigung einer Splittersiedlung bedeuten.

Beschlussantrag Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Aufstellung einer Innen- bzw. Außenbereichssatzung für den Bereich am Leitenweg zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Aufstellung einer Innen- bzw. Außenbereichssatzung für den Bereich am Leitenweg nicht zu. Auf die rechtliche Unzulässigkeit wird verwiesen.

TOP 7 Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen oder Tiefgarage auf dem Anwesen Fl.Nr. 1809/5, Gem. Gmund, Tölzer Straße 18

Für das Grundstück wurde eine Höhenvermessung durchgeführt. Im Bereich des bestehenden Gebäudes ist es relativ eben. Darüber hinaus gibt es jedoch große Höhenunterschiede.

Das Staatliches Bauamt Rosenheim hat zwischenzeitlich eine Stellungnahme abgegeben:

Eine Erschließung auf die Tölzer Straße wird in diesem Bereich aufgrund des Höhenunterschieds und der Nichteinhaltung der Sichtdreiecke (aufgrund Bewuchs und Böschung) als sehr kritisch erachtet.

Die Erschließung und Zufahrt soll daher weiterhin über den Setzbergweg erfolgen.

Auch eine Inanspruchnahme des Öffentlichen Grundstückes (durch Zufahrt, evtl. Böschungen und Stützmauern) kann derzeit nicht zugesagt werden.

Daraufhin wurde nun eine konkrete Planung mit zwei Doppelhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage, Zufahrt über den Setzbergweg, eingegeben.

Dabei wird das westlich Gebäude mit einer Höhenlage von OFF 767,0 geplant. Die Süd-Ost-Ecke liegt dann ca. 0,80 über dem Gelände.

Die geplante Höhenlage des östlich Gebäude liegt bei OFF 766,50. Die Süd-Ost-Ecke dann bei ca. 765,25 m ü.N.N.

Die genaue Höhenlage ist im Zuge der Schnurgerüstabnahme mit dem LRA festzulegen.

Die Gebäude wurden auf Grund des Bestandes mit einer Wandhöhe von 7,10 m geplant.

Gem. gemeindlicher Gestaltungssatzung ist eine Wandhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäude mit max. 6,75 m festgelegt.

Hier sind die Wandhöhe der direkten Nachbargebäude jedoch nur rund 5 m bzw. 5,60 m hoch. Auch bei den Neubauten „Setzbergweg 2 und 3“ wurde lange um die Einhaltung der max. 6,75 m gekämpft.

Durch den Abriss entfällt der Bestandsschutz. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass die Wandhöhe max. 6,75 m betragen darf.

Schriftlich wird noch angefragt, ob die Gemeinde auch einer Variante mit gedrehter Firstrichtung (vgl. frühere Variante 3 – jedoch Zufahrt nun vom Setzbergweg und mit TG) zustimmen würde.

Auf Grund der Höhenlage und vor allem der vorhandenen Bebauung würde sich die vorgelegte Firstrichtung von Nord nach Süd erheblich besser in die Umgebung einfügen.

Der Ortsplanungsausschuss stellt fest, dass hier eine sehr exponierte Lage vorliegt. Die geplanten Gebäude entstehen auf einem Buckel und liegen rund 5,5 m höher als die Tölzer Straße. Auch liegt das östlich angrenzende Gebäude rund 3 m tiefer als das Bestandsgebäude auf der HsNr. 18.

Durch die Nachverdichtung rücken die Gebäude näher an die Grundstücksgrenzen. Dadurch entsteht eine größere Diskrepanz zwischen den vorhandenen Wandhöhen der Nachbarbebauung und der beantragten Wandhöhe.

Die Möglichkeit einer Bauleitplanung wird angesprochen.

Beschlussantrag Der Ortsplanungsausschuss stimmt der vorliegenden Bauvoranfrage in der Fassung vom 20.12.2019 zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt der Bauvoranfrage in der Fassung vom 20.12.2019 auf Grund der geplanten Wandhöhe von 7,10 m nicht zu.

Der Ortsplanungsausschuss schlägt eine Ortsbesichtigung mit Aufstellung eines Schaugerüsts (Lage der Gebäude und Höhen) vor.

Mit einer Firstrichtung von Ost nach West besteht kein Einverständnis.

TOP 8 Bauantrag auf Abbruch und Neubau des Wohnhauses und Teilausbau des Stallgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 706, Gem. Gmund, Eck 2

Es ist geplant, den Wohnteil des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens abzubauen und neu aufzubauen.

Das bestehende Wohnhaus hat derzeit eine Größe von 12,88 m x 9,62 m. Der Neubau soll nun eine Länge von 14,00 m erhalten.

Ansonsten wird der Neubau wieder profilgleich an das bestehende Stallgebäude angebaut.

Derzeit sind nach den vorliegenden Unterlagen eine Wohnung und 4 Gästezimmer vorhanden.

Nach dem Neubau soll im Erdgeschoss eine Wohnung sowie eine Ferienwohnung und im Obergeschoss zwei Ferienwohnungen entstehen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Anwesen ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau des Wohnhauses und Teilausbau des Stallgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 706, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 9 Bauliche Vorgänge auf den Grundstücken Fl.Nr. 947/22 und 947/23, Gem. Dürnbach, Am Talfeld 2

TOP 9.1 Bauantrag auf Errichtung eines Nebengebäudes mit Blumenlagerraum und Gerätegarage für Stapler und Hänger

Es wurde festgestellt, dass an der Nordgrenze im Bereich der Schutzfläche ein Nebengebäude ohne Genehmigung errichtet wurde. Auf die Sitzung vom 17.09.2019 wird verwiesen.

Dieses Gebäude soll nun abgebrochen und an einer anderen Stelle, östlich des Holzlagers, errichtet werden.

Das Nebengebäude hat eine Größe von insgesamt 17,75 m x 6,05 m (Grundfläche 108 m²). Es soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8 Grad errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt daher 4,61 m im Süden und 3,74 m im Norden.

Im westlichen Gebäudeteil werden drei Garagen vorgesehen. Im östlichen Teil ist ein Lagerraum geplant, der im Winter auch der Unterbringung von Blumen dienen soll. Daher ist dieser Teil auch überwiegend verglast.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „GE Festenbach“.

Für das Vorhaben sind keine Baugrenzen vorhanden. Es liegt außerhalb der festgesetzten Schutzfläche.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Nebengebäudes mit Blumenlagerraum und Gerätegarage für Stapler und Hänger auf der Fl.Nr. 947/23, Gem. Dürnbach, zu und stellt sein gemeindliches Einvernehmen in Aussicht.

Er stimmt der Aufnahme einer neuen Baugrenze mit einer Grundfläche von 120 m² zu.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9.2 Bauantrag auf Erweiterung der offenen Überdachung des bestehenden Holzlagerplatzes

Derzeit ist eine Überdachung zur Lagerung von Holz mit einer Größe von 26,84 m x 13,20 m vorhanden. Dieses Holzlager soll nach Norden um 6,50 m erweitert werden.

Für diese Erweiterung muss das Gelände jedoch um rund 1,80 m abgegraben werden. Dies bedeutet, dass die jetzige hier vorhandene Böschungskante um rund 6 m nach Norden verschoben wird.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „GE Festenbach“. Für das Holzlager ist ein Baufenster mit einer Größe von 35 m x 24 m vorhanden. Die jetzige Überdachung ist relativ mittig platziert. Es wäre im Süden eine Erweiterung mit einer Tiefe von 6 m und im Norden noch von 4 m möglich.

Dies hat zur Folge, dass die beantragte Erweiterung die Baugrenze im Norden um ca. 2,50 m überschreitet.

Der Antragsteller möchte die Erweiterung nach Norden vornehmen, da die südliche Fläche als Zufahrts- und Rangierfläche benötigt wird.

Es wird nun beantragt, die vorhandene Baugrenze um 4,70 m nach Norden zu verschieben. Sie wird dabei nicht vergrößert. Jedoch soll die zulässige Grundfläche erweitert werden.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Erweiterung der offenen Überdachung des bestehenden Holzlagerplatzes auf den Grundstücken Fl.Nr. 947/22 und 947/23, Gem. Dürnbach, zu und stellt sein gemeindliches Einvernehmen in Aussicht.

Er stimmt der Änderung des Bebauungsplanes mit Verschiebung der Baugrenze und Vergrößerung der Grundfläche zu.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 9.3 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Festenbach";
 Änderungsbeschluss und Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Gem. den vorgenannten Vorhaben sind Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich:

a) Festsetzung einer neue Baugrenze mit einer Größe von 19 m x 8,5 m, 1 Vollgeschoss und einer festgesetzten Grundfläche von 120 m²

b) Verschiebung der Baugrenze für das Holzlager um 4,70 m nach Norden und Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 520 m² auf 750 m²

Der Antragsteller hat dargelegt, dass dies (zusammen mit dem noch zu errichtenden Gebäudeteil) nun die geplante bauliche Weiterentwicklung des Betriebes darstellt (soweit bekannt und einschätzbar).

Das Planungsbüro Wagenpfeil hat einen entsprechenden Änderungsentwurf erarbeitet.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 29 für die Grundstücke Fl.Nr. 947/22 und 947/23, Gem. Dürnbach, zu ändern:

a) Festsetzung einer neue Baugrenze mit einer Größe von 19 m x 8,5 m, 1 Vollgeschoss und einer festgesetzten Grundfläche von 120 m²

b) Verschiebung der Baugrenze für das Holzlager um 4,70 m nach Norden und Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 520 m² auf 750 m²

Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

Der Entwurf, Stand 25.11.2019, zur 9. Änderung des Bebauungsplanes wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 10 Erweiterung der Realschule Tegernseer Tal

**TOP 10.1 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Realschule Tegernseer Tal";
 a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 09.10.2019 bis einschl. 11.11.2019 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweise sind eingegangen:

Beteiligter 1 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 16.10.2019:</p> <p>„Die vorgesehenen maßvollen Änderungen haben keine relevanten Auswirkungen auf die Lärmbelastung für die Anwohner. Es ist auch weiterhin von der im Gutachten des schalltechnischen Büros Emplan im September 2010 prognostizierten Richtwertehaltung auszugehen. Gegen die 2. Änderung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes daher keine Einwände. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht veranlasst.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung und Beschlussfassung ist nicht veranlasst.</p>

Beteiligter 2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.10.2019:</p> <p>„Mit der vorgelegten Planung besteht grundsätzlich Einverständnis aus naturschutzfachlicher Sicht. Bei der Prüfung der Unterlagen und einem kurzen Begehung vor Ort sind jedoch folgende Defizite aufgefallen:</p> <p>- Die Umsetzung der in der Fassung des Bebauungsplanes vom 20.07.2010 festgesetzten „(...) umfangreichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere (die) Aufwertung des Fließgewässerlebensraumes entlang dem Dürnbach durch die Ausweisung einer ca. 0,36 ha großen Pufferzone als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (...)“ ist im Gelände nicht ersichtlich. Entgegen der geplanten Entwicklung dieser Pufferzone von einer Hochstaudenflur zu einer extensiven, wechselfeuchten Wiese ist nun auf dieser Fläche eine Springkrautflur und Erlenbewuchs vorhanden. Die geplante Flächenaufwertung, die einen geringeren Ausgleichsfaktor für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ergeben hat, ist demzu-</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgelegte Pufferzone deckt sich um 85 % mit der in der Baugenehmigung festgelegten Retentionsfläche. Diese Retentionsfläche ist vom Bauherren zu unterhalten und zu pflegen.</p> <p>Um Missverständnisse zu vermeiden, wurde im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass die Pflege und der Unterhalt für beide Flächen beim Bauherren liegt.</p>

<p>folge noch nicht gegeben.</p>	
<p>- Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen mit regelmäßigen Baumpflanzungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurden im Bereich des Bahnhofs großflächig versiegelt. Bereits gepflanzte Bäume entlang des Bahnsteigs sind nicht mehr vorhanden bzw. wurden zum Teil ausgegraben und an anderer Stelle eingepflanzt. Diese Bäume stehen nun dicht gedrängt und sind teilweise oder ganz abgestorben. Eine Aufwertung der Eingrünung im Umfeld des Bahnhofs wäre wünschenswert.</p>	<p>Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Errichtung des Bahnhofpunktes wurden auch die naturschutzrechtlichen Belange geprüft und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Eine mögliche Aufwertung der Eingrünung im Umfeld des Bahnhofs wurde geprüft. Es sind keine geeigneten Flächen vorhanden.</p>
<p>- Neben der Umgestaltung des Bahnhofs wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere weitere Eingriffe vorgenommen, die mit der Darstellung nicht übereinstimmen (Beachvolleyball-Platz und Sandgrube am Sportplatz, kleinere Gebäude am Bahnsteig, etc.).“</p>	<p>Diese Änderungen wurden im Zuge der Baugenehmigung, teilweise durch Befreiungen, durch das Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde genehmigt. Die Gemeinde wird die Flächen der Vollständigkeit halber nachrichtlich übernehmen.</p>

Beteiligter 3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Straßenbauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 04.11.2019:</p> <p>„Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Realschule Tegernseer Tal“ in der Fassung vom 17.09.2019 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die unten genannten Punkte beachtet werden.</p> <p>Bauverbot Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt aus verkehrsrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten teile der Ortsdurchfahrt von Gmund am Tegernsee. Straßenbaurechtlich jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze an freier Strecke. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.</p> <p>Gemäß den Planungsunterlagen beträgt der Abstand der baulichen Anlagen 20 m</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wird zur weiteren Beachtung (z.B. Baustellenausfahrt, Entwässerung ..) an den Bauherren weitergeleitet.</p>

<p>vom durchgehenden Fahrbahnrand der St 2365. Hiermit besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim Einverständnis.</p>	
<p>Erschließung Die Erschließung der zusätzlichen Stellplätze hat, wie in den Planunterlagen vorgesehen, ausschließlich über die bereits bestehende Ein- und Ausfahrten auf die St 2365 zu erfolgen.</p> <p>Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur St 2365 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	<p>Die zusätzlich geplanten Stellplätze werden über die bereits bestehenden Verkehrsflächen erschlossen und angesteuert. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten werden nicht benötigt.</p>
<p>Entwässerung Die bestehende Straßenentwässerung der St 2365 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der St 2365 und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück bzw. von Park- und Stellflächen zugeführt werden.</p>	<p>Die Straßenentwässerung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers aus dem Schulstandort wird durch Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung des Zweckverbandes der Gemeinde Gmund entsorgt. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf Flächen für den Gemeinbedarf ist auf dem Grundstück unverschmutzt zu versickern.</p>
<p>Lärmschutz Auf die von der St 2365 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.</p>	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen laut Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde vom 16.10.2019 keine Einwände gegen die Planung. Es ist auch weiterhin von der im Gutachten des schalltechnischen Büros Emplan im September 2010 prognostizierten Richtwertehaltung auszugehen.</p>
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen Die Stellungnahme bezieht sich lediglich auf die Änderungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Tegernseebahn sowie das LRA Miesbach (Verkehrsbehörde) erhalten einen Abdruck des Schreibens.</p> <p>Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.“</p>	

Beteiligter 5 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 15.10.2019:</p> <p>„Planung ...</p> <p>Berührte Belange <i>Schulen und außerschulische Bildungsangebote</i> Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (vgl. LEP 8.3.1 (Z)) sind allgemeinbildende Schulen in allen Teilräumen flächendeckend vorzuhalten. Die geplante Erweiterung der Realschule Tegernseer Tal entspricht dieser Zielvorgabe.</p> <p><i>Natur und Landschaft</i> Die Planung befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“. Wir bitten die Belange von Natur und Landschaft mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Ergebnis Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Hierbei sind einige Anpassungen erforderlich. Eine Ablehnung der Planung liegt aber nicht vor.</p>

Beteiligter 6 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, telefonische Stellungnahme vom 08.10.2019:</p> <p>Anregung, tatsächliche Situation aufnehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bahnhaltelpunkt mit eintragen • „Private Erschließung, Geh- und Radweg“ streichen 	<p>Der neue Bahnsteig selbst befindet sich auf der Fl.Nr. 1271/2, die nicht mehr im Bebauungsplan enthalten ist. Auf dem Grundstück der Realschule befindet sich die Zugangsfläche zum Bahnhaltelpunkt sowie zwei Stellplätze. Im Bebauungsplan wäre somit der Grünstreifen an der östlichen Seite im Bereich des Bahnsteiges zu streichen.</p> <p>Der Geh- und Radweg am östlichen Rand des Bebauungsplanes wurde aufgenommen, um eine mögliche Verbindung zur Finsterwalder Straße vorzuhalten. Später wurde darüber gesprochen, diesen möglichen Weg, direkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1271/2 (Bahngrundstück) herzustellen.</p>

	<p>Eine endgültige Entscheidung gibt es meines Wissens nicht. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Weg derzeit im Bebauungsplan zu belassen.</p> <p>Beschluss: Die Grünfläche am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes wird auf Grund des vorhandenen Planfeststellungsverfahrens zum Bahnhaltelpunkt nachrichtlich angepasst. Der eingetragene Geh- und Radweg (erst grau, dann in Gelb) wird beibehalten.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen</p>
<p>Im Bereich der Erweiterung können auf Grund der Gesamtlänge die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden. Dies hätte zur Folge, dass die Abstandsflächen auf dem gemeindlichen Grundstück (Sportheim) übernommen werden müssten.</p> <p>Eine andere Möglichkeit ist, dass im Bebauungsplan explizit festgesetzt wird, dass die Abstandsflächenregelung nach BayBO hier nicht anzuwenden ist.</p>	<p>Eine Abstandsflächenübernahme würde die Verwaltung nicht raten, da damit eine evtl. Erweiterung des Sportheimes nach Süden ausgeschlossen wäre.</p> <p>Die Regelung, dass die Abstandsflächenregelung nach BayBO nicht anzuwenden ist hätte keinen erkennbaren Nachteil - vor allem für private Anlieger.</p> <p>Beschluss: Im Bebauungsplan wird aufgenommen, dass die Abstandsflächenregelung gem. BayBO nicht anzuwenden ist.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen</p>

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Realschule Tegernseer Tal“ in der Fassung vom 17.09.2019 mit den o.g. Ergänzungsbeschlüssen als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimmen

TOP 10.2 Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Realschule um fünf Klassenräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 1332, Gem. Dürnbach

Die Eingabeplanung hat sich gegenüber der Planung vom 11.07.2019 leicht geändert.

Zum einen ist nun eine Mauerstärke von 42 cm (vorher 36 cm) vorgesehen. Dadurch verändert sich die Breite auf 11,36 m (vorher 11,24 m) und die Länge auf 34,11 m (vorher 33,99 m).

Zum anderen soll der Verbindungsbau im Obergeschoss nun als Verglasung ausgeführt werden (kein Mauerwerk mehr). Dadurch setzt sich die Höhe auch ein bisschen ab.

Die Maße des neuen Baufensters betragen: Länge: 37,80 (inkl. Verbindungsbau), Breite 12,50 m, Vorsprung 1,30 m
 Die o.g. Erweiterungen liegen somit noch innerhalb des Baufensters.

Die Höhenangaben werden beibehalten.

Beim Schnitt ist jedoch weiterhin „Rollkies“ als Dacheindeckung eingetragen. Hier fehlt der Hinweis auf Ausführung als Gründach.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt den Bauantrag auf Erweiterung der bestehenden Realschule um fünf Klassenräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 1332, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 33 i.V.m. § 36 BauGB.
 Das Dach ist als Gründach auszuführen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimmen

**TOP 11 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Fensterwalder Straße";
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 05.11.2019 bis einschl. 06.12.2019 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweise sind eingegangen:

Beteiligter 1.1 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Kreisbau- meister, Stellungnahme vom 02.12.2019:</p> <p>Flächennutzungsplan: Keine Äußerung</p> <p>Bebauungsplan: „Eine „Neuordnung des Ortsrandes“ (Zitat aus Begründung) bedürfte eines ortsplanerischen Konzeptes, welches hier- und vor allem in diesem geringen Umgriff – leider nicht zu erkennen ist. Städtebaulich ist die 3. Änderung somit nicht befürwortbar, da nicht nachvoll- ziehbar.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauungsplanerweiterung dient der Unterbringung eines einheimischen Ge- werbebetriebes. Dies ist hier möglich, da bereits ein Gewerbegebiet und somit eine Anbindung an eine geeignete Siedlungs- einheit vorhanden ist. Durch den Bebauungsplan wird auch eine neue Ortsrandeingrünung geschaf- fen. Das Orts- und Landschaftsbild wird</p>

	durch diese Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Erweiterung ist damit städtebaulich vertretbar.
--	--

Beteiligter 1.2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Bereich Bauleitplanung, Stellungnahme vom 06.12.2019:</p> <p>Flächennutzungsplan und Bebauungsplan: „Unverzichtbarer Bestandteil der weiteren Verfahrensschritte ist die Begründung und der Umweltbericht als Teil derselben. Zu den sich aufdrängenden Belange gehören neben der grundsätzlichen Erforderlichkeit u.a. die Grundsätze des Flächensparens und der der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Im Parallelverfahren ist dies auch eigener notwendiger Bestandteil des Bebauungsplans.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die notwendigen Unterlagen (Umweltbericht) werden derzeit erstellt und liegen zur öffentlichen Auslegung vor.</p>

Beteiligter 1.3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.11.2019:</p> <p>Flächennutzungs- und Bebauungsplan: „Gegen die Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Gewerbegebiet und Sportanlage können verträglich in unmittelbarer Nachbarschaft angeordnet werden. Die Ausweisung wird somit dem Planungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz gerecht. Auf Grund der günstigen Lage in ausreichendem Abstand zu den nächsten Wohngebieten sind für ein Gewerbegebiet der vorliegenden Flächenausdehnung keine Beschränkungen durch Festlegung reduzierter Emissionskontingente zwingend geboten.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung und Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

Beteiligter 1.4 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.12.2019:</p> <p>Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:</p> <p>„Für eine Bebauung des nördlichen Bereichs der Flurnummer 289/0 Gemarkung Dürnbach kann eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt werden, wenn ein sauberer Abschluss der Siedlungsentwicklung nach Westen und Norden erfolgt und der Eingriff ins Landschaftsbild möglichst geringgehalten wird.</p> <p>Ein klarer Abschluss der Siedlungsentwicklung und eine Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch eine Ortsrandeingrünung erfolgen. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes sieht hierfür im nördlichen Drittel die Neuanlage einer Hagpflanzung vor. Südlich davon ist am Ortsrand aktuell eine Zufahrt geplant. Eine geschlossene Ortsrandeingrünung ist dadurch nicht möglich. Vielmehr stellt diese Zufahrt eine einseitige Erschließung dar. Um eine Vereinbarung mit Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu erreichen, bitten wir die bestehende Erschließung nach Norden zu verlängern und anstelle der geplanten parallelen Zuwegung an der Grundstücksgrenze die Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu vervollständigen.</p> <p>Hinweis: Die Erteilung der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG kommt nur für sogenannte Tathandlungen – wie Errichtung von baulichen Anlagen – in Betracht, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften, so dass eine Befreiung im Rahmender Änderung des Bebauungsplans nicht erteilt werden kann, sondern erst mit der Baugenehmigung.</p>	<p>Auf Grund der vorliegenden Stellungnahme fand ein Ortstermin mit Herrn Jäger (Untere Naturschutzbehörde), Frau Huenerfeld (VIVO), Herrn Limmer (Planer) sowie Herrn Herrle und Herrn Jaud statt.</p> <p>Bei diesem Termin wurden mehrere Vorschläge angesprochen.</p> <p>Es wurde vorgeschlagen die vorhandene Zufahrt über den Wertstoffhof hinaus zu verlängern. Damit wäre im Westen eine durchgängige Eingrünung möglich. Ein weiterer Vorschlag war, den Wertstoffhof nach Norden um die wegfallende Fläche zu erweitern.</p> <p>Diese Vorschläge sind auf Grund der notwendigen Größe des Wertstoffhofes, der notwendigen Länge für die Aufstellung und das Rangieren der Entsorgungsfahrzeuge sowie aufgrund der saisonal benötigten Flächen (Rasenschnitt, Schneelagerflächen) nicht umsetzbar.</p> <p>Man hat sich darauf geeinigt, Eingrünungen so vorzusehen, dass die jeweiligen Gebäude bzw. Container eingegrünt bzw. durch eine Pflanzung abgeschirmt werden. Die Zufahrt kann dann entlang der Westgrenze verlaufen.</p> <p>Auf folgende Änderungen bzw. Ergänzungen wurde sich geeinigt (siehe beiliegende Planzeichnung):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ortsrandeingrünung wird an der südlichen Einfahrt, westlich der Glas- u. Altkleidercontainer und westlich des dargestellten geplanten Gebäudes ergänzt • Im Norden des Wertstoffhofes soll ein 2 m breiter Grünstreifen festgesetzt werden. • Der Grenzabstand der zu pflanzenden Bäume der nördlichen Ortsrandeingrünung muss 4 m zur landwirtschaftlich genutzten Fläche

	<p>betragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehende Eingrünung der Wertstoffhofes muss als „zu erhalten“ festgesetzt werden. • Die (fehlende) Ausgleichsfläche kann auf den Flurnr. 1619 und 1620, Gmkg. und Gmd. Bad Heilbrunn erfolgen. • Die im Plangebiet wegfallende Ausgleichsfläche kann als Gewerbefläche genutzt werden. <p>Beschluss: Der Ortsplanungsausschuss beschließt, o.g. Änderungen im Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Abstimmung: 9 Ja-Stimmen 2 Nein-Stimmen</p> <p>Da die Ausgleichsfläche nun in der Gesamtheit auf einem anderen Grundstück nachgewiesen wird, wurde von Seiten der Verwaltung ein zweites Baufenster mit vorgesehen. Hierdurch soll eine zusätzliche Nutzung des Geländes und eine Bebauung bzw. Überdachung zugelassen werden.</p> <p>Beschluss: Der Ortsplanungsausschuss beschließt, das zweite Baufenster im Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Abstimmung: 7 Ja-Stimmen 4 Nein-Stimmen</p>
<p>Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Fläche noch nicht vollständig erfüllt. Wir bitten um Ausweisung einer weiteren Ausgleichsfläche.</p> <p>Um die vorhandene Eingrünung des Wertstoffhofes zu erhalten, empfehlen wir eine Kennzeichnung der bestehenden Bäume/Sträucher als „zu erhalten“.</p> <p>Wir bitten um eine Ergänzung, dass bei Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Arten des Merkblattes „Empfehlenswerte Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ verwenden sollen.“</p>	<p>Eine weitere Ausgleichsfläche wird nachgewiesen (s.o.).</p> <p>Die Eingrünung des Wertstoffhofes wird als „zu erhalten“ festgesetzt (s.o.)</p> <p>Die Festsetzung der Arten gem. Merkblatt wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Beteiligter 2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 09.12.2019:</p> <p>„die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur o.g. Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Planung ...</p> <p>Berührte Belange <i>Siedlungsstruktur</i> Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 (G) Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 (Z)). Siedlungsflächen sind Flächen die zum dauernden oder mindestens vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Die geplante Neuausweisung eines Gewerbegebiets für die Ansiedlung eines zusätzlichen Gewerbebetriebes ist aus Sicht der Landesplanung als neue Siedlungsfläche einzustufen. Die Planung ist daher an LEP 3.3 (Z) zu messen. Weder die östlich der neuen Gewerbefläche befindliche Grünfläche mit Sportanlagen, noch die südlich des Plangebiets angrenzende Versorgungsfläche mit Wertstoffhof eignen sich für die Anbindung einer neuen Siedlungsfläche. Auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbefläche und der geringen Entfernung des Plangebiets von ca. 65 m zur nächsten bereits ausgewiesenen und bebauten Wohnbaufläche des Ortsteils Dürnbach, kann der Standort noch als an den Siedlungsbereich Dürnbach angebunden angesehen werden. Wir empfehlen eine weitere bauliche Entwicklung in westlicher Richtung über den verfahrensgegenständlichen Umfang hinaus nicht weiter zu befördern.</p> <p><i>Natur und Landschaft</i> Die geplante Baufläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“. Die Vereinbarkeit</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Landratsamt Miesbach als untere Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde</p>

<p>einer zusätzlichen Bebauung mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Auf Grund der Ortsrandlage und der Lage im Landschaftsschutzgebiet wäre zudem auf eine angemessene landschaftliche Einbindung (Ortsrand) und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.</p> <p>Bewertung Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>Hinweis: Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1. i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018).“</p>	<p>wurde am Verfahren beteiligt. Auf diese Stellungnahmen und deren Abwägung wird hingewiesen.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist es, hier überwiegend Handwerk bzw. Bauhandwerk zuzulassen. Einzelhandelsbetriebe sind hier nicht erwünscht.</p> <p>Beschluss: Der Ortsplanungsausschuss beschließt, Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen</p>
---	---

Beteiligter 3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 04.12.2019:</p> <p>„Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Es bestehen daher keine Einwände.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>

der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“	
---	--

Beteiligter 4 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 27.11.2019:</p> <p>„mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Im Bebauungsplan ist die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers über Sickerschächte in den Untergrund vorgesehen. Diese Art der Niederschlagswasserableitung ist nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Wir empfehlen bereits im Rahmen der Bauleitplanungen entsprechende Flächen für die Beseitigung des Niederschlagswassers vorzusehen.“</p>	<p>Die Festsetzung einer flächenhaften Versickerung direkt im Bebauungsplanangebot ist auf Grund des geringen Geltungsbereiches nicht sinnvoll.</p> <p>Die Entwässerung wird entsprechend der Hinweise beim Einzelbauvorhaben geprüft und nachgewiesen.</p>

Beteiligter 5 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Atelier Glasnhof GmbH, für Fa. Prebeck, Stellungnahme vom 05.12.2019:</p> <p>Bebauungsplan: „Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Finsterwalder Straße“ beantrage ich im Namen unseres Bauherrn Horst Prebeck folgende Änderung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Das bisherige Baufenster an der Westgrenze der Flur-Nr. 262/3 und 262/5 soll in West-Ost-Richtung verbreitert und dafür in Nord-Süd-Richtung verkürzt werden. Diese Änderung des Baufensters ist nahezu flächengleich, es ergibt sich sogar eine leichte Verkleinerung. Das bisherige Baufenster hat eine Fläche von ca. 159 m², das künftige Baufenster eine Fläche von ca. 150 m².</p> <p>Die Änderung wird aufgrund der Bebauung des nördlichen Grundstücksteils notwendig. Außerdem hat das bisherige Baufenster eine Tiefe von 5,50 m. In dieser Tiefe ist kein für ein Bauunternehmen nutzbares Lagergebäude möglich.</p> <p>Das zu verändernde Baufenster dient zur Errichtung einer erdgeschossigen Lagerhalle für die Bauunternehmung mit einer maximalen Wandhöhe von 4,0 Metern.“</p>	<p>Der Antrag ist auf Grund der Tiefe der Baugrenze nachvollziehbar. Grundsätzlich müssen jedoch die Brandschutzvorschriften geprüft werden, da zwischen dem Gebäude des Wertstoffhofes und dem neuen Lagergebäude kein Abstand von 5 m besteht. (Art. 48 Abs. 2 Nr. 1 BayBO)</p> <p>Beschluss: Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Verlegung der Baugrenze zu. Vorher sind evtl. Brandschutzvorschriften zu klären. Diese Änderung wird im laufenden Änderungsverfahren mit aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen</p>
---	---

Beschluss Der Planer wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in die Änderungsentwürfe einzutragen.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen

TOP 12 Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Nr. 24 "Dürnbach-Eichenweg" ; Satzungsbeschluss

Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.
Die Unterlagen liegen erst zur nächsten Sitzung vor.

TOP 13 Neugestaltung des Volksfestplatzes; Beauftragung von Planungsleistungen, Leistungsphasen 1 - 3

Der Volksfestplatz soll neugestaltet, die Fahrstreifen und Parkflächen befestigt bzw. „staubfrei“ ausgeführt werden und die Entwässerung sowie Beleuchtung bei der Planung bedacht werden. In Bezug auf den neuen Standort der Halle und hinsichtlich, dass die Durchführung der bisher stattfindenden Veranstaltungen weiterhin möglich ist, muss dies bei der Entwurfsplanung beachtet werden.

Bei der Neugestaltung soll die optimale Parksituation geschaffen werden, so dass auf der zur Verfügung stehenden Fläche möglichst viele Fahrzeuge parken können und das Ein- und Ausparken praktikabel ermöglicht wird. Es sind auch die Anordnung von Bus- und Behindertenparkplätzen sowie Fahrradständen zu berücksichtigen.
Die Parkplätze sollen markiert werden und Parkscheinautomaten für deren Bewirtschaftung aufstellt.

Unter Bezugnahme aller bisherigen Erkenntnisse und Erfahrungen die mit dem Festplatz als Parkfläche über die Jahre auftraten und nun bekannt sind, sollen Vorschläge ausgearbeitet werden um diese in eine Gesamtplanung einzubringen.

Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, sind bezüglich der Kiesqualität und Kiesstärke, der Schadstoffbelastung des Untergrundes und des Asphalts, etc. Baugrunderkundungen durchzuführen.

Für die Planung der Neugestaltung des Volksfestplatzes wurde ein Honorarangebot vom Ing.-Büro Schreder vorgelegt.

Das Honorarangebot umfasst sämtliche Leistungen im Bereich der Planungs- und Ausführungsphase sowie das Honorar für die örtliche Bauüberwachung das 2,75 % der anrechenbaren Kosten beträgt. Die Nebenkosten sind mit 7 % angesetzt.

Das vorgelegte Honorarangebot enthält auch Regelungen zu den Kosten für Vermessungsleistungen, zusätzliche / besondere Leistungen.

Es kommt jeweils der Mindestsatz der Honorarzone II zum Ansatz.

Das Honorar richtet sich nach der HOAI 2013, Bestimmungen für Verkehrsanlagen (§ 47 HOAI 2013) und auch für Ingenieurbauwerke (§ 43 HOAI 2013).

Nachdem die Leistungsphasen stufenweise vergeben werden, sollen nur die Leistungsphasen

1 - 3 (Lph. 1, Grundlagenermittlung, Lph. 2, Vorplanung, Lph. 3, Entwurfsplanung), beauftragt werden.

Die beauftragten Leistungsphasen dienen als Grundlage für weitere Entscheidungen und zur Ermittlung der Kosten für die Umsetzung des Vorhabens.

Das Ingenieurbüro Schreder hat schon einige Parkplätze, wie z.B. Papierfabrik Louisenthal und in Seeglas geplant und gebaut.

Beschluss

Der Ortsplanungsausschuss beschließt, die Leistungsphasen 1 – 3 an das Ingenieurbüro Schreder, Schießstattstraße 24, 83024 Rosenheim, zu vergeben.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt den Ingenieurvertrag, für die Neugestaltung des Volksfestplatzes, abzuschließen.

Abstimmung

10	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 14 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 13.02.20

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer