



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Ortsplanungsausschusses

Datum: Dienstag, 11.02.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:05 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriftführer: Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Besel, Alfons
Huber, Johann
Rabl, Georg
von Miller, Barbara Ab TOP 3.2
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Vertreter

Eck, Martina
Hagn, Florian
Haslauer, Johann

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Ettenreich, Bernd
Heerklotz, Peter
Kozemko, Herbert
Wagner, Helga

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 14.01.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.01.2020 wurde mit der Einladung versandt. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Das Ortsplanungsausschuss-Mitglied Johann Haslauer verlässt den Sitzungssaal.

TOP 3 Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 42/4 und 109/4, Gem. Dürnbach, Eichenweg (östlich Münchner Straße 106)

TOP 3.1 Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Nr. 24 "Dürnbach-Eichenweg" ; Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen zur Satzung wurden in der Sitzung am 17.09.2019 behandelt und abgewogen. Gleichzeitig wurde auch der Satzungsbeschluss gefasst.

In die Satzung musste noch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung mit aufgenommen werden. Diese Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat etwas gedauert.

Nun wurde festgelegt, dass der Ausgleich auf der Fläche 109/3, Gem. Dürnbach, als Streuobstwiese stattfindet. Dies wurde zeichnerisch und textlich in die Satzung mit aufgenommen.

Um keinen Verfahrensfehler zu begehen, wird die Satzung in der nun vorliegenden Fassung vom 31.01.2020 beschlossen.

Beschluss Der Satzungsbeschluss vom 17.09.2019 wird aufgehoben.
Der Ortsplanungsausschuss beschließt die Einbeziehungssatzung Nr. 24 „Eichenweg“ in der Fassung vom 31.01.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Das Ortsplanungsausschuss-Mitglied Johann Haslauer betritt wieder den Sitzungssaal.

TOP 3.2 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage

Auf die Vorbehandlung vom 15.01.2019 wird verwiesen. Hier wurde dem Gebäude grundsätzlich zugestimmt.
Inzwischen wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Einbeziehungssatzung) für die Errichtung des Gebäudes geschaffen.

Es soll ein Gebäude mit einer Größe von 13,56 m x 10,23 m errichtet werden. Im Norden wird noch ein Querbau mit einer Länge von 5,68 m und einer Breite von 4,98 m angebaut.

Für den Querbau bedarf es einer Abweichung der Gestaltungssatzung, da dieser mehr als 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes aufweist (Gebäuelänge 13,56 m davon $1/3 = 4,52$ m, somit überschreitet er die zulässige Breite um 0,46 m).

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 42/4, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Abweichung hinsichtlich der breite des Quergiebels erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Neubau eines Milchviehstalles mit Melkstand und Güllegrube auf dem Grundstück Fl.Nr. 609, Gem. Dürnbach, Am Moos 12

Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben ist geplant, die Anbindehaltung aufzugeben und einen neuen Milchviehlaufstall zu errichten.

Der neue Stall wird mit einer Gesamtgröße von 30,95 m x 43,15 m errichtet. Er erhält ein Satteldach, mit einer Dachneigung von 18 Grad und einem Licht- und Lüftungsfirst.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Derzeit sind 45 Großtiere und rund 30 Jungtiere auf dem Hof vorhanden. Der neue Stall ist auf ca. 60 Großtiere und rund 30 Jungtiere ausgelegt.

Es wurde auch geprüft, den bestehenden Stall um- und anzubauen.
Der bestehende Stall ist mitten im Gebäudebestand. Eine Erweiterung wäre nur nach Süden möglich. Hierzu muss eine bestehende Maschinenhalle abgerissen werden. Des Weiteren würde die Zufahrt zum Wohnbereich zugebaut werden. Außerdem fällt das Grundstück nach Süden ab.
Im Osten ist keine ausreichende Fläche im Eigentum des Landwirtes vorhanden.

Im Norden verläuft eine Hauptwasserleitung. Diese ist im Plan mit dargestellt. Der Stall wird an der engsten Stelle mit einem Abstand von 2 m errichtet.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines Milchviehstalles mit Melkstand und Güllegrube auf der Fl.Nr. 609, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB. Die vorhandene Hauptwasserleitung darf nicht beeinträchtigt werden.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 759, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 59a

Vormals ist hier ein denkmalgeschütztes Gebäude gestanden. Dies wurde durch einen Brand vernichtet.

Nun soll ein neues Einfamilienhaus mit einer Größe von 9,99 m x 12,99 m errichtet werden. Es erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6 m.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 759, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 427, Gem. Dürnbach, Waldweg 32

Auf dem Grundstück besteht in zweiter Reihe bereits ein Gebäude. Dieses wurde früher auch zu Wohnzwecken genutzt. Später durfte es wegen fehlender EGWs (diese wurden dann für das neue Gebäude am Waldweg verwendet) nicht mehr bewohnt werden.

Nun soll dieses rückwärtige Gebäude abgebrochen und ein neues Wohngebäude mit einer Größe von rund 9 m x 11 m errichtet werden. Es ist mit einer Wandhöhe von 5 m geplant.

Das Gebäude wird weiter nach Osten verschoben. Es weist nun einen Abstand von rund 8 m zur westlichen Grundstücksgrenze auf.

Die Stellplätze werden in einer Doppelgarage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Drei Grundstücke weiter westlich ist ebenfalls ein rückwärtiges Wohngebäude vorhanden.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 427, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1291/1, Gem. Gmund, Gasse 36

Das vorhandene Gebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Dabei ist geplant, ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 16 m x 11 m zu errichten. Es erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,60 m.

Die Zufahrt für die erforderlichen Stellplätze (Doppelgarage und ein Stellplatz) erfolgt von Norden (s. Pläne Stand 28.01.2020). Somit wird die Zufahrt des derzeit bestehenden Gebäudes/Garagen beibehalten.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

1985/86 wurde für das Bestandsgebäude ein Bauantrag auf Aufstockung und Einbau einer Austragswohnung gestellt. Das Landratsamt hat festgestellt, dass es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, da kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr besteht. Damals gab es Unstimmigkeiten hinsichtlich der Zuteilung der EGWs. Es war zunächst nicht klar, ob diese vom Hauptgebäude „über die Straße“ aufgeteilt werden dürfen.

Das Landratsamt hat das Vorhaben als „Sonstiges Vorhaben“ mit dem Tenor „Einbau einer Wohnung im Nebengebäude sowie Nutzungsänderung im best. Gebäude, Klär- und Versitzgrube“ am 23.07.1986 genehmigt.

Im Zuge eines Nachbarschaftswiderspruchs hat das Landratsamt mit Schreiben vom 02.10.1986 festgestellt:

„Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 BbauG zu behandeln. Die Bebauung in diesem Bereich von der Gasse macht so einen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit, so dass nicht mehr von Außenbereich gesprochen werden kann. Deshalb ist auch das zweifellos nicht privilegierte Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig.“

Im Zuge der Diskussion wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen eine Bebauung bestehen. Vor allem nicht gegen ein Einfamilienhaus. Sorge macht die Größe des **Einfamilienhauses** und die Befürchtung, dass hier zu viele Wohnungen entstehen könnten, die sich als „Mehrfamilienhaus“ nicht mehr einfügen.

Die Verwaltung erläutert, dass sich das Einfügen nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten sondern auf die Grundfläche und der Höhenentwicklung des Gebäudes bezieht.

Das Gebiet „Gasse“ soll in seiner Struktur erhalten bleiben. Das Vorhaben könnte dieser zuwiderlaufen.

Von einigen Mitgliedern wurde gefordert, zunächst eine klare Darstellung und Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs vorzulegen. Die Verwaltung weist darauf hin, dass hierzu die Aufstellung einer Klarstellungssatzung am sinnvollsten wäre.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1291/1, Gem. Gmund, Gasse 36, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 6 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen

TOP 8 **Voranfrage auf Aufstockung der Garage mit Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 1782/6, Gem. Gmund, Bichlmairstraße 12**

Der Antragsteller möchte die bestehende Garage aufstocken und dadurch eine zusätzliche Wohnung schaffen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Bichlmairstraße“. Der Bereich ist im Bebauungsplan als „Fläche für Ga“ gekennzeichnet und es ist eine Wandhöhe von max. 3 m zulässig.

Eine Bebauungsplanänderung ist erforderlich und wird gleichzeitig mit beantragt.

Grundsätzlich darf bei einer offenen Bauweise die Wohnnutzung nicht bis direkt an die Grundstücksgrenze reichen. Die Wohnnutzung muss einen Abstand von min 3 m aufweisen.

Nach der neuen Rechtslage können durch die Baugrenzen geringere Abstandsflächen festgesetzt werden, wenn dies städtebaulich gerechtfertigt ist und keine Nachteile für die Angrenzer bringt.

Der Antragsteller bzw. Planer haben für beide Varianten Skizzen erstellt.

Grundsätzlich entsteht hier eine massive Bebauung auf dem Grundstück, auch wenn durch das absetzen der beiden Anbauten, der Hauptbaukörper in der Mitte noch dominiert.

Nach Ansicht der Verwaltung sollten auf Grund der offenen Bauweise die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Dem entgegen steht die Ortsgestaltung. Bei der Einhaltung der 3 m Abstandsflächen würde eine sehr unruhige Dachlandschaft entstehen. Der Ortsplanungsausschuss ist der Ansicht, dass ein durchgängiger Aufbau bis zur Grenze ortsgestalterisch zu bevorzugen ist.

Die Belange des Nachbarn sollen jedoch berücksichtigt werden. Daher sollte hier das Einverständnis des Nachbarn eingeholt werden.

Auf eine gefällige Gliederung des Ostgiebels ist zu achten (z.B. Querlattung). Dieser wird von der Münchner Straße aus zu sehen sein und soll daher nicht zu wuchtig erscheinen.

Beschluss

Der Ortsplanungsausschuss stellt zur Voranfrage auf Aufstockung der gesamten Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1782/6, Gem. Gmund, sein gemeindliches Einvernehmen in Aussicht.

Für die Abweichung bzw. Neufestsetzung der Abstandsflächen ist jedoch vor dem Verfahren die Zustimmung und Nachbarunterschrift beizubringen.

Auf eine gefällige Gliederung des Ostgiebels ist zu achten.

Abstimmung

10 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

TOP 9

2. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Finsterwalder Straße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Auf die Beschlussfassung im Zuge der Abwägung vom 14.01.2020 wird verwiesen.

Der Planentwurf wurde gegenüber dem Vorentwurf in folgenden Punkten geändert und ergänzt:

- Aufnahme einer neuen Grünordnung
- Neuer Nachweis der Ausgleichsflächen
- Aufnahme eines zweiten Baufensters
- Aufnahme der Fl.Nr. 262/3 zur Änderung/Erweiterung des Baufensters für das Nebengebäude

Die Begründung wurde angepasst. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss billigt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Finsterwalder Straße“, in der Fassung vom 14.01.2020.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwürfe gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 10 Fertigstellung der Straßen- und Gehwegflächen im Bereich, Tegernseer Straße von Hr. 6a bis Nr. 14 und Max-Obermayer-Straße bis Bahnübergang;
Genehmigung der Planung und weiteren Vorgehensweise**

Nach Fertigstellung von privaten Baumaßnahmen in o.g. Bereichen können die angrenzenden Flächen wiederhergestellt werden. Im Zuge der Baumaßnahmen sollen einige andere Punkte bei der Planung berücksichtigt werden.

Die Bushaltestelle die während der Baumaßnahme bei Tegernseer Str. 14 übergangsweise nach innerorts, auf Höhe Querungshilfe bei Maximilian verlegt wurde, hat sich bewährt und soll innerorts bleiben.

Bushaltestellen an Querungshilfen haben sich laut Straßenbauamt bewährt (siehe Ortsdurchfahrt in Ostin).

Das heißt, dass die bestehende Busbucht bei Nr. 14 für Längsparkplätze umgestaltet werden soll und dass der Gehweg, wie Bestand, entlang des neuerbauten Gebäudes zur Ausführung kommt. Hier wird ein „Übergangsweg“, für den Radverkehr, wie bei einer früheren Entwurfsplanung dargestellt, vom Niveau der bestehenden Busbucht auf den tiefer gelegenen, bestehenden Geh- und Radweg benötigt. Die bestehende Stützmauer wird entfernt, da die unterschiedlichen Höhen mit einer Abböschung ausgeführt werden können.

Der bestehende Längsparkstreifen entlang der Tegernseer Str. von Haus-Nr. 6a bis Nr. 8 soll verkürzt werden, da sich an der Querungshilfe auf Höhe Tegernseer Str. 6a eine Engstelle bildet, wenn ein Auto das als Längsparker nicht komplett in die Parkbucht einfahren kann.

Dies trifft auf, wenn ein Schneehaufen am Gehsteig das vollständige Einparken nicht ermöglicht. Hier hat es schon Probleme mit dem Winterdienst der Straßenmeisterei gegeben, da das Räumfahrzeug mit Schneepflug durch die beengten Verhältnisse nicht weiterfahren konnte.

Da im selben Baufeld zwei Baumaßnahmen, Rückbau eines Längsparkplatzes und Errichtung der Bushaltestelle stattfinden, kann dies durch den „Synergieeffekt“ kostengünstiger ausgeführt werden.

Die Parkplätze die bei Haus Nr. 6a wegfallen, könnten an der ehemaligen Bushaltestelle bei Haus-Nr. 14, die für Längsparkplätze umgestaltet wird, als Ersatz hinzugefügt bzw. verlängert werden.

Der Gehweg der an Haus-Nr. 5 entlang führt, der höhenversetzt auf einem anderen Niveau als die Straße verläuft und mit einer Stützmauer von der Straße abgegrenzt ist, soll im Zuge der Baumaßnahmen an der Tegernseer Straße saniert oder neugestaltet werden.

Bei Spartengrabungen im Gehwegbereich wurde der Asphaltbelag nur provisorisch, ohne Feinschicht wiederhergestellt, da schon geplant war, die Oberfläche in Anschluss des schon mit Pflasterbelag belegten Bereichs ortsauwärts, bis ca. 20 Meter nach dem Gebäude (bis Grundstückszufahrt zu Haus-Nr. 5) die Pflasterung fortzuführen.

Die bestehende Stützmauer könnte saniert und mit Natursteinen ausgebessert oder ergänzt werden.

Der Bereich hinter den fertiggestellten, privaten Parkplätzen an der Max-Obermayer-Straße fällt dem Straßenbereich, ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen zu, da sich ein Gehweg an der anderen Straßenseite befindet.

Da der Fahrbahnbelag der Max-Obermayer-Str. durch Spartengrabungen beschädigt ist und die Fahrbahn breiter wird, soll dieser bis zum Bahnübergang erneuert werden und durch eine Mittelmarkierung, zumindest auf den ersten 5 - 10 Metern aufgebracht werden, um ein geordnetes Aufstellen zu fördern. Ebenso soll der Einfahrtsradius von der Tegernseerstraße zur Max-Obermayer-Straße vergrößert werden. Dies ist erforderlich um beim Abbiegen eines längeren Fahrzeugs einen Rückstau auf die Tegernseer Straße zu vermeiden.

Man will vermeiden, dass die fertiggestellten Oberflächen durch Trassengrabungen durchtrennt und beschädigt werden. Daher wurden die Versorger über die bevorstehenden Baumaßnahmen informiert und aufgefordert, Tiefbaumaßnahmen die das Baufeld betreffen, in Einklang mit den Planungen im Frühjahr 2020 auszuführen.

Als Ausführungszeitraum für die Bauarbeiten ist vorgesehen, dass die Trassengrabungen der Versorger bis Ende April abgeschlossen sind und mit der Herstellung der Oberflächen ab Mitte Mai begonnen werden kann. Es ist vom zeitlichen Ablauf so zu planen, dass das Volksfest incl. des Auf- und Abbaus, ohne Beeinträchtigung von Baumaßnahmen durchgeführt werden kann.

Mit der Planung im Bereich der Max-Obermayer-Straße besteht von Seiten des Ortsplanungsausschusses Einverständnis. Der Kurvenradius soll aufgeweitet werden. Die Straße wird mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Der „Sicherheitsstreifen“ entlang der Parkplätze soll durch einen Granit-Einzeiler abgegrenzt werden. Der Bereich wird aber höhengleich ausgeführt. Im Bereich der Einmündung wird eine Haltelinie und Mittellinie zur Verkehrslenkung aufgebracht.

Im Zuge der Diskussion wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Gemeinde durch die anstehenden Umgestaltungen die Möglichkeit hätte, den Radverkehr besser zu berücksichtigen.

Es sollte geprüft werden, ob nicht – zu Lasten der Längsparkplätze – ein Radweg verwirklicht werden könnte. Längsparker würden immer eine Gefahr für den Radfahrer darstellen.

Auf die vielen bestehenden Engstellen (z.B. bei HsNr. 4 und 10) wird hingewiesen. Ein durchgängiger Radweg ist daher nicht umsetzbar. Der Radverkehr müsste hier immer auf die Straße zurückgeleitet werden.

Die Verwaltung soll zusammen mit dem Planungsbüro prüfen, ob entlang der Tegernseer Straße eine sinnvolle Führung für den Radverkehr (Fahrrad-schutzstreifen, Radweg) eingerichtet werden kann.

Beschluss Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Die Planung soll im Hinblick auf den Radverkehr überprüft und angepasst werden.

Abstimmung

10	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 11 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 03.03.20

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer