



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Ortsplanungsausschusses

Datum: Dienstag, 10.03.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:40 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriffthführer: Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Besel, Alfons
Ettenreich, Bernd
Heerklotz, Peter
Huber, Johann
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz

Vertreter

Haslauer, Johann für Christine Zierer

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Wagner, Helga
Zierer, Christine

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 11.02.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.02.2020 wurde mit der Einladung versandt. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 3 Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (Änderung: Nutzungsänderung der 9 Wohneinheiten in 9 Ferienwohnungen) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1806, Gem. Gmund, Tölzer Straße 27

Das Vorhaben auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 13 Stellplätzen wurde mit Bescheid vom 23.09.2019 genehmigt. Es soll im Frühjahr mit dem Bau begonnen werden.

Nun wurde ein Tekturantrag eingereicht mit folgenden Änderungen:

- Nutzungsänderung von Wohneinheiten in Ferienwohnungen
- Verbreiterung Balkon OG Nordseite
- Änderung Fenster in Tür EG Nordseite
- Herabziehen der Holzverschalung im Bereich OG
- Anpassung der Grundrisse an Nutzungsänderung (ohne Änderung der Anzahl – weiterhin 9 WE)

Gem. § 13a BauNVO werden Ferienwohnungen den nicht störenden Gewerbebetrieben zugerechnet. Daher ist eine Nutzungsänderung erforderlich.

Bei der Gebietsart handelt es sich um ein WA. Auf dem Nachbargrundstück besteht ein gemischt genutztes Gebäude. Nicht störende Gewerbebetriebe sind im WA ausnahmsweise zulässig.

Da die Stellplätze nachgewiesen werden bestehen von Seiten der Verwaltung keine Einwände für eine Ausnahme.

Allerdings ändert sich die EGW-Berechnung. Bei Wohnungen geht es nach der Größe, bei Ferienwohnungen nach der Anzahl der Gästebetten.
Unterschied: 9 WE = 13,0 EGW,
9 Ferienwohnungen mit 23 Gästebetten = 13,8 EGW

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Tekturantrag zur Nutzungsänderung der Wohnungen in Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1806, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 Anwesen Tegernseer Straße 10,12 und 14 in Gmund

TOP 4.1 Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Verkaufsraums für Lebensmittel und ein Bistro in ein Kosmetikstudio, Grundstück Fl.Nr. 1657, Gem. Gmund, Tegernseer Straße 14

Im Erdgeschoss der Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses war bisher eine Gastronomie genehmigt. Nun soll hier ein Kosmetikstudio mit Verkaufsraum eingerichtet werden.

Die Fassade ändert sich nur dahingehend, dass eine Türe im Süden in die Mitte versetzt wird.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Viehhallenplatz“ (§ 30 BauGB). Es ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Nutzung ist in diesem Gebiet zulässig.

Für die bisherige Nutzung mussten 5 Stellplätze nachgewiesen werden. Für die neue Nutzung sind 4 Stellplätze erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Werbeanlagen die gemeindliche Werbeanlagensatzung zu beachten ist. Es soll hier insbesondere auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild geachtet werden.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Verkaufsraums für Lebensmittel und ein Bistro in ein Kosmetikstudio auf dem Grundstück Fl.Nr. 1657, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4.2 Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Ladengeschäfts in eine Bäckerei mit Verkauf auf der Fl.Nr. 1657, Gem. Gmund, Tegernseer Straße 10

Der relevante Bereich des Wohn- und Geschäftshauses ist als Ladenfläche genehmigt. Die derzeitige Nutzung als Laden mit Bewirtschaftung ist nur befristet (bis Sommer 2020) zulässig.

Danach soll nun eine Schaubäckerei mit Verkauf eingerichtet werden. Ein Bewirtschaftungsbereich ist ausdrücklich nicht beabsichtigt (auch keine Stehtische).

Um im Erdgeschoss mehr Raum zu schaffen, soll die große runde Treppe entfernt und der Fußboden hier geschlossen werden. Dafür wird im nordöstlichen Bereich der Ladeneinheit ein neuer Zugang zum Untergeschoss errichtet.

Das Untergeschoss wird als Lagerraum sowie für die Personaltoiletten und Umkleide genutzt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Viehhallenplatz“ (§ 30 BauGB). Es ist als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Nutzung ist in diesem Gebiet zulässig.

Für den bisherigen Laden mussten 3 Stellplätze nachgewiesen werden. Für die jetzige Schaubäckerei mit Verkauf sind 4 Stellplätze erforderlich.

Auf Grund der vorherigen Nutzungsänderung (Bistro in Kosmetikstudio), bei der ein Stellplatz „frei“ wird, ist der Stellplatzbedarf insgesamt weiterhin erfüllt.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Ladengeschäfts in eine Bäckerei mit Verkauf auf der Fl.Nr. 1657, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5 Anwesen Miesbacher Straße 102 in Festenbach

TOP 5.1 Bauantrag auf Neubau eines Güllebehälters und eines Fahrsilos auf den Grundstücken Fl.Nr. 727 und 742, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 102

Der Antragsteller beabsichtigt, eine zusätzliche Güllegrube nord-östlich des neuen Milchviehstalles zu errichten. Der Güllebehälter soll einen Durchmesser von 12 m und eine Tiefe von 5 m (Inhalt 566 m³) erhalten.

Des Weiteren wurde ein zweites Fahrsilo (Länge 32,5 m und Breite 6,5 m) nördlich an das bestehende Fahrsilo angebaut. Es erhält eine Bodenplatte und eine Abgrenzung mit einer Höhe von 1,60 m.

Güllegruben bis zu einem Rauminhalt von 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m sowie Fahrsilos sind gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 BayBO verfahrensfrei.

Von Seiten der Verwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände.
Auf Grund des Lageplans erschien das Fahrsilo zu nahe an der Straße. Es wurde befürchtet, dass das Sichtdreieck nicht eingehalten werden kann und es Probleme mit dem Rangieren gibt.
Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass zwischen der Silo-Abgrenzung und der Straße ein Abstand von min. 4 m vorhanden ist. Der Lageplan sollte hier nochmals überprüft werden.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Güllebehälters und eines Fahrsilos auf den Grundstücken Fl.Nr. 727 und 742, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5.2 Bauantrag auf Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 727/2, Gem. Dürnbach

In der Ortsplanungsausschuss-Sitzung vom 06.02.2018 wurde der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern grundsätzlich zugestimmt.

Diese sollten hauptsächlich auf Grund der geplanten Größe, der Lage und der geplanten Tiefgarage durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Ein Bebauungsplanentwurf wurde erstellt und öffentlich ausgelegt. (vgl. TOP 5.4)

Nun ist von Seiten des Grundstückseigentümers geplant, zwei Doppelhäuser mit Garagen zu errichten.

Die Doppelhäuser sollen im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Es sind zwei Gebäude mit einer Größe von jeweils 14 m x 13 m (je DHH 6,50 m) geplant. Des Weiteren sollen sie mit Satteldächer, Dachneigung 18 Grad, errichtet werden. Die Firstrichtungen soll gegenüber der vorherigen Planung jedoch gedreht werden.

Die Wandhöhe ist mit 6 m geplant (im Plan waren 6,75 m festgesetzt).

Von Seiten der Verwaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn nun Doppelhäuser errichtet werden.

Gem. der Gestaltungssatzung sollen jedoch rechteckige Baukörper in langgestreckter Form entstehen.

Des Weiteren muss die Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen. Dies ist hier nicht gegeben.

Die Stellplätze werden durch Garagen und Stellplätze nachgewiesen. Eine Tiefgarage soll nicht errichtet werden. Durch die Tiefgarage müsste eine Kanalleitung verlegt werden.

Im Zuge der Diskussion werden keine Einwände gegen die Errichtung von Doppelhäusern erhoben.

Der Drehung der Firstrichtung wird nicht zugestimmt. Hier soll die Firstrichtung der vorhandenen Hauptgebäude aufgenommen und fortgeführt werden.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt der Errichtung von zwei Doppelhäusern grundsätzlich zu. Die gemeindliche Gestaltungssatzung ist einzuhalten.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5.3 Bauantrag auf Geländemodellierung durch Aufschüttung auf den Grundstücken Fl.Nr. 745 und 745/2, Gem. Dürnbach

Gem. dem vorliegenden Bauantrag soll südlich des vorhandenen Nebengebäudes bis zum Bach hin das Gelände aufgefüllt werden. Die max. Aufschüttungshöhe beträgt bis zu 2,5 m.

Grundsätzlich sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2 m und einer max. Fläche von bis zu 500 m² verfahrensfrei.

Grundsätzlich bestehen gegen eine maßvolle Auffüllung keine Einwände. Durch die Auffüllung darf der Bach bzw. Bachbett nicht beeinträchtigt werden. Im Gewässerentwicklungsplan sind hier keine bestimmten Maßnahmen vorgesehen. Die landwirtschaftliche Grünfläche soll erhalten bleiben.

Die Auffüllung wurde bereits durchgeführt. Auf Grund der Höhe und Ausbreitung wurde ein Bauantrag von Seiten des Landratsamtes gefordert.

Lt. Bauherren hat das Wasserwirtschaftsamt die Auffüllung am 04.03. besichtigt und keine Einwände erhoben.

Auch von Seiten des Landratsamtes werden keine Bedenken vorgebracht. Es muss die Art des Auffüllungsmaterials noch nachgewiesen werden, damit hier kein bedenkliches Material verwendet wurde.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Geländemodellierung durch Aufschüttung auf den Grundstücken Fl.Nr. 745 und 745/2, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 5.4 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für die Grundstücke Fl.Nr. 727, 727/2, 742 und 740, Gem. Dürnbach; Weiteres Vorgehen - Änderung bzw. Einstellung des Verfahrens

In der Ortsplanungsausschuss-Sitzung vom 06.02.2018 wurde der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern grundsätzlich zugestimmt.

Diese sollten hauptsächlich auf Grund der geplanten Größe, der Lage und der geplanten Tiefgarage durch einen Bebauungsplan geregelt werden.
Auf Grund der Immissionsvorgaben sollte der landwirtschaftliche Betrieb mit aufgenommen und das Plangebiet als MD ausgewiesen werden.

Ein Bebauungsplanentwurf wurde erstellt und in der Zeit vom 03.07. bis 05.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Bei dem Bebauungsplanverfahren treten nun zwei Probleme auf:

1. Das Aufstellungsverfahren wurde nach § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsfläche zur Schaffung von Wohnraum) durchgeführt. Das Verfahren nach dieser Vorschrift kann jedoch hier nicht angewandt werden, da es sich um ein Dorfgebiet handelt.

Dies ist mein Fehler. Ich habe mich damals nur auf die Schaffung von Wohnraum konzentriert und dabei nicht beachtet, dass das gesamte Bebauungsplangebiet dabei ein WA oder WR sein muss.

Dieser falsche Verfahrensweg und die Aufnahme des gesamten landwirtschaftlichen Betriebes in den Bebauungsplan hat nun zur Folge, dass das Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) der Auffassung ist, dass insgesamt 1,47 ha ausgewiesen und dem Außenbereich entzogen werden und somit keine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Betracht kommt. Es muss über eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet entschieden werden.

2. Bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wurde bei dem landwirtschaftlichen Betrieb angefragt, welche Erweiterungen und Änderungen mittelfristig geplant sind. Damals wurde dann der Neubau des Milchviehstalles und eine Erweiterung für die Hackschnitzelheizung mit aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde der Bauantrag für die Errichtung der Hackschnitzelheizung geändert. Der Anbau ist nun im Osten des Nebengebäudes vorgesehen. Des Weiteren liegen weitere Bauanträge (Errichtung einer Güllegrube und eines Fahrsilos, Geländeauffüllung) und der Änderungsantrag für die Mehrfamilienhäuser vor.

Und dies alles in verhältnismäßig kurzer Zeit.

Auf Grund dieser Erfahrung ist es nach Ansicht der Verwaltung nicht zielführend, den landwirtschaftlichen Betrieb mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Dieser müsste schneller und öfter angepasst werden, als uns lieb ist, um den Betrieb nicht einzuschränken.

Die Verwaltung ist nun der Auffassung, dass wir dieses Verfahren nicht weiter betreiben sollten.

Nach erster Aussage des Landratsamtes im Jan. 2018 kann der Bereich der Neubauten durchaus als Baulücke angesehen werden.

- Der landwirtschaftliche Betrieb mit seinen Gebäuden ist nicht so weit weg (min 80 bis 100 m) dass hier nicht mehr von einer Baulücke gesprochen werden kann.

- Der landwirtschaftliche Betrieb wird zur Beurteilung mit herangezogen, da hier auch Wohnen vorhanden ist.
- Das Vorhandensein des Bebauungsplanes Nr. 29 schließt nicht automatisch die Bebauung ab.
- Westlich sind auch Einzel-Wohngebäude vorhanden, die zur Beurteilung herangezogen werden können.

Durch den vorhandenen Verfahrensschritt wurden die Fachbehörden abgefragt. Wenn die hier festgelegten Maßgaben (z.B. Abstand zu den Bäumen, nur eine Zufahrt) weiterhin eingehalten werden, dann dürfte nach Ansicht der Verwaltung auch einer Einzelbaugenehmigung nichts im Wege stehen.

Wird das Verfahren weitergeführt, dann sind die Änderungen gem. TOP 5.1 bis 5.3 in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Das weitere Verfahren ist zu klären (Herausnahme Landschaftsschutzgebiet, Erstellung Umweltbericht, Nachweis Ausgleichsflächen, evtl. Verfahren nach § 13a –Nachverdichtungsmöglich?). Der Bebauungsplan ist erneut auszulegen.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss beschließt, das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Festenbach“ für die Grundstücke Fl.Nr. 727, 727/2 und 745, Gem. Dürnbach, einzustellen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Errichtung einer Kapelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 329, Gem. Gmund, Eben 1

Es ist geplant, in der Nordostecke des Grundstückes eine Kapelle mit einer Größe von 4 m x 6,50 m und einer Wandhöhe von 2,85 m zu errichten. Die Dachneigung beträgt 40 Grad und es eine Schindeleindeckung vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es handelt sich um ein sog. Sonstiges Vorhaben nach Abs. 2 und darf öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Hinsichtlich der Dachneigung und der Dachüberstände ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung zu erteilen.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer Kapelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 329, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB. Von der Gestaltungssatzung wird eine Abweichung hinsichtlich der Dachneigung und der –überstände erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauantrag auf Neubau eines Austragshauses mit Ferienwohnung, Brennerei, Garage und Hackschnitzelheizung mit Lagerraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 284, Gem. Gmund, Jäger auf der Eben 1

Nach unseren Unterlagen ist kein Austragshaus für dieses Anwesen vorhanden. Nun soll ein Gebäude mit einer Größe von 21,86 m x 12,07 m und einer Wandhöhe von 6,73 m errichtet werden. Es erhält ein Satteldach, Dachneigung 20 Grad und wird mit naturrote Ziegel eingedeckt.

Die Austragswohnung hat eine Wohnfläche von 112,53 m². Zusätzlich soll im OG noch eine Ferienwohnung mit 54,02 m² (4 Gästebetten) errichtet werden. Ebenso ist ein Raum im EG mit rund 21 m² für die Brennerei vorgesehen. Rund 1/3 des Gebäudes werden außerdem für das Hackschnitzellager und – Heizung benötigt.

Für das neue Gebäude wird eine Garage im Gebäude und drei Stellplätze nachgewiesen.
(2 Stpl. Austragswohnung, 1 Stpl. Ferienwohnung)

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Nach Kenntnis der Gemeinde handelt es sich um einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Abs. 1 BauGB). Eine Austragswohnung/haus ist nicht vorhanden.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird durch die Nachkommen weitergeführt. Das Vorhaben wurde mit dem Amt für Landwirtschaft und Ernährung und dem Landratsamt vorbesprochen.

Der Ortsplanungsausschuss lobt die gelungene Gestaltung.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Austragshauses mit Ferienwohnung, Brennerei, Garage und Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück Fl.Nr. 284, Gem. Gmund, Jäger auf der Eben, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 8 Voranfrage auf Anbau und Erweiterung der Fa. Bergzeit mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Eisweiher", Am Eisweiher 2

Die Firma Bergzeit beabsichtigt, ihr Angebot an einem Standort zusammenzufassen. Dazu soll das Gebäude Am Eisweiher erweitert werden.

Es ist geplant, ein weiteres Hauptgebäude mit einer Größe von 18 m x 10 m zu errichten. Es erhält eine Wandhöhe von 6 m und ein Satteldach. Dieses Gebäude wird durch einen Zwischenbau mit dem bestehenden Geschäftsgebäude verbunden. Der Zwischenbau hat eine Gesamtlänge von 18,65 m und eine Breite von 10 m und wird eingeschossig mit Flachdach errichtet (wie der bestehende Zwischenbau).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Eisweiher“ (§ 30 BauGB).

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 482/2 besteht derzeit noch ein Baufenster für ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 180 m². Dieses Baufenster würde mit dem neu geplanten Hauptgebäude (auch hinsichtlich Grundfläche und Wandhöhe) eingehalten. Es wäre hier statt der Wohnnutzung eine Verkaufsnutzung geplant.

Für den Zwischenbau bestehen keine Baugrenzen. Hierfür müsste der Bebauungsplan geändert werden.

Derzeit ist das gesamte Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Mischgebiet wäre hier nicht mehr möglich, da die gewerbliche Nutzung gegenüber der Wohnnutzung überwiegen würde.

Das Gebiet müsste nun in ein „Urbanes Gebiet“ geändert werden. Gem. § 6a BauNVO dient ein urbanes Gebiet ebenfalls der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Wohnen. Die Nutzungsmischung muss hier jedoch nicht gleichgewichtig sein.

Im Zuge der Diskussion werden vor allem Bedenken hinsichtlich der Länge des Gesamtkomplexes erhoben. Es würde hier ein massiver Baukörper am Ortsrand entstehen.

Es wird jedoch zu Gute gehalten, dass das Gebäude durch unterschiedliche Höhen und Dachformen gegliedert ist.

Die Verlagerung des Unternehmens an einen Standort und die Schaffung von Arbeitsplätzen in Gmund wird positiv gesehen. Es handelt sich auch um einen gutgehenden florierenden Betrieb.

Der Erweiterung wird zugestimmt unter der Bedingung, dass der geplante Neubau durch eine dichtere Ortsrandeingrünung in hoher Qualität kompensiert wird.

Durch die zusätzliche gewerbliche Nutzung entsteht mehr Fahrverkehr. Es wird daher dringend eine Erweiterung des Einfahrtstrichters der Straße „Am Eisweiher“ empfohlen. Dies ist im Zuge der Bebauungsplanänderung mit zu prüfen.

Beschluss

Der Ortsplanungsausschuss stellt seine Zustimmung zur Voranfrage auf Anbau und Erweiterung des Geschäftshauses auf der Fl.Nr. 482/2, Gem. Dürnbach, in Aussicht.

Er stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Eisweiher“ in folgenden Bereich zu:

- Änderung der Gebietsart von „Mischgebiet“ in „Urbanes Gebiet“
- für die vorhandene Baugrenze wird eine gewerbliche Nutzung zugelassen
- für den Verbindungsbau wird eine neue Baugrenze vorgesehen.

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine intensivere Ortsrandeingrünung im Bereich der neu geplanten Gebäude vorzusehen.

Des Weiteren ist eine Aufweitung der Zu- und Abfahrt zu prüfen.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimmen

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 23 "Moarböckweg"; Antrag auf Abweichung hinsichtlich Fällung einer Esche auf dem Grundstück Fl.Nr. 94, Gem. Dürnbach, Moarböckweg 12

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 94, Gem. Dürnbach, Moarböckweg 12, ist gem. Bebauungsplan Nr. 23 „Moarböckweg“ ein Erhaltungsgebot für einen Baumbestand festgesetzt. Bei diesem Baubestand handelt es sich um 2 Eschen und 1 Bergahorn.

Da dieses Grundstück bebaut werden soll, wurden die Bäume durch die Fachfirma Anton Linsinger, Baumpflege, auf ihre Stand- und Verkehrssicherheit überprüft.

Dabei stellte sich heraus, dass die kleinere, südlich stehende Esche einen Stammschaden mit Brandkrustenpilz hat. Dieser Baum ist nicht mehr standsicher und stellt daher ein Sicherheitsrisiko dar. Es wird hierfür eine Abweichung vom Erhaltungsgebot beantragt, damit die geschädigte Esche gefällt werden darf.

An den anderen beiden Bäumen (1 großer Ahorn und 1 große Esche) wurden keine Schäden festgestellt.

Für die große (alte) Esche wird jedoch ebenfalls eine Abweichung vom Erhaltungsgebot beantragt:

„Bei der Esche handelt es sich um ein ausgewachsenes Exemplar mit großen ausladenden Ästen. Dieser Baum kann bei einem „Versagen“ (Astbruch bei Sturmereignis etc.) ein erhebliches Risiko darstellen. Ferner besteht seit einigen Jahren ein erhöhtes Risiko bei Eschen an den sogenannten „Eschentriebsterben“ zu erkranken. Ich bitte Sie daher zu prüfen, ob Sie mir für die Entfernung der Eschen eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilen können.“

Als Ausgleich würde sich der Antragsteller verpflichten, am Grundstück einen standortheimischen Baum in der Pflanzgröße Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen.

Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Herrn Vermeulen, der die Bäume vor Ort mit Herrn Schlegel besichtigt hat:

„Ich habe mir die Bäume vor Ort mit Ihrem Kollegen Hr. Schlegel angesehen. Bei diesem Ortstermin habe ich Hr. Holnburger empfohlen, vorerst einmal die Bäume von einem qualifizierten Baumpfleger begutachten zu lassen. Hr. Linsinger (Fachfirma Baumpflege) hat an der kleinen Esche in südlicher Richtung den Befall von Brandkrustenpilz festgestellt.“

Die Standsicherheit des Baumes ist auf kurz oder lang daher erheblich eingeschränkt bzw. nicht mehr gewährleistet.

An den anderen Bäumen (große Esche, mittelgroßer Ahorn) sind keine Schäden festgestellt worden.

Ich habe Hr. Holnburger erklärt, dass diese Bäume durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Moarböckweg“ geschützt sind und

empfohlen, einen Antrag auf Prüfung zur Fällung der alten Esche zu stellen.

Die Entscheidung über eine Befreiung liegt beim Gemeinderat Gmund.

Persönliche Einschätzung:

Aus meiner Sicht kann ich die Bedenken von Hr. Holnburger teilen. Die Esche ist sehr mächtig und ausladend und kann bei einem „Versagen“

im Zusammenhang mit der gem. Bebauungsplan genehmigten Bebauung ein erhebliches Risiko darstellen.

Hinzu kommt, dass die Esche in einem sehr hohen Alter ist und das Risiko des Befalls durch das sog. „Eschentriebsterben“ nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Ahorn ist aus meiner Sicht unbedingt erhaltenswürdig und hat gute Voraussetzungen für ein langes, weiteres Überleben.

Durch die Entnahme der Esche könnte er sich künftig stärker entwickeln.

Im Falle der Entfernung der großen Esche wäre eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück zwingend festzulegen, auch auf künftige Rechtsfolger.

Grundsätzlich ist bei einer künftigen Bebauung auf den Schutz der zu erhaltenden Bäume nach DIN 18 920 zu achten!!

Die Gemeinde Gmund sollte auf eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren bestehen.

Hinweis:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Fäll- und Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Eine Beseitigung von Gehölzbestand innerhalb der Vogelbrutzeit von 1. März bis 30. September bedarf einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.“

Der Ortsplanungsausschuss stimmt der Einschätzung des Landratsamtes zu. Eine Ersatzpflanzung wird vorgeschrieben.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Fällung von zwei Eschen auf dem Grundstück Fl.Nr. 94, Gem. Dürnbach, unter der Bedingung einer Ersatzpflanzung, zu.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 10 Freizeitgebiet Oedberg

**TOP 10.1 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "SO Freizeitanlage Oedberg";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Beschluss zur Änderung der best. Planung**

a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Stellungnahmen sowie die Abwägung und Beschlüsse liegen der Niederschrift als Anlage 1 bei.

b) Änderungsbeschluss zur Planung

Zusätzlich zu den unter a) genannten Änderungen (Änderung Verfahrensablauf, Aufnahme von Hinweisen zum Denkmal, zur Entwässerung, zum geplanten Wasserschutzgebiet und zu den Georisiken) sind noch folgende Änderungen zu beraten:

1. Campingplatz und Mobile Wohnanlagen

Im Zuge der Vorstellung des Gesamtkonzeptes wurde grundsätzlich zugestimmt, dass Wohnmobile länger als nur einen Tag stehen dürfen und dass auch mobile Wohnanlagen zugelassen werden sollen.

Dies hat zur Folge, dass der Bereich der Wohnmobilstellplätze die Nutzung „Campingplatz“ festgesetzt werden muss. Des Weiteren sollte eine Festsetzung zur Anzahl (Gesamtkonzept ca. 20) sowie zur Gestaltung der zulässigen mobilen Wohnanlagen getroffen werden.

Derzeit sind auf dem Grundstück drei „Mobile Anlagen“ aufgestellt. Die Gestaltung ist unterschiedlich aus Holz, mit Schindeln, mit Flachdach, mit Runddach, mit aufgeständerter Solaranlage. Zwei davon sind nicht mobil (auf Pflastersteinen abgestellt) und somit nicht zulässig.

2. Rücknahme der Baugrenze im Bereich des Nebengebäudes

Im Zuge des Bauantrages auf Nutzungsänderung der best. Scheune in ein Radlshop usw. wurde auch eine Überdachung an der Süd- und Ostseite geplant.

Im Zuge des Entwässerungsplanes wurde festgestellt, dass der ZV dieser Überdachung nicht zustimmen kann, da dadurch die Unterhaltsarbeiten im Bereich des Pumpwerks behindert werden. Zwischen der Dachkante und der Deckelkante müssten min. 3 m bestehen.

Dies bedeutet, dass die Baugrenze im Bebauungsplan zurückgenommen werden muss.

- Beschluss b)** Der Ortsplanungsausschuss beschließt, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „SO Freizeitgelände Oedberg“ in folgenden Punkten zu ändern bzw. zu ergänzen:
- Für die Wohnmobilstellplätze wird die Nutzung „Campingplatz“ festgesetzt.
 - Auf dem Bereich des Campingplatzes dürfen insgesamt 20 Mobile Wohnanlagen aufgestellt werden. Eine Konzentrierung auf einen bestimmten Bereich erfolgt nicht.
 - Die Mobilien Wohnanlagen müssen als langgestreckte Gebäude aus Holz errichtet werden und mit einem Satteldach versehen sein. Sie müssen in einer einheitlichen Bauweise errichtet werden und sollten auch Dachüberstände aufweisen.
 - Die Baugrenze für die Umnutzung des Stadelgebäudes wird zurückgenommen.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimmen

TOP 10.2 Bauantrag auf Neubau eines Parkplatzes mit 150 Stellplätzen als Ausweichparkplätze für die Ödberg GmbH, auf der Fl.Nr. 146, Gem. Gmund, am Oedberg

Es ist geplant, auf dem Grundstück nord-östlich des Freizeitgebietes einen Parkplatz zu errichten. Der Parkplatz hat ca. 150 Stellplätze und eine Grundfläche von rund 3.800 m².

Es ist geplant, nur die Zufahrt bzw. Fahrstraßen mit einer einfachen Kiesschüttung zu befestigen. Die Pkw's werden auf der vorhandenen Wiese abgestellt.

Der Parkplatz dient nach Auskunft des Bauherrn überwiegend als Parkplatz für die Alpenüberquerer. Er soll nur genutzt werden, wenn der bestehende Parkplatz ausgelastet ist und für das Waldfest.

Verkehrsfrei wären nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 300 m² und deren Zufahrten, außer im Außenbereich (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b BayBO).

Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB). Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben. Somit wäre das Vorhaben nach Abs. 2 nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Öffentliche Belange stellen hier jedoch unser Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sowie die Landschaftsschutzgebietsverordnung dar. Planungsrechtlich ist das Vorhaben somit nicht zulässig.

Allgemein wird der beantragte Parkplatz als viel zu groß angesehen. Er beeinträchtigt erheblich das Ortsbild. Es sollte geprüft werden, ob er nicht verkleinert werden kann. Dafür könnte evtl. der Parkplatz in Ostin ertüchtigt und evtl. erweitert werden.

Außerdem sollte die Busanbindung und ein Shuttelservice aus- bzw. aufgebaut werden.

Der beantragte Parkplatz widerspricht auch dem vorgestellten Gesamtkonzept.

Hierzu wird aus der Mitte der Gemeinderatsmitglieder dargelegt, dass dieser Parkplatz eine Zwischennutzung darstellen soll und für die Belebung des Oedbergs sehr wichtig ist.

Beschluss Der Bauantrag wird zurückgestellt. Mit dem Betreiber soll zunächst geklärt werden, ob der Parkplatz verkleinert werden kann. Des Weiteren soll nochmal die Einhaltung des Gesamtkonzeptes angesprochen werden.
Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Landratsamt die Genehmigungsfähigkeit (auch Zulassung im Landschaftsschutzgebiet) bzw. mögliche Umsetzung zu prüfen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 11 **Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 1180/8, Gem. Dürnbach, Dürnbacher Straße**
a) Aufhebung des Verfahrens zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 13
b) Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung Nr. 25
c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung Nr. 25 "Finsterwald-Dürnbacher Straße III"

a) Aufhebung des Verfahrens zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 13

Für die Fl.Nr. 1180/7 besteht die Einbeziehungssatzung Nr. 13. Diese wurde mit Bekanntmachung vom 23.04.2014 rechtskräftig.

Mit Beschluss vom 16.01.2018 wurde der Einbeziehung des Grundstückes Fl.Nr. 1180/8 in den Innenbereich zugestimmt. Es wurde die Satzung Nr. 13 entsprechend erweitert. Dieser Entwurf lag in der Zeit vom 11.02 bis 12.03.2019 öffentlich aus.

Da sich gegenüber der Satzung Nr. 13 der Sachbearbeiter geändert hat, möchte der jetzige Bearbeiter der unteren Naturschutzbehörde eine neue Berechnung der Ausgleichsflächen (von damals 64 m² auf nun 622 m²).

Da dies nicht mehr Verhältnismäßig ist und da das Landratsamt (Abteilung Bauleitplanung) darauf hingewiesen hat, dass es sich um eine neue Satzung handelt, wird vorgeschlagen, das Verfahren der 1. Änderung zur Satzung Nr. 13 abzuschließen bzw. einzustellen.

Beschluss a) Der Ortsplanungsausschuss beschließt, das Verfahren zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 13 „Finsterwald – Dürnbacher Straße II“ einzustellen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

b) Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung Nr. 25

Dafür wird dann für die Fl.Nr. 1180/8 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 1180/6 eine neue eigenständige Satzung erlassen.

Beschluss b) Der Ortsplanungsausschuss beschließt, für die Grundstücke Fl.Nr. 1180/8 und 1180/6 (Tfl.) eine Einbeziehungssatzung Nr. 25 „Finsterwald – Dürnbacher Straße II“ aufzustellen.
Durch die Aufstellung der Satzung soll das Grundstück (1180/8) und die dazugehörige Erschließung (1180/6 Tfl.) dem Innenbereich zugeordnet werden.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

c) Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung Nr. 25

Der Entwurf zur neuen Einbeziehungssatzung Nr. 25 „Dürnbacher Straße III“ wurde vom Planungsbüro Taubenberger erstellt. Es wurde grundsätzlich mit den Fachbehörden abgesprochen.

Allerdings muss hinsichtlich der Einstufung/Bedeutung des Gebietes und dem Ausgleichsfaktor noch Verhandlungen geführt werden. Der Faktor beträgt zwischen 0,2 und 0,5 (was große Unterschiede ausmacht - 275 m² bis 689 m² Ausgleichsfläche).

Beschluss c) Der Ortsplanungsausschuss billigt den Entwurf zur Satzung Nr. 25 in der Fassung vom 27.02.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 12 Entwicklung eines Gewässerschutzstreifens auf gemeindlichen Grundstücken entlang des Dürnbaches

Die Untere Naturschutzbehörde hat für zwei gemeindliche Grundstücke entlang des Dürnbaches ein Konzept zur Entwicklung eines Gewässerschutzstreifens erstellt.

Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nr. 1361 bzw. 1361/1, Gem. Dürnbach, südl. Holzeralmweg und Fl.Nr. 265, Gem. Dürnbach, an der Finsterwalder Straße.

Es sollen jeweils ca. 10 m breite Flächen in Anlehnung an den Flächennutzungsplan als Schutzstreifen definiert werden. Als Maßnahmen sind erforderlich:

- Entwicklung eines natürlichen Gehölzgürtels durch Schnittverzicht (und auch keine Entnahmen)
- Entwicklung einer extensiv genutzten Hochstaudenflur durch nur 1malige Mad

Die Flächen dürfen dem Ökokonto als Ausgleichsmaßnahmen gutgeschrieben werden.

Eine Entscheidung sollte zeitnah gefällt werden, da dieses Jahr wieder die Pachtverträge verhandelt/verlängert werden.

Von Seiten der Ortsplanungsausschuss-Mitglieder besteht derzeit keine Zustimmung zur Umsetzung des vorgeschlagenen Gewässerschutzstreifens. Durch die Breite von 10 m würde zu viel landwirtschaftliche Fläche entnommen. Es wird befürchtet, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen nur Eschen/Erlen und Springkraut unkontrolliert aufwächst. Des Weiteren wird eine Verbuschung und Verwilderung dieser Streifen befürchtet und dass der Bach nicht mehr ordnungsgemäß gereinigt werden kann. Außerdem sind diese der Natur überlassenen Streifen kein schöner Anblick.

Beschluss Dem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde wird derzeit nicht nähergetreten. Es wird auf die gute landwirtschaftliche Praxis zur Bewirtschaftung der Grundstücke verwiesen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 13 Vollzug des BayStrWG; Widmung des Forstweges "Schußkogelweg" zum öffentlichen Feld- und Waldweg

Im Jahre 2016 wurde durch die Gemeinde Gmund zur Verbesserung der Erschließung der Wald- und Almflächen im Norden und Nord-Osten des Schußkogels der Neubau einer Forststraße auf einer Länge von 2,582 km durchgeführt. Planung und Bauleitung erfolgte durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen. Maßnahmenträger war die Gemeinde Gmund a. Tegernsee, da dadurch Förderungsmöglichkeiten ausgeschöpft wurden.

Der Ausbau erfolgte mit einer sand- und wassergebundenen Trag-/Deckschicht in Einfachbauweise, Entwässerung über Dachprofil, bergseitigen Spitzgraben und Durchlässen.

Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 3,0 m + beidseitig 0,50 m Bankett für den Forstweg und 3,0 m beim Zubringerweg. Der Weg wurde technische so ausgebaut, dass ein Befahren mit Holztransportern gewährleistet ist.

Alle Beteiligten des Weges haben einer Widmung zum öffentlichen Feld- und Waldweg zugestimmt. Es gelten folgende Widmungskriterien:

Bezeichnung:	Schußkogelweg
Gesamte Wegelänge	2,582 km (davon 1,362 km als Zubringerweg)
Grundstücke Fl.Nr.	der öFuWW verläuft in den Grundstücken: 782, 889, 898, 891, 899,
	900, 804, 806, 818, 823, 820, 831 siehe beil. Liste mit Eigentümern
Anfangspunkt:	km 0,000 - Ende Hofzufahrt Schußbauer Fl.Nr. 771, Gemarkung Gmund
Endpunkt:	km 2,582 - Wendeplatte östlich Kothalm Fl.Nr. 831 Gemarkung Gmund
Baulastträger:	Gemeinde Gmund gem. Art 54 Abs. 2 Satz 2 BayStrWG, gem. Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Umlage der Aufwendungen der Baulast v. 75 %

Widmungsbeschränkung: nur für forstwirtschaftlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer zulässig

Beschluss Der neue „Schußkogelweg“ wird aufgrund seiner Funktion und seines technischen Ausbauzustandes als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Der Verlauf dieses Weges ist aus den beiliegenden Lageplänen (schwarz gestichelte Trasse) ersichtlich.
Der Weg verläuft teilweise auf der alten Trasse des „Oberschussbergweges“. Hier erfolgt im Bestandsverzeichnis ein Hinweis auf die neue Trasse.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 14 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG);
1. Widmung der Teilfläche /Grundstück Fl.Nr. 1656 Gemarkung Gmund als Bestandteil der Ortsstraße Max-Obermayr-Straße - orange Fläche
2. Widmung der Teilfläche / Grundstück Fl.Nr. 1656 Gemarkung Gmund zur beschränkt-öffentlichen Weg (Fußgängerzone) – blaue Fläche

Im Zuge der Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1656 Gemarkung Gmund Tegernseer Str. 6b – 88a soll die Situation für den Fußgänger- und Kfz-Verkehr verbessert werden. Hierzu soll der Gehweg verbreitert und der Einmündungstrichter in die Max-Obermayer-Straße aufgeweitet werden. Die erforderlichen Flächen sind auf dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Widmungszustimmung ist, orange gekennzeichnet.

Des Weiteren soll durch die öffentliche Widmung der „blauen“ Fläche ein Platzcharakter entstehen. Hier dürfen keine weiteren Hochbauten errichtet werden.

Beschluss Die im Lageplan orange bzw. blau dargestellten Flächen werden wie folgt gewidmet:

a) Widmung zur Ortsstraße (orange Fläche)

Bezeichnung der Straße:	Ortsstraße Max-Obermayer-Straße
Gemarkung	Gmund
Fl.Nr. Bestand:	1656 Teilfläche (orange)
Anfangspunkt	Tegernseer Straße
Endpunkt	Einmündung Tiefgaragenzufahrt vor dem Bahn- übergang

Träger der Straßenbaulast gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG ist die Gemeinde

Die Teilfläche Fl.Nr. 1656 Gemarkung Gmund (orange Fläche) ist als Bestandteil der Ortsstraße Max-Obermayer-Str. zu widmen.

b) Widmung zum beschränkt-öffentlicher Weg (blaue Fläche)

Bezeichnung der Straße:	Platz vor dem Haus Tegernseer Str. 8a beschränkt-öffentlicher Weg
Gemarkung	Gmund
Fl.Nr. Bestand:	1656 Teilfläche (blau)
Anfangspunkt	entlang des Gehweges Tegernseer Str. 8a
Endpunkt	Westgrenze Max-Obermayer-Straße
Träger der Straßenbaulast	Übertragung auf den Eigentümer gem. Art. 56 Abs. 2 und Art. 44 Abs. 1 BayStrWG

Die Teilfläche Fl.Nr. 1656 ist zum beschränkt-öffentlichen Weg zu widmen.

Abstimmung	10	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

TOP 15 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 19.03.20

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer