



# GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

## Niederschrift zur Sitzung des Ortsplanungsausschusses

**Datum:** Dienstag, 21.04.2020  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:45 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  
Zierer, Christine

### Entschuldigt fehlen

### stimmberechtigte Mitglieder

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 10.03.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2020 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                    Bauantrag auf Neubau eines Parkplatzes mit 150 Stellplätzen als Ausweichparkplätze für die Ödberg GmbH, auf der Fl.Nr. 146, Gem. Gmund, am Oedberg**

Auf die Sitzung vom 10.03.2020 wird verwiesen.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist die Errichtung des Parkplatzes baurechtlich nicht genehmigungsfähig.

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.

Der Parkplatz könnte nur über einen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden.

Ein Parkplatz könnte evtl. genehmigt werden, wenn dieser für Öffentlichkeit als notwendiger Wanderparkplatz erforderlich ist.

Ein öffentlich gewidmeter Parkplatz unterliegt nicht dem Baurecht. Das Vorhaben sollte von der Gemeinde beantragt werden. Es ist eine Abweichung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Hierzu sollte dann über ein touristisches Konzept nachgewiesen werden, dass der „neu“ Parkplatz als Ausgangspunkt für bestehende / neue Wanderwege erforderlich ist. Das öffentliche Interesse muss dargelegt werden.

**Beschluss** Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines saisonal genutzten Parkplatzes mit 150 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 146, Gem. Gmund, zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Gemeinde stellt fest, dass ein zusätzlicher Parkplatz für die Gemeinde notwendig ist. Nicht nur für die Nutzung des Freizeitgebietes Oedberg, sondern vor allem auch für die zahlreichen Alpenüberquerer. Diese stellen derzeit die Autos am P&R-Parkplatz am Bahnhof oder Volksfestplatz ab. Die Innenbereichsstellplätze werden jedoch dringend gebraucht. Die Gemeinde stimmt daher einer Errichtung eines saisonalen Parkplatzes zu.

Derzeit soll für den Bereich des Freizeitgeländes Oedberg ein Nutzungskonzept aufgestellt werden. Hierzu gibt es schon Überlegungen. Dabei wird auch ein neuer Parkplatz mit überprüft.

Da die Abstimmung der Planungen noch längere Zeit beanspruchen wird, würde die Gemeinde einer zeitlich beschränkten Nutzung zustimmen.

Sie beantragt hierzu eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

**Abstimmung** 9 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimmen

**TOP 4** **Bauantrag auf Abbruch des landw. Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit vier Wohneinheiten und einer Packstation für Eier auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156/1, Gem. Dürnbach, Tölzer Str. 133**

Der Bauherr hat telefonisch darum gebeten, die Behandlung in der April-Sitzung zurückzustellen. Es erfolgt evtl. eine Umplanung.

**TOP 5** **Bauantrag auf Abbruch der best. Halle und Neubau einer Bergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156/1, Gem. Dürnbach, Tölzer Straße 133**

Der Bauherr hat telefonisch darum gebeten, die Behandlung in der April-Sitzung zurückzustellen. Es erfolgt evtl. eine Umplanung im Zusammenhang mit dem vorherigen TOP.

**TOP 6** **Bauantrag auf Anbau eines Hackschnitzelbunkers mit Außentreppe am Bauhofgebäude, Hirschbergstraße 4**

Für die Nahwärmeversorgung der Neubebauung an der Hirschbergstraße ist ein neuer Heizraum und Hackschnitzelbunker erforderlich. Dieser soll am bestehenden Bauhof/Feuerwehrgebäude errichtet werden. Die Bebauung erfolgt unterirdisch.

Hierzu wird der bestehende Hackschnitzelbunker zum Heizraum umgenutzt. Zusätzlich wird ein neuer Hackschnitzelbunker mit einer Größe von 6,70 m x 6,60 m errichtet. Um einen besseren Zugang zu erreichen wird eine Außentreppe mit angebaut.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hirschbergstraße II“ (§ 30 BauGB).

Der best. Bunker wurde 2002 genehmigt. Der neue Bunker hält die Baugrenzen ein.

**Beschluss** Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbau eines Hackschnitzelbunkers mit Außentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 1686/19, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

**Abstimmung** 10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 7 Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1759/76, Gem. Gmund, Alpenblickweg 3a**

Mit Vorbescheid vom 26.09.2019 wurde einem Wohngebäude mit 12 m x 9 m und einer Wandhöhe von 5 m sowie einer Dachneigung von 21 Grad zugestimmt. Damals war eine Garage und ein Stellplatz geplant.

Nun wurde der Bauantrag eingereicht.

Es ist ein Gebäude mit einer Größe von 11,99 m x 8,99 m geplant. Die Wandhöhe beträgt 5,23 m; die Dachneigung 18 Grad. Dies entspricht der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Östlich an das Wohngebäude soll eine Doppelgarage errichtet werden. Diese ist mit einem begrüntem Flachdach geplant. Hierfür wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung beantragt (s. beiliegendes Schreiben des Antragstellers).

Der Ortsplanungsausschuss stimmt aus ortsgestalterischen und aus Gleichbehandlungsgründen einem Flachdach nicht zu. Es muss ein Satteldach auf der Garage errichtet werden.

Auch für die Eingangsüberdachung sind neue Planungen vorzulegen.

**Beschluss** Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1759/76, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.  
Für die Dachform der Garage wird keine Abweichung von der Gestaltungssatzung erteilt. Es muss ein Satteldach errichtet werden.  
Für die Dachflächenfenster wird eine Abweichung erteilt.

**Abstimmung**    10      Ja-Stimmen  
                      0      Nein-Stimmen

**TOP 8                    Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch und Neubau des Wirtschaftsteils mit Errichtung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1304, Gem. Gmund, Gasse 19**

Der Antragsteller beabsichtigt, den bestehenden Wirtschaftsteil des landwirtschaftlichen Anwesens abzurechen und wieder aufzubauen. Die Außenmaße sollen unverändert bleiben (18,95 m x 12,60 m).

In dem geplanten Neubau sollen zwei neue Wohneinheiten mit insgesamt ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie Garagen und Abstellräume mit ca. 75 m<sup>2</sup> entstehen. In dem Bauernhaus befindet sich derzeit eine Wohneinheit.

Gem. Planer ist der Wirtschaftsteil baulich in einem sehr schlechten Zustand. Ein Ausbau und Umnutzung des Bestandes ist daher wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Das Vorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im Außenbereich darf der Abbruch mit Neubau und mit Nutzungsänderung nur unter besonderen Voraussetzungen genehmigt werden. Die Bausubstanz muss so schlecht sein, dass sie wirtschaftlich nicht ausgebaut werden kann.

Von Seiten der Gemeinde bestehen keine Einwände.

**Beschluss**            Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch und Neubau des Wirtschaftsteils mit Errichtung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1304, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

**Abstimmung**    10      Ja-Stimmen  
                      0      Nein-Stimmen

**TOP 9                    Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei erdüberdeckten Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund, Ostiner Höhe 16**

Auf dem Grundstück soll ein zweites Wohnhaus mit einer Größe von 12 m x 9 m errichtet werden.

Für die neue Zufahrt wird eine Doppelgarage abgebrochen. Hierfür soll eine Ersatzgarage sowie die Garage für den Neubau im bestehenden Hanggelände errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ostin“. Auf dem Grundstück ist ein entsprechendes Baufenster für das Wohngebäude vorgesehen. Dies weist jedoch einen Abstand nach Norden von 8 m auf.

Die Garagen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.  
Mit dem Landratsamt wird geklärt, ob eine Einzelbaugenehmigung, Bebauungsplanänderung oder evtl. Aufhebung erforderlich ist.

Auf Grund des Höhenunterschiedes ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser der Zufahrt nicht auf die öffentliche Straße läuft.

**Beschluss** Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses und zweier unterirdischer Garagen zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen. Gleichzeitig wird der Verschiebung des Baufensters um 2,50 m nach Norden zugestimmt.

**Abstimmung** 10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 10** **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bichlmairstraße" (Aufstockung Huber);**  
**a) Änderungsbeschluss**  
**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf die Sitzung vom 11.02.2020 wird verwiesen.  
Hierbei wurde der Aufstockung zugestimmt, wenn die Nachbarn dem Vorhaben auch zustimmen. Die Unterschriften liegen vor.

Der Bebauungsplan wird nun dahingehend geändert, dass im Bereich der Garage auch eine zweigeschossige Wandhöhe mit einem Maß von max. 6,50 m zugelassen wird.

Die Grundfläche bleibt bei den bereits festgesetzten 520 m<sup>2</sup>.

**Beschluss** **Änderungsbeschluss**  
Der Ortsplanungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 1782/6, Gem. Gmund, zu ändern. Durch die Änderung soll es ermöglicht werden, die Garage aufzustocken und Wohnraum zu schaffen. Wohnraum zu schaffen ohne zusätzliche Grundfläche zu versiegeln, ist für die Gemeinde ein vordringliches Anliegen.  
Dabei kann eine grenznahe Bebauung erfolgen, da dies städtebaulich vertretbar ist und keine nachbarrechtlichen Vorgaben beeinträchtigt werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen zwischen Wohnbereichen werden weiterhin eingehalten. Die Aufstockung geht zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück.

**Abstimmung** 10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**Beschluss**      **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Der Ortsplanungsausschuss billigt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bichlmairstraße“ in der Fassung vom 06.04.2020.  
Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen und die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

**Abstimmung**    10      Ja-Stimmen  
                      0      Nein-Stimmen

**TOP 11            Informationen des Bürgermeisters**

**Tennisplatz Dürnbach**

Der Abbau der Tennistraglufthalle ist derzeit wegen Corona nicht möglich (es werden dazu min. 20 Personen benötigt).

Gmund a. Tegernsee 18.05.20

Alfons Besel  
Vorsitzender

Christine Wild  
Schriftführer