GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 26.05.2020**
Beginn: **19:00 Uhr**
Ende: **20:30 Uhr**
Ort: **Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel
Schriftführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Berghammer, Josef ab TOP 3
Ettenreich, Bernd
Floßmann, Florian
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

2. Vertreter

Wagner, Laura

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Huber, Michael

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 21.04.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.04.2020 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 Nutzungsänderung von Ausstellungsflächen in Büroräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 8/28. Gem. Dürnbach, Am Hoffeld 3**

Beim Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Anwesen Am Hoffeld/Münchner Straße sollen Ausstellungsräume in Büroräume umgenutzt werden. Betroffen ist der östliche Gebäudeteil im Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 „Landbaderfeld“ (§ 30 BauGB). Im Bebauungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Nutzung ist weiterhin gewerblich. Das Mischverhältnis ändert sich somit nicht.

Im Zuge der Nutzungsänderung ist entscheidend, dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Dies ist hier der Fall. Es werden insgesamt 26 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung von Ausstellungsflächen in Büroräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 8/28, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 **Bauantrag auf Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 747/3, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 47**

Es ist beabsichtigt, eine gewerbliche Lagerhalle zu errichten. Die Halle hat eine Größe von 20 m x 12 m und eine Wandhöhe von 5,93 m. Sie erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 21 Grad.

Die Zufahrtstore sind nach Westen angeordnet. Vor der Halle wird eine Rangierfläche von min. 6 m benötigt.

Die Gemeinde hat eine Klarstellungssatzung Nr. 23 „Festenbach-Miesbacher Straße“ erstellt. Hiernach liegt das Gebäude im Innenbereich.

Bei der Satzung wurde eine ca. 3 m Zufahrt direkt an der Westgrenze des Anwesen Maisweg 2 mit aufgenommen. Die vorgesehene Zufahrt liegt jedoch weiter im Westen.

Da die Rangierfläche vor der Halle benötigt wird, schlägt die Verwaltung vor, der Einteilung zuzustimmen. Westlich der Zufahrt ist jedoch eine Ortsrandeingrünung anzulegen.
Die geplante Zufahrt ist außerdem nachbarschaftsfreundlicher, da sie weiter entfernt ist und die Tore auf der abgewandten Seite errichtet werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 747/3, Gem. Dürnbach, gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB zu.
An der Westgrenze der Zufahrt ist eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 5 **Bauantrag auf Abbruch der bestehenden Tenne und profilgleicher Wiederaufbau mit Nutzungsänderung der Tenne in Büroräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 19, Gem. Dürnbach, Münchner Straße 127**

Es ist geplant, die Tenne (nur ab Obergeschoss) abzubrechen und profilgleich wiederaufzubauen. Im Obergeschoss sollen dann Büroräume entstehen. Der Zugang erfolgt über die Tennenauffahrt im Westen.

In der Sitzung am 23.07.2019 wurde ein Antrag auf Vorbescheid behandelt.
Der Ortsplanungsausschuss hat dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt, wenn die Stellplätze nachgewiesen werden können.

Er hat jedoch auch deutlich gemacht, dass im Zuge des Um- und Wiederaufbaus der südliche vortretende Teil im Erdgeschoss zurückgenommen werden sollte, damit die Engstelle optisch entschärft wird und mehr Sicherheit auf dem Gehweg gegeben ist.

Eine Zurücknahme wird vom Bauherren abgelehnt. Er sieht gerade diese optische Engstelle als sehr wichtig an, denn nur dadurch wird hier langsamer ge-

fahren. Wird sie aufgeweitet dann rechnet er durch den Neuausbau der Straße mit höheren Geschwindigkeiten.

Des Weiteren verweist er darauf, dass der bestehende Gehweg zum Teil auf seinem Grundstück liegt und er hier einer Widmung zugestimmt hat. Außerdem wurden im Süden Grundstücksflächen an die Gemeinde verkauft.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Büronutzung ist zulässig.

Gem. den Plänen und der Stellplatzberechnung sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Für die neu beantragte Büronutzung	6 Stpl.
für die Gastronomienutzung „Jennerwein“	10 Stpl.
und für den Neubau (auf südl. Grundstücksteil	8 Stpl.
Dies ergibt eine Gesamtanzahl von	**24 Spl.**

Hiervon werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 19 nördlich 5 Stellplätze und 17 Stellplätze auf dem neuen Parkplatz südlich nachgewiesen. (insgesamt 22 Stpl)
Im Zuge der Vereinbarung zur Widmung der Gehweg und Straßenflächen und der Kaufflächen wurden dem Antragsteller 3 Stellplätze gutgeschrieben.
Somit ist der Stellplatzbedarf erfüllt.

Hinsichtlich den Abstandsflächen gibt es derzeit lt. LRA nur Unstimmigkeiten im Norden. Diese können aber auf Grund eines vorhandenen Geh- und Fahrtrechtes geklärt werden. Nach Süden können die Abstandsflächen nachgewiesen werden. (Besonderheit ist hier, dass es sich hier um **eine** Flur-Nummer handelt.)

Die Bauausschussmitglieder bekräftigen nochmals die Notwendigkeit, das Gebäude zurückzunehmen, damit der Gehweg in diesem Bereich übersichtlicher wird.
Es wird auch darauf hingewiesen, dass der geplante neue Zugang zu den Büros ein sehr hohes Unfallpotential aufweist, da dieser genau hinter der unübersichtlichen Gebäudeecke liegt und fast direkt mit Stufen beginnt.

Der Bürgermeister erhält den Auftrag, nochmals mit dem Bauherren/Grundstückseigentümer hinsichtlich eines Zurückbaus im Erdgeschoss zu verhandeln.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und profilgleichen Wiederaufbau der Tenne mit Nutzungsänderung der landw. Flächen in Büroräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 19, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 6 **Bauantrag auf Umbau uns Sanierung des best. Wohn- und Wirtschaftsgebäudes mit Einbau von drei zusätzlichen Wohnungen (insgesamt 6 WE) auf dem Grundstück Fl.Nr. 450, Baumgarten 3**

Auf den Antrag auf Vorbescheid in der Sitzung am 14.01.2020 wird verwiesen.

Demnach sollen im Nebengebäude die zusätzlichen Wohnungen entstehen, die eigentlich nur im Hauptgebäude zulässig wären. Die Nutzung soll somit verlagert werden.
Diesen Wohnungen im Nebengebäude wird aber nur zugestimmt, wenn im Hauptgebäude (Stall, Tenne) nur die beantragte 1 Wohnung und sonst keine weiteren Wohnungen entstehen.

Derzeit sind im Bestand des Nebengebäudes im Obergeschoss (teilweise zusammen mit dem Dachgeschoss) drei Wohnungen vorhanden. Diese sollen bestehen bleiben und werden grundsätzlich nicht verändert. Es soll jedoch im Westen für die Wohnungen 5 und 6 ein Balkon (insgesamt Länge 15,10 m) angebaut werden. Der Balkon liegt innerhalb des Dachüberstandes.

Das Erdgeschoss soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Hierzu werden drei zusätzliche Wohneinheiten eingebaut.

WE 1	102,02 m²	2 Stpl.
WE 2	74,33 m²	2 Stpl.
WE 3	113,62 m²	2 Stpl.

Für alle 6 Wohnungen sind insgesamt 14 Stellplätze nachzuweisen.

Das Gebiet ist derzeit noch nicht an das Kanalnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt von Seiten der Gemeinde Waakirchen.

Nach Rücksprache mit dem Antragsteller ist die Dienstbarkeit beim Notariat Kreuzer in Bearbeitung. Es sind noch Abstimmungen mit dem Landratsamt und der Gemeinde hinsichtlich des Wortlautet erforderlich.

Die Gemeinde weist explizit nochmals darauf hin, dass das Einvernehmen nur erteilt wird, wenn die Wohnungen vom denkmalgeschützten Hauptgebäude verlagert werden. Es dürfen dann nicht mehrere neue Wohnungen noch zusätzlich in diesem denkmalgeschützten Gebäude entstehen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Umbau und Sanierung des best. Wohn- und Wirtschaftsgebäudes mit Einbau von drei zusätzlichen Wohnungen im Erdgeschoss auf der Fl.Nr. 450, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen unter der Bedingung, das 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 7 **Bauvoranfrage auf Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 154/1, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße (bei HsNr. 29)**

Es wird angefragt, ob auf dem Grundstück Fl.Nr.154/1, Gem. Dürnbach, an der Miesbacher Straße, ein Wohngebäude errichtet werden kann.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Es ist nicht mehr als Baulücke anzusehen, da zwischen der letzten Bebauung (Blumenweg 2) und der Bebauung Miesbacher Straße 29 mehr als 100 m liegen.

Das Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Die drei vorhandenen Gebäude HsNr. 29, 31 und 33 sind von ihrer Gewichtung zu gering, um als „Innenbereich“ zu gelten. Wenn ein Gebäude zugelassen werden soll, dann müsste hier eine Satzung (voraussichtlich auch über die HsNr. 35, 37 und 39) aufgestellt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss wird derzeit hier keine Satzung erlassen. Im Zuge der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde eine klare Grenze gezogen. Diese Grenze soll nicht durch Einzelausweisungen aufgeweicht werden. Außerdem ist zu befürchten, dass dann evtl. eine Baulücke zwischen dem Blumenweg und der neugeplanten Bebauung entsteht.
Das Grundstück ist außerdem zu groß für nur eine einzelne Bebauung. Es müssten somit weitreichendere Vorgaben (Hinterliegerbebauung, Zufahrt usw.) getroffen werden.
Auch aus Gleichbehandlungsgründen und hinsichtlich der Vorbildwirkung wird hier keiner Bebauung zugestimmt.

Das Gebiet kann nur im Zuge einer Flächennutzungsplan-Überarbeitung neu betrachtet werden.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 154/1, Gem. Dürnbach, zu.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
11	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 154/1, Gem. Dürnbach, nicht zu.

TOP 8 **Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 444/7, Gem. Dürnbach, Fichtenweg 20**

Das Grundstück soll geteilt werden. Dabei wird eine Größe von rund 620 m² abgemessen.
Auf diesem Teilstück ist ein Gebäude mit einer Größe von 9 m x 11,50 m geplant. Im Osten soll ein Querbau mit einer Größe von 6 m x 3,80 m errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 5,20 m vorgesehen.

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.

Es sind eine Garage im Gebäude und zwei Stellplätze geplant.

Gegen die Bebauung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Der Querbau erscheint jedoch auf Grund seiner Länge nicht mehr untergeordnet. Er soll daher überarbeitet werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 444/7, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Der Querbau soll nochmal überarbeitet werden, damit er sich dem Hauptgebäude unterordnet.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 **1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Hirschbergstraße II";**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Feststellungsbeschluss

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes musste noch die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.
Diese fand in der Zeit vom 24.03.2020 bis 27.04.2020 statt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Es sind keine Einwände eingegangen. Eine Abwägung und Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Beschluss **Feststellungsbeschluss:**
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Hirschbergstraße II“ in der Fassung vom 15.07.2019.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 10 **2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Finsterwalder Straße**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Feststellungsbeschluss

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes lag in der Zeit vom 24.03.2020 bis einschl. 27.04.2020 gem. § 3 Abs. 2 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
Landratsamt Miesbach, Kreisbaumeister, Stellungnahme vom 30.03.2020: Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter 1.2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 02.04.2020: Keine Äußerung / Keine Einwände und Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter 1.3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.04.2020: Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter 1.4 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.04.2020: **Einwendung:** Das Vorhaben ist im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“ geplant. Das Vorhaben verstößt gegen die Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

da es geeignet ist Landschaftsbild und Natur zu beeinträchtigen	
Möglichkeit der Überwindung: Befreiung nach §67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG <u>Hinweis:</u> 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 Rahmen der Bauleitplanung nicht erteilt werden kann, sondern erst mit der Baugenehmigung. Eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung kann im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen in Aussicht gestellt werden. - Der im Geltungsbereich des Planes befindliche Wertstoffhof besteht bereits seit Jahrzehnten. Er kann dem Siedlungsbereich zugeordnet werden. - Die begrenzte Erweiterung der Siedlung nach Norden, kann im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsflächen als Abrundung der Siedlungsentwicklung betrachtet werden. - Der Abschluss der baulichen Entwicklung nach Norden und Westen wird durch umfangreiche Ortsrandeingrünungsmaßnahmen gestärkt. Für weitere bauliche Entwicklungen über diese Grenze hinaus, kann keine Befreiung mehr in Aussicht gestellt werden. - Durch die umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird die Auswirkung der baulichen Entwicklung auf das Landschaftsbild deutlich reduziert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung bzw. Ergänzung ist nicht veranlasst.
Sonstige fachliche Informationen: <u>Sicherung der Ausgleichsflächen:</u> Sofern sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Gemeinde Gmund befinden bzw. nicht von ihr erworben werden, ist spätestens zum Zeitpunkt des Beschlusses eine rechtliche Sicherung erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB) (S.23 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Ergänze Fassung). Dies erfolgt durch eine dinglichen Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern – vertreten durch	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Notariat Tegernsee ist bereits mit der Erstellung der Dienstbarkeit beauftragt. Ansonsten wird der Bauherr darauf hingewiesen.

die untere Naturschutzbehörden am Landratsamt Miesbach. Der Inhalt der dinglichen Sicherung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereit zu stellen. Die Ausgleichsmaßnahme sind spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen bzw. zu beginnen. Dieser erforderliche zeitliche Zusammenhang zwischen Beginn des Eingriffs in Natur und Landschaft und Durchführung des Ausgleichs ist auf geeignete Art und Weise sicherzustellen (z.B. durch vertragliche Vereinbarung). Die Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG) (S.20 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Ergänzte Fassung).	

Beteiligter 1.5 Stellungnahme	**Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde**
Landratsamt Miesbach, Wasserrecht / Bodenschutz, Stellungnahme vom 24.04.2020: Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter Stellungnahme	**Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde**
Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 14.04.2020: „Die Planung ist auch in der Fassung vom 14.01.2020 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss **Feststellungsbeschluss:**
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Finsterwalder Straße in der Fassung vom 14.01.2020 (Plan Stand 11.02.2020).

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 11 **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Finsterwalder Straße";**
a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 24.03.2020 bis einschl. 27.04.2020 gem. § 3 Abs. 2 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**
Landratsamt Miesbach, Bereich Bauleitplanung, Stellungnahme vom 27.04.2020: „Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht eindeutig, die beiden Gebiete in unterschiedlicher Systematik bestimmt. Aus der geplanten Nutzung als Wertstoffhof ergibt sich die Vermutung, dass für die Containeraufstellung eine Grundflächen-festsetzung weder in Lage noch Zahl erfolgte. Diese sind jedoch bauliche Anlagen der Hauptnutzung und sind in ihrer Grundfläche zur zulässigen GR hinzuzurechnen (GR I). Die Grundfläche von Stellplätzen und ihre Zufahrten (im GE auch befestigte Betriebsflächen) sind mitzurechnen und können die zul. GR (GR I) um (nur) bis zu 50 % überschreiten. Eine weitere Überschreitung kann (muss) im BPlan festgesetzt werden. Die Festsetzung der GRZ/GR soll je Grundstück/Baugebiet festgesetzt werden. Gebäudebezogene Festsetzungen können <u>zusätzlich</u> bestimmt werden. Wir empfehlen, insbesondere im GE, eine überarbeitete durchgängige Festsetzungs-systematik: - die Festsetzung des Maßes über eine GRZ oder GR, soweit erforderlich Überschreitung >50 % - die Lage (überbaubaren Flächen) der baulichen Anlagen über Baugrenzen für Gebäude und daraus abgeleiteten Linienarten/Flächen für bauliche Anlagen, - die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichten (Gewerbe und Wert-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Beschluss:** Die einzelnen Gebiete werden hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung überarbeitet. Dabei wird bei Gebiet 2 die GRZ ergänzt. Auch beim Wertstoffhof wird eine GRZ mit aufgenommen, die auch die Container als Anlagen der Hauptnutzung beinhaltet. Die Linie für unterschiedlicher Nutzungen zwischen Wertstoffhof und Gebiet 2 wird ebenfalls mit aufgenommen. **Abstimmung: 10 Ja-Stimmen** **1 Nein-Stimmen**

stoffhof – soweit erforderlich) gem. PlanZV.“	

Beteiligter 1.2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Kreisbaumeister, Stellungnahme vom 30.03.2020: Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter 1.3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 02.04.2020: Keine Äußerung / Keine Einwände und Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter 1.4 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.04.2020: Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter 1.5 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.04.2020: **Einwendung:** Das Vorhaben ist im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“ geplant. Das Vorhaben verstößt gegen die Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung, da es geeignet ist Landschaftsbild und Natur zu beeinträchtigen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Möglichkeit der Überwindung: Befreiung nach §67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG <u>Hinweis:</u> 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 Rechtsvor-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

schriften, so dass eine Befreiung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erteilt werden kann, sondern erst mit der Baugenehmigung. Eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung kann im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen in Aussicht gestellt werden. - Der im Geltungsbereich des Planes befindliche Wertstoffhof besteht bereits seit Jahrzehnten. Er kann dem Siedlungsbereich zugeordnet werden. - Die begrenzte Erweiterung der Siedlung nach Norden, kann im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsflächen als Abrundung der Siedlungsentwicklung betrachtet werden. - Der Abschluss der baulichen Entwicklung nach Norden und Westen wird durch umfangreiche Ortsrandeingrünungsmaßnahmen gestärkt. Für weitere bauliche Entwicklungen über diese Grenze hinaus, kann keine Befreiung mehr in Aussicht gestellt werden. Durch die umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird die Auswirkung der baulichen Entwicklung auf das Landschaftsbild deutlich reduziert.	
Sonstige fachliche Informationen: <u>Externe Ausgleichsfläche:</u> Ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs soll durch die Anlage einer Streuobstwiese auf der Flurnummer 1619T und 1620T Gemarkung Bad Heilbrunn (Landkreis Bad Tölz) erfolgen. Um auf der vorgesehenen Fläche eine Aufwertung zu erzielen, ist die Umsetzung folgendermaßen zu ergänzen: 1. Verwendung von Hochstämmen mit einem Astansatz bei 1,80 m. 2. Fachgerechte Pflege der Obstbäume (regelmäßiger, fachgerechter Obstbaumschnitt, Mulchung der Baumscheiben, Düngung der Baumscheiben mit Kompost) 3. Auch eine organische Düngung der Fläche ist (abgesehen von der Düngung der Baumscheiben mit Kompost) nicht zulässig. 4. Die Wiese zwischen den Bäumen ist extensiv zu Pflegen (1 bis zwei Mahden pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni).	**Beschluss:** Für die externe Ausgleichsfläche C werden die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen entsprechend den genannten Vorgaben ergänzt. **Abstimmung: 10 Ja-Stimmen** **1 Nein-Stimmen**

5. Bei einer Gesamtfläche von 1833 m² müssen auf der Fläche mindestens 18 Obstbäume mit einem Mindestabstand von 8 m vorhanden sein (Bestand + Pflanzung). 6. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.	
<u>Sicherung der Ausgleichsflächen:</u> Sofern sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Gemeinde Gmund befinden bzw. nicht von ihr erworben werden, ist spätestens zum Zeitpunkt des Beschlusses eine rechtliche Sicherung erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB) (S.23 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Ergänze Fassung). Dies erfolgt durch eine dinglichen Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern – vertreten durch die untere Naturschutzbehörden am Landratsamt Miesbach. Der Inhalt der dinglichen Sicherung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereit zu stellen. Die Ausgleichsmaßnahme sind spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen bzw. zu beginnen. Dieser erforderliche zeitliche Zusammenhang zwischen Beginn des Eingriffs in Natur und Landschaft und Durchführung des Ausgleichs ist auf geeignete Art und Weise sicherzustellen (z.B. durch vertragliche Vereinbarung). Die Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Gemeinde dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG) (S.20 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Ergänzte Fassung).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Notariat Tegernsee ist bereits mit der Erstellung der Dienstbarkeit beauftragt. Ansonsten wird der Bauherr darauf hingewiesen.

Beteiligter 1.6 Stellungnahme	**Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde**
Landratsamt Miesbach, Wasserrecht / Bodenschutz, Stellungnahme vom 24.04.2020: Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 14.04.2020: „Die Planung ist auch in der Fassung vom 14.01.2020 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Finsterwalder Straße“ in der Fassung vom 14.01.2020 und den unter 1.1 und 1.5 beschlossenen Ergänzungen als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 12 Bauantrag auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 289, Gem. Dürnbach, Finsterwalder Straße 34

Die geplante Halle erhält eine Länge von 35,99 m und eine Breite von 15,99 m. Die Halle hat eine Wandhöhe von 6 m und ist überwiegend eingeschossig. Im südlichen Teil ist eine Zwischendecke eingezogen. Hier ist nochmals eine zusätzliche Lagerfläche untergebracht.

Südwestlich ist ein Querbau mit einer Länge von 10 m und einer Breite von 10 m vorgesehen. Im Querbau sind im Erdgeschoss der Aufenthaltsraum mit WC und Technik sowie eine Werkstatt untergebracht. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Büro mit Besprechungsraum.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Finsterwalder Straße“ und hält die Festsetzungen ein.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau einer gewerblichen Lagerhalle mit Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 289 (Tfl.) Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 13 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Moarböckweg"; Änderungsbeschluss

<u>Bebauung Fl.Nr. 94, Gem. Dürnbach</u>
In der letzten Sitzung wurde grundsätzlich zugestimmt, den Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 94 zu ändern. Hier soll ein Doppelhaus mit einer Größe von 2 x 8 m x 10,5 m errichtet werden. Die Firstrichtung wird gedreht und verläuft nun von Osten nach Westen.

Bebauung Fl.Nr. 92/1, Gem. Dürnbach
Auf die Sitzung vom 06.02.2018 wird verwiesen. Damals wurde der Errichtung von zwei Wohngebäuden mit einer Größe von rund 12 m x 16 m (= GR 192 m²) zugestimmt. Auch hier verläuft die Firstrichtung von Osten nach Westen.
Die Grundfläche wird beim jetzigen Entwurf beibehalten. Es sind ebenfalls Doppelhäuser geplant.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 23 „Moarböckweg“ zu ändern. Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und Schaffung zusätzlichen Wohnraums und wird gem. § 13a BauGB durchgeführt.
Folgende Änderungen sind geplant:

- Auf der Fl.Nr. 94 wird das bestehende Baufenster vergrößert und die Firstrichtung gedreht. Die GRZ wird auf 192 m² festgesetzt.
- Auf der Fl.Nr. 92/1 werden zwei Baufenster mit jeweils 192 m² neu festgesetzt.
- Auf den Grundstücken dürfen Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten entstehen. Die Wandhöhe von 6 m bleibt gem. Bebauungsplan erhalten.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 14 **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "GE Festenbach";**
a) Änderungsbeschluss
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Auf die Sitzung vom 12.11.2019 wird verwiesen. Der Bauausschuss hat hier dem Anbau einer Betriebsleiterwohnung zugestimmt.
Das Landratsamt fordert eine entsprechende Bebauungsplanänderung, da die Überschreitung der Baugrenzen nach Norden um bis zu 4,40 m nicht mehr geringfügig ist.

Der Bebauungsplanentwurf wurde erstellt. Im Änderungsentwurf wurde die Baugrenze nach Norden erweitert. Im Nordosten verläuft sie leicht schräg, somit wird der Bereich, der von der Bebauung freizuhalten, ist nur gering überschritten.
Die Grundfläche wird von 175 m² auf 225 erhöht.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „GE Festenbach“ in der Fassung vom Mai 2020.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 15 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 17.06.20

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer