GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 21.07.2020**
Beginn: **19:00 Uhr**
Ende: **21:10 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
Ettenreich, Bernd
Floßmann, Florian
Huber, Michael bis TOP 4
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Vertreter

Wagner, Laura für Gemeinderat Michael Huber, ab TOP 5

Schriftführer/in

Wild, 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 26.05.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 26.05.2020 wurde mit der Einladung versandt. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 3 **Straßenbeleuchtung Gmund; Umrüstung auf LED, Umweltauswirkungen**

Die Straßenbeleuchtung in Gmund wird/wurde auf LED umgerüstet. Hierzu gibt es Fragen hinsichtlich der Strahlungsintensität, Lichtfarbe, Insektenschutz usw.
Der Vorsitzende begrüßt hierzu Herrn Thinnes vom E-Werk Tegernsee.

Herr Thinnes erläutert allgemein, dass die meisten Lampen ca. 50 Jahre alt sind und hier „nur die Glühbirnen“ auf LED-Leuchtmittel umgerüstet wurden. Die alte Technik der Lampen besteht weiterhin. Dies bedeutet, dass es nur ein zeitgleiches Ein/Aus-Kommando für alle Leuchten gibt.
Unterschiedliche Schaltzeiten und Dimmung ist nur bei neue Lampen (neuer Technik) möglich.

Bei der Verwendung der neuen Leuchtmittel wurde auf die Umweltverträglichkeit geachtet. So ist die Lichtfarbe im unteren Bereich der empfohlenen Farbscala und die Insektensterblichkeit ist hier geringer als bei Vergleichslampen.
Vor allem sind die neuen Leuchtmittel energiesparender.

Gemeinderat Michael Huber möchte die umweltbezogenen Vorteile der neuen Leuchtmittel gar nicht in Frage stellen.
Er weist darauf hin, dass grundsätzlich mehr Lichtemissionen bestehen und alles viel mehr beleuchtet ist. Außerdem ist die Umstellung von gelben auf weißen Licht schon zunächst problematisch.

Um Lichtemissionen allgemein zu reduzieren sollte ein „Anforderungsprofil für die öffentliche Beleuchtung“ erstellt werden. Hier sollten z.B. folgende Fragen / Sachverhalte besprochen und festgelegt werden:

Gefahrenpunkte – hellere Beleuchtung
„Normale“ Bereiche – dunklere Beleuchtung
Beleuchtung Nachts um 50 Prozent abdunkeln / dimmen
Bestimmte Bereiche ganz abschalten

Herr Thinnes teilte mit, dass die Erstellung grundsätzlich möglich ist. Es ist eine Kosten- und Aufwandfrage. Das E-Werk kann dies alleine nicht leisten. Es müsste hier auf ein Fachbüro zurückgreifen.

Gemeinderätin Frau von Miller frägt noch nach, ob Rundumlampen zum Wohnhaus hin abgedunkelt werden können. Hier wird gebeten, die Lampen bei Frau Heizmann zu melden. Diese gibt es ans E-Werk weiter. Das E-Werk wird es dann prüfen.

Auf Grund der Ausführungen und Diskussion stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoller ist, mehr neue Lampen mit neuester Technik aufzustellen.
Hierzu könnte die Erstellung eines Anforderungsprofils für öffentliche Beleuchtung hilfreich sein. Dies soll in einer Fraktionssprechersitzung erneut diskutiert werden.

Es wird darum gebeten, das nächste Mal Bilder und Visualisierungen von Lampen / Lampentypen vorzuzeigen.

TOP 4 Straßenbeleuchtung Gmund; Umstellung von 228 Peitschenleuchten auf LED-Leuchtmittel

In Gmund gibt es derzeit noch ca. 228 Peitschenleuchten mit U-Röhren, für die das E-Werk Tegernsee seit diesem Jahr einen LED Einsatz getestet hat.

Die Testphase der Leuchtmittel ist mit positivem Ergebnis abgeschlossen. Das E-Werk Tegernsee bietet daher die Umstellung der ca. 228 gemeindlichen Peitschenleuchten (U-Röhren mit 50 W) auf LED-Leuchtmittel (20 W) als Option zum Austausch der gesamten Leuchte mit einem Preis von 125--€ Brutto je Leuchte an, Gesamtkosten ca. 28.500 € brutto.

Vorteile:
- überschaubares Invest gegenüber der Option Leuchtentausch
- kurze Amortisation des Invests (ca. 3,8 Jahre bei unterstellter Brenndauer der Straßenbeleuchtung von 4150 h und einem Bruttostrompreis von, 27,00 Ct/kWh)
- unmittelbare positive Auswirkungen auf den Energieverbrauch bzw. die Höhe der Stromrechnung
- unveränderte Ausleuchtung des Verkehrsbereichs
- keine „Beschwerden“ der Anlieger aufgrund der unveränderten, gleichfarbigen Ausleuchtung der Umgebung zu erwarten

Nachteile:
- keine direkte Wahrnehmung des LED-Einsatzes durch die Öffentlichkeit.

Die o. g. Umstellung würde das E-Werk Tegernsee, nach Auftragserteilung durch die Gemeinde, im Laufe des Jahres 2020 nach Können und Vermögen beginnen, aber erst im Jahr 2021 zum Abschluss bringen.
Angebotsbindung: 31.12.2020

In Verbindung mit TOP 3 stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoller ist, gleich neue Lampen mit neuer Technik aufzustellen.

Beschluss Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt. Der Austausch der ca. 228 Leuchten wird derzeit nicht beauftragt.
Es soll zunächst über die Erstellung eines Anforderungsprofil für die öffentliche Beleuchtung beraten werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 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

Es ist geplant, den bestehenden landw. (Tennen)Teil abzubrechen und einen Neubau zu errichten. Der neue Anbau erhält eine Breite von 11,99 m und eine Länge von 18,11 m.
Das Bestandsgebäude hat eine Dachneigung von 27 Grad. Der Neu/Anbau soll höhen und profilgleich angebaut werden. Es ist daher eine Abweichung von der Dachneigung erforderlich.
Die gem. Gestaltungssatzung zulässige Wandhöhe von 6,75 m wird für den Hauptbaukörper eingehalten. Im Bereich der Quergiebel entsteht eine Wandhöhe von 8,29 m.

Im Erdgeschoss werden Garagen, Nebenräume und die Packstation für die Eier untergebracht.
Im Ober- und Dachgeschoss sollen jeweils zwei Wohnungen errichtet werden.

Das Vorhaben ist dem Innenbereich zuzuordnen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Im Innenbereich muss es sich hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.
Dies ist auf Grund des ehemaligen Postgebäudes (HsNr. 139) gegeben.

Von der Gestaltungssatzung sind Abweichungen erforderlich.

Gem. Gestaltungssatzung müssen die Dachfenster mit der Unterkante auf einer Linie laufen. Hier haben wir bei der Nordwest-Ansicht zwei Reihen. Die höher gelegenen Fenster dienen dabei als Belichtung für die Treppenhäuser.

Es sollen zwei Quergiebel errichtet werden. Jeder Quergiebel hat eine Breite von 4 m.
Das gesamte Dach (Alt- und Neubau) hat eine Länge von 32,75 m (inkl. Dachüberständen). 1/3 würde einem Maß von 10,9 m entsprechen.
Bei gleichgeschossigen Querbauten müssen die Traufhöhen gleich verlaufen.

Dies ist hier nicht gegeben. Es entsteht hier eine Wandhöhe von 8,29 m.
(Beim Setzbergweg haben wir eine Wandhöhe des Giebels von 7,56 m genehmigt - bei einer Breite von knapp 6 m)

Auf dem Anwesen Münchner Str. 23 sind ebenfalls zwei Quergiebel vorhanden. Hier wurden gleiche Traufhöhen bei Quergiebel und Hauptgebäude eingehalten.
Gegenüber den Plänen vom April 2020 wurden die Quergiebel dahingehend ergänzt, dass nun Stützbalken bis zum Erdboden mit vorgesehen sind.

Für das gesamte Gebäude mit insgesamt 7 Wohnungen und dem Eierverkauf sind 15 Stellplätze erforderlich. Insgesamt werden 17 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch des landw. Nebengebäudes und Neu/Anbau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156/1, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Von der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird eine Abweichung erteilt, hinsichtlich

- der Dachneigung
- der Wandhöhe beim Quergiebel
- der Dachflächenfenster.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 6 **Bauantrag auf Abbruch der best. Halle und Neubau einer Bergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156/1, Gem. Dürnbach, Tölzer Straße 133**

An der südlichen Grenze besteht eine landw. Halle mit einer Größe von rund 26 m x 7 m. Diese soll abgebrochen werden.
Dafür wird eine neue landwirtschaftliche Bergehalle mit einer Größe von 16 m x 14 m errichtet. Die Halle erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 Grad. Die Wandhöhe beträgt 5,80 m.

Das Vorhaben ist dem Innenbereich zuzuordnen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Im Innenbereich muss es sich in die nähere Umgebung einfügen.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau einer landw. Bergehalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1156/1, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 **Bauantrag auf Neubau eines Gebäudes für Trinkwassertechnik auf dem Grundstück Fl.Nr. 166, Gem. Gmund, Schlierseer Straße**

Es ist beabsichtigt, beim bestehenden Brunne I ein Gebäude als Lager für die Trinkwassertechnik zu errichten. Der Brunnen wird im Vorhaben integriert. Es entsteht dann ein Gebäude mit einer Größe von 16,35 m x 8 m und einer Wandhöhe von 4,45 m. Es ist somit eingeschossig und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24 Grad. Das Gebäude wird mit Holz verschalt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 privilegiert, da es der öffentlichen Wasserversorgung dient.

Die Zufahrt ist über den Weg Fl.Nr. 164/1, Gem. Gmund, gesichert. Hier besteht ein Geh- und Fahrtrecht.

Im Zuge der Diskussion wurde nachgefragt, ob eine Unterkeller im Wasserschutzgebiet sinnvoll bzw. umsetzbar ist.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines Lagergebäudes für Trinkwassertechnik auf dem Grundstück Fl.Nr. 166, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 **Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Tegernseer Straße ab der Mangfallbrücke bis zu HsNr. 5 (östliche Straßenseite) bzw. 14 (westliche Straßenseite)**

Im Untergeschoss des Anwesens Tegernseer Straße HsNr. 1 sollen Ferienwohnungen eingebaut werden. Siehe TOP 9
Dies wird zum Anlass genommen, diesen Bereich städtebaulich zu überprüfen.

Städtebauliches Planungsziel ist es, bei den Gebäuden entlang der Tegernseer Straße eine Mischnutzung zu gewährleisten.

Dabei sollen in den Erdgeschossen, bei der Tegernseer Straße HsNr. 1 im Untergeschoss, ausschließlich folgende gewerbliche Nutzungen zulässig sein:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, Kulturelle, Soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

- Wohnungen
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Somit sind nur in den Obergeschossen auch Wohnungen bzw. wohnungsähnliche Nutzungen (wie Ferienwohnungen, Wohnheime, Pflegeheime) zulässig. Reine Wohngebäude sind unzulässig.

Die Verwaltung schlägt vor, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, in dem nur die „Art der Nutzung“ festgesetzt wird. Im Zuge des Verfahrens muss noch geprüft werden, ob evtl. ein „Urbanes Gebiet“ anstelle eines „Mischgebietes“ ausgewiesen wird. Dies hängt vom Mischverhältnis Wohnen/Gewerbe ab.

Auch für den Bereich des Ludwig-Erhard-Platzes wurde ein entsprechender Beschluss gefasst. Dieser muss über die Bebauungsplan-Änderung (ebenfalls) noch vollzogen werden.

Das Anwesen Tegernseer Straße 3 (Maximilian / REWE) wurde im Lageplan ausgenommen, da hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht und dies hier schon geregelt ist.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für den im beiliegenden Lageplan festgelegten Geltungsbereich der Tegernseer Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Städtebauliches Planungsziel ist es, bei den Gebäuden entlang der Tegernseer Straße eine Mischnutzung zu gewährleisten.

Dabei sollen in den Erdgeschossen, bei der Tegernseer Straße HsNr. 1 im Untergeschoss, ausschließlich folgende gewerbliche Nutzungen zulässig sein:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, Kulturelle, Soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art
- Wohnungen
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Somit sind nur in den Obergeschossen auch Wohnungen bzw. wohnungsähnliche Nutzungen (wie Ferienwohnungen, Wohnheime, Pflegeheime) zulässig. Reine Wohngebäude sind unzulässig.

Diese Festsetzung dient der Belebung des südlichen Ortskernes und der Versorgung und soll die Funktionsfähigkeit des Ortskerns sichern. Dieses Ziel ist auch in der Sanierungssatzung enthalten.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8.1 Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der Tegernseer Straße ab der Mangfallbrücke bis zur HsNr. 5 (östliche Straßenseite) bzw. HsNr. 14 (westliche Straßenseite)

Die Verwaltung schlägt vor, zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre liegt der Niederschrift als Anlage 1 bei.

Eine Veränderungssperre gilt zunächst für 2 Jahre und könnte um 1 Jahr verlängert werden.

Sind Vorhaben geplant, die dem Ziel der Bauleitplanung nicht entgegenstehen, können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 55 „Tegernseer Straße“ eine Veränderungssperre gem. § 14 i.V.m. § 16 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 Bauantrag auf Nutzungsänderung einer Ladeneinheit in zwei geweblich genutzte Beherbergungsstätten auf den Grundstücken Fl.Nr. 1629 und 1623/3, Gem. Gmund, Tegernseer Straße 1

Es ist geplant, die Ladeneinheit im Untergeschoss (ehemals Schlecker, dann Büro/Kopiershop Werth) in zwei „gewerbliche Beherbergungsstätten“ (Boardinghouse-Appartements) umzunutzen.
Unter Boardinghouse-Appartements werden hotelähnliche, gewerblich geprägte temporäre Übernachtungsmöglichkeiten angesehen (s. beiliegende Beschreibung).

In jeder Einheit ist ein Schlaf/Aufenthaltsraum mit Kochgelegenheit und mit 4 Einzelbetten, ein Bad und ein WC sowie ein Nebenraum vorhanden. Größen 78 m² bzw. 94 m².

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Es muss sich in die nähere Umgebung einfügen.
Im Flächennutzungsplan ist es als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Erd- und Obergeschoss sind insgesamt 9 WE vorhanden. Das Untergeschoss sollte dem Gewerbe bzw. Verkauf zur Verfügung stehen. Dies ist auch erforderlich, um eine Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe zu erhalten.

Weitere Teile des ehemaligen Laden Schleckers werden als Lagerräume umgenutzt (Neu Lager 1 und Lager 2).

Nach Rechtsauskunft durch das LRA wird die beantragte Nutzung nicht als Beherbergungsstätte gesehen. Bei Beherbergungsstätten müssen die typischen Einrichtungen (wie z.B. Rezeption, Frühstücksraum) im Gebäude vorhanden sein.

Es würde sich hier um die Einrichtung von Ferienwohnungen handeln. Gem. § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen zu den gewerblichen Nutzungen.
Die beantragte Nutzung wäre somit im Mischgebiet zulässig.

Die Gemeinde kann dieser Nutzung im Untergeschoss nicht zustimmen. Ob eine ausreichende Belichtung und Belüftung wirklich gegeben ist, müsste das LRA prüfen.
Außerdem müssen die Schaufenster ja „verhängt“ werden, damit man hier die Personen nicht beim Schlafen beobachten kann. Für das Ortsbild wäre das eine erhebliche Beeinträchtigung.

Ziel sollte es sein, dass gerade entlang der Tegernseer Straße in den Erd- bzw. Untergeschossen Läden oder zumindest Büros entstehen. Dadurch soll die Funktionalität des Ortskernes sichergestellt und auch für andere Läden attraktiv gemacht werden. Auf TOP 8 dieser Sitzung wird ebenfalls verwiesen.

Beschluss-antrag

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladeneinheit in zwei gewerblich genutzte Beherbergungsstätten sowie in Lagerflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1629 und 1632/3, Gem. Gmund, zu.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
11	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt,

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Nutzungsänderung einer Ladeneinheit in zwei gewerblich genutzte Beherbergungsstätten sowie in Lagerflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1629 und 1632/3, Gem. Gmund, nicht zu.

Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“.
Ziel der Sanierung ist es, ein angemessenes bauliches und räumliches Umfeld zu schaffen um den Ortskern in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.
Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit gehört vor allem der Erhalt von Einzelhandel, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen mit Besucherverkehr, die vor allem auch das Ortsbild beleben und eine wohnortnahe Versorgung stärken. Diese Nutzungen sind in den Erdgeschossen und teilweise in den

Untergeschossen beizubehalten.
Wohnungen oder wohnähnliche Nutzungen (Wohnheime, Ferienwohnungen) in diesen Geschossen machen andere Läden und Einrichtungen unattraktiv.
Ehemalige Schaufensterfronten, die direkt an der Straße grenzen und durch Vorhänge oder sonstige Maßnahmen verschlossen sind, gestalten das Ortsbild nachteilig.

Die Gemeinde erteilt Ihr Einvernehmen zur Genehmigung nach § 145 BauGB nicht, da die beantragte Nutzungsänderung den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung zuwiderlaufen würde.

Zusätzlich wird auf den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich der Tegernseer Straße hingewiesen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde beschlossen.

TOP 10 **Bauantrag zum Umbau und Sanierung von Stall und Tenne des ehemaligen Bauernhofes mit Einbau einer Wohnung und Gewerbefläche, Fl.Nr. 450 und 451, Gem. Dürnbach, Baumgarten 3, Kanzlerhof**

Auf die Sitzung vom 14.02.2020 wird verwiesen. Hier wurde im Zuge des Vorbescheides grundsätzlich zugestimmt, dass im Stall/Tennenbereich noch eine Wohnung und ansonsten Gewerbe errichtet werden darf.

Für diese Nutzungsänderung wurde nun der Bauantrag eingereicht.

Im westlichen Bereich wird eine Wohnung über zwei Geschosse eingebaut. Die restliche Fläche dient als Gewerbefläche und Lager.
Für die Wohnung wird der Giebel geöffnet und verglast und dann wieder mit Holzlatten mit größerem Abstand verschalt. (s. West-Ansicht)

Ansonsten entstehen noch einige Tür- bzw. Fensteröffnungen, die sich jedoch an den Bestand anpassen.

Die Stellplätze werden auf einem entsprechenden Stellplatzplan für das gesamte Grundstück nachgewiesen.

Die Dienstbarkeit für eine Bau- und Nutzungsbeschränkung für das Anwesen Baumgarten 3 wurde vorgelegt. Es wurde sich gegenüber dem Freistatt und der Gemeinde verpflichtet im Stall/Tennengebäude keine weiteren Dauerwohnungen einzubauen. Der Dienstbarkeit liegt der Beschluss vom 14.01.2020 und ein Lageplan bei.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Umbau und Sanierung von Stall und Tenne des ehemaligen Bauernhofes mit Einbau einer Wohnung und Gewerbeflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 451, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 11 **Bauantrag auf Errichtung einer Terrassenüberdachung mit verschieblichen Seitenteilen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1568/2, Gem. Gmund, Wiesenweg 2**

Bei dem Anwesen Wiesenweg 2 ist der größte Teil der Terrasse mit einem großen Balkon überdacht. Dieser Teil (er liegt auch innerhalb des Dachüberstandes) soll mit verschiebbaren Glaselementen geschlossen werden.

Zusätzlich soll im Süden noch eine Terrassenüberdachung mit einer Größe von rund 2 m auf 9 m errichtet werden. Sie erhält ein Pultdach und dieses wird in Glas ausgeführt. Auch diese zusätzliche Terrassenüberdachung soll an den Seiten mit Glaselementen verschlossen werden können.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Osterberg“ (§ 30 Abs. 1 BauGB).
Der bestehende Teil (innerhalb des Dachüberstandes und Balkones) liegt innerhalb der Baugrenzen. Die neue Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenzen.

Des Weiteren sind Abweichungen von der Gestaltungssatzung für die neue Überdachung (Dachform, Dacheindeckung) erforderlich. Wird sie als Wintergarten angesehen, dann ist sie an der Giebelseite ebenfalls nicht zulässig.

Die Verglasung der bestehenden Terrasse unterhalb des Balkons und Dachüberstandes ist ausnahmsweise zulässig, da sie „durch Einpassung in Gebäuderücksprünge nicht über die optisch maßgebliche Gebäudefront hervortritt“.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag auf Verglasung der Terrasse mit verschieblichen Seitenteilen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1568/2, Gem. Gmund, nur hinsichtlich der Verglasung innerhalb des Dachüberstandes und Balkones zu.
Für die zusätzliche Terrassenüberdachung im Süden mit Pultdach und verschiebbaren Elementen wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Einer Abweichung/Überschreitung der Baugrenze sowie von der Gestaltungssatzung wird nicht zugestimmt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 12 **Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360/16, Gem. Dürnbach, Holzeralmweg 27**

Es wird angefragt, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360/16 ein Einfamilienhaus errichtet werden kann.
Es ist geplant, ein Gebäude mit einer Größe von 14 m x 9 m und einer Wandhöhe von rund 5 m zu errichten. Zur Straße hin würde eine Garage im Gebäude mit integriert.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Somit kann man sich grundsätzlich eine Bebauung vorstellen.

Auf dem Grundstück besteht eine Doppelgarage. Des Weiteren befindet sich an der Süd-Westgrenze ein Nebengebäude, das auch den nördlichen Bereich prägt. Die Gemeinde ist daher der Ansicht, dass der zu bebauende Grundstücksteil noch am Innenbereich teilnimmt.

Sollte das Gebäude nicht nach § 34 zulässig sein, dann müsste hier eine Einbeziehungssatzung erlassen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360/16, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

Art. 49 GO Gemeinderat Herbert Kozemko war wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

TOP 13 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Wohngebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1759/16, Gem. Gmund, Bernöckerweg 20

Auf dem Grundstück steht nördlich ein Wohnhaus aus den 40er Jahren. Gem. Architektin gibt es hier einen erheblichen Sanierungsstau. Das Untergeschoss wurde 1966 erweitert. Auf Grund der Hanglage befinden sich hier eine Wohnung. Das Gebäude ist im südlichen Bereich dreigeschossig. Ansonsten sind zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,80 bis 6 m vorhanden. Es bestehen insgesamt drei Wohnungen im Gebäude.

Dieses bestehende Gebäude soll abgerissen werden.
Dafür soll im Norden ein Wohngebäude (12,50 m x 10,50 m) mit zwei Vollgeschossen und wieder drei Wohneinheiten errichtet werden. Dieses Gebäude erhält eine Wandhöhe im Norden von 6,75 m und im Süden von rund 7 m. Die Firsthöhe wird ca. 1,50 m mehr betragen als das Bestandsgebäude.

Im Süden soll ein zusätzliches Einfamilienhaus (8,6 m x 10,6 m) errichtet werden. Es erhält zwei Vollgeschosse und eine Wandhöhe von ca. 6 m.
„Die bestehende Zufahrt soll an die Ostseite verlegt werden, damit die Häuser auf der Westseite Terrassen und Blick zur Nachmittagssonne genießen können."

Gem. Gestaltungssatzung dürfen Wohngebäude max. eine Wandhöhe von 6,75 m aufweisen. Dabei wird das mittlere Gelände gerechnet. Lt. Plan ist eine WH im Norden von 6,76 m und im Süden von 7,01 geplant. Die mittlere Wandhöhe wäre somit 6,89 m – also rund 0,15 m zu viel.
Die 6,75 m könnten aber nur ausgeschöpft werden, wenn es die nähere Umgebung hergibt.

Folgende Fragen sollen im Zuge des Vorbescheids geklärt und geprüft werden:

Fragestellung:

Ist die GRZ für die Wohngebäude (also ohne Stellplätze und Zufahrten) von 0,17 genehmigungsfähig?

Ist die Bebauung mit einem zweiten Haus im unteren Teil des Grundstücks genehmigungsfähig?

Ist die Richtung des Firstes des nördlichen Hauses, nämlich in West- Ost-Richtung, genehmigungsfähig?

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt. Die Lage der Gebäude wurde, soweit möglich, dargestellt.
Gegen das südliche Haus wurden bei der Ortsbesichtigung keine Bedenken erhoben.
Das nördliche Gebäude steht auf dem höchsten Punkt. Die Wandhöhen gem. Satzung sind einzuhalten.
Vor allem die zukünftige Geländemodelierung bereitet Probleme. Denn durch den Abriss des bestehenden Gebäudes entsteht zunächst ein „Loch“. Es darf hier nicht einfach bis zur Höhe der künftigen Terrasse aufgefüllt werden. Das Gelände muss wieder dem natürlichen Gelände nachmodeliert und angepasst werden. Bei der Eingabeplanung sind hier genaue Geländeschnitte vorzulegen.

Die Firstrichtung wird angesprochen. Derzeit verläuft bei den überwiegenden Nachbarhäusern die Firstrichtung von Nord nach Süd. Gegen die Drehung wird von der Mehrheit keine Einwände erhoben. Nach der derzeitigen Satzung wären viele bestehende Firstrichtungen nicht mehr möglich, da diese nicht parallel zur Längsseite verlaufen.

Die Stellplätze sind gem. Satzung nachzuweisen. Bei der nördlichen Doppelgarage wird noch darauf hingewiesen, dass bei den Satteldächern ein Dachüberstand von min. 0,50 m (auch nach Norden) auszubilden ist.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Wohngebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1759/16, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Die Wandhöhe des nördlichen Gebäudes muss entsprechend der Gestaltungssatzung geändert werden.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 14 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1809/5, Gem. Gmund, Tölzer Straße 18

In der Sitzung am 14.01.2020 wurde eine Planung für zwei Doppelhäuser behandelt.
Damals waren zwei Doppelhäuser mit einer Größe von rund 9 m x 16 m und einer Wandhöhe von 7,10 m geplant. Dieser Wandhöhe wurde auf Grund der Nahbarbebauung nicht zugestimmt.

Nun wurde eine neue Planung vorgelegt.
Es sind zwei Doppelhäuser mit einer Größe von 11,5 m x 14 m geplant.
Die Wandhöhe beträgt bei Haus A (östliches Doppelhaus) 6,5 m
bei Haus B (westliches Doppelhaus) 6 m.

Das Gebäude wird in Splitt-Level-Bauweise (versetzte Ebenen) errichtet. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Des Weiteren sind 4 oberirdische Stellplätze geplant.

Beide Gebäude werden mit einem eingeschossigen Querbau verbunden. Hier entsteht hauptsächlich der Tiefgaragen-Ausgang.

Im Bereich dieses Querbaus überschneiden sich die Abstandsflächen der Doppelhäuser.

Folgende Fragen sollen im Zuge des Vorbescheids geklärt und geprüft werden:

I. Fragen und Erläuterungen

Die Bebauung des Grundstücks unterliegt keinem Bebauungsplan; Art und Maß der Bebauung müssen sich nach §34 BauGB einfügen. Zudem unterliegen Bauvorhaben im Gemeindegebiet der örtlichen Gestaltungssatzung der Gemeinde Gmund am Tegernsee.

1. Städtebau

a) Sind zwei Doppelhäuser, wie im beiliegenden Plan dargestellt, mit je zwei Vollgeschossen zulässig?

Die bauliche Umgebung weist eine dichte Wohnbebauung aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen auf

b) Ist eine Wandhöhe von max. 6,5m (+766,41m üNN bis +772,91m üNN; grafische Höhenermittlung siehe Schnitte in beiliegendem Plan) bei Haus A zulässig?

Die Wandhöhe von Haus A beträgt 6,5m und liegt unter der max. zulässigen Wandhöhe von 6,75m.

c) Ist eine Wandhöhe von 6,0m (+767,22m üNN bis +773,22m üNN; grafische Höhenermittlung siehe Schnitte in beiliegendem Plan) bei Haus B zu-

lässig?

Die Wandhöhe von Haus B beträgt damit 6,0m und liegt unter der max. zulässigen Wandhöhe von 6,75m.

Ist die südliche Gebäudekante von Haus A, wie im beiliegenden Plan dargestellt, zulässig?

Haus A orientiert sich an der östlichen Nachbarbebauung und übertritt deren verlängerte südliche Gebäudekante nicht (siehe gelbe Strichlinie im Lageplan).

d) Ist die dargestellte südliche Gebäudekante von Haus B, wie im beiliegenden Plan dargestellt, zulässig?

Haus B orientiert sich an der westlichen Nachbarbebauung und übertritt deren verlängerte südliche Gebäudekante nicht (siehe gelbe Strichlinie im Lageplan).

e) Ist ein untergeordneter, eingeschossiger, Verbindungsbau zwischen Haus A und Haus B, der den Fluchtwegausgang aus der TG einhaust, zulässig?

Die Wirkung der beiden Wohnhäuser als unabhängige Gebäudevolumen mit eigenständiger Erschließung und Nutzung werden durch den Verbindungsbau nicht wesentlich beeinträchtigt.

f) Haus A und Haus B lösen zueinander überlagernde Abstandsflächen aus. Ist eine Abweichung von BayBO Art.6 Abs. 1 zulässig?

Die Gebäude weisen in Ihrer Grundrissausrichtung eine klare Nord-Süd-Orientierung aus, die jeweilige Ost- oder Westseite werden von Nebenraumzonen bestimmt, die keine Aufenthaltsräume aufweisen.
An diesen außenliegenden Gebäudeseiten kann im Bereich der Abstandsflächenüberlagerung dementsprechend auf Fassadenöffnungen verzichtet werden. Die Grundsätze von gesunder Durchlichtung und Durchlüftung sehen wir als gegeben. Auf alle Aspekte des Brandschutzes wird geachtet und reagiert.

2. Erschließung/Tiefgarage

a) Sind 4 oberirdische Pkw-Stellplätze zulässig, wenn die Gesamtzahl der Stellplätze die notwendige Anzahl von zwölf Stellplätzen nicht unterschreitet?

WE >120m² löst drei Stellplätze aus; hier: 4 WE --> 12 Stellplätze; die Erfahrung zeigt, dass oberirdische Stellplätze vor dem Haus aus praktischen Gründen, wie dem Be-/Entladen oder als Gästestellplatz, sinnvoll sind. Somit steht jeder Wohneinheit je ein Stellplatz vor dem Haus und je zwei Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.

3. Gestaltung

a) Sind Dachüberstände, wie im Lageplan und in den Schnitten dargestellt, zulässig?

Traufseitige Dachüberstände: mind. 1m
nördliche Giebelseitige Dachüberstände: mind.1,20m
Südliche Giebelseitige Dachüberstände: 2m

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt. Die Gebäudelage wurde, soweit möglich, dargestellt. Hinsichtlich der geplanten Wandhöhe wurde erläutert, dass diese 1 m unter der des bestehenden Gebäudes liegt.

Den Bauausschussmitgliedern erscheint die geplante Bebauung zu massiv. Vor allem die minimalen Abstandsflächen nach Osten und Westen werden bemängelt.
Die Verwaltung weist darauf hin, dass an diesen Grenzen die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Außerdem sollte doch grundsätzlich über eine Nachverdichtung im Ortsbereich nachgedacht werden. Dem wird jedoch die exponierte Lage auf dem Hügel entgegengehalten.

In der näheren Umgebung gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass die Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen und untereinander eingehalten werden müssen. Da die Bebauung zu massiv und dominant erscheint, wird keiner Abweichung hinsichtlich der Überlappung von Abstandsflächen zugestimmt. Man erhofft sich hierdurch eine lockerere Bebauung.

Bereits beim Ortstermin und auch im Sitzungssaal wurden Bedenken hinsichtlich der schmalen Zufahrt und der damit verbundenen schwierigen Bauabwicklung erhoben.

Es liegt hier ein Wohnweg vor. Wohnwege sind zulässig bei der Erschließung von Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 und wenn Sie eine Breite von 3 m aufweisen und nicht länger als 60 bis 80 m sind. Die Erschließung ist somit gegeben.
Die Bauausführung ist Sache des Bauherrn/Baufirma und muss selbstverständlich nach allen Regeln der Technik erfolgen. Nachbargrundstücke und auch die gemeindliche Straße dürfen dabei nicht beschädigt werden. Die Ratsmitglieder verlangen hier eine Beweissicherung für den Setzbergweg.

Der Autoaufzug soll direkt an der Grenze errichtet werden. Hier wird auf die Gestaltung hingewiesen. Er ist mit einem Satteldach zu versehen. Dieses muss einen Dachüberstand von min 0,50 m aufweisen. Problematisch wird hier noch die Stützmauer im Bereich der Zufahrt gesehen (bis zu 2 m?).

Die Wandhöhe wurde in der Sitzung nicht mehr explizit diskutiert. Bei der Ortsbesichtigung erschien sie nur bei Haus A nach Osten hin immer noch zu hoch.

Gegen einen untergeordneten Verbindungsbau für Ausgang und Fluchtweg bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Die großen Baumbestände in der Süd-West-Ecke sollten erhalten bleiben.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1809(5, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
11	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1809(5, Gem. Gmund, nicht zu. Das gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht erteilt.

TOP 15 Voranfrage auf Nutzungsänderung des Stalles in ein Hofcafe auf dem Grundstück Fl.Nr. 479, Gem. Gmund, Anwesen Giglberg 2

Fam. Schuster plant, den kleinen baufälligen Stall (früher 12 Kühe) zu renovieren und zu einem kleinen Hofcafe umzubauen. Das Hofcafe soll als Familienbetrieb geführt werden und hat eine Größe von ca. 15 Sitzplätzen. Die Grundmaße des Gebäudes bleiben bestehen.

Zielgruppe des Cafes sind die Wanderer und Radfahrer, die auf dem neuen Wanderweg zur Gieshofkapelle unterwegs sind.

Zur Zeit stehen vier Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Diese könnten auf ca. 10 Plätze erweitert werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Eine Umnutzung in ein Gewerbe, also auch in ein Hofcafe, ist grundsätzlich möglich, wenn die beabsichtigte Nutzung mit dem Außenbereich verträglich ist.
Hier kommt es vor allem auf die Beeinträchtigung des Außenbereichs an und ob eine ausreichende Erschließung (Zufahrt) vorhanden ist.

Von Seiten der Gemeinde bestehen grundsätzlich keine Einwände. Auf eine ausreichende Wasserversorgung wird hier hingewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Umnutzung des Stalls in ein Hofcafe in Aussicht.

Abstimmung

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 16 **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Bichlmairstraße" für das Grundstück Fl.Nr. 1782/6, Gem. Gmund, Bichlmairstraße 12**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Auf dem Grundstück soll die Garage aufgestockt und zusätzlich Wohnraum geschaffen werden. Hierzu wurde der Bebauungsplan geändert.

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 öffentlich aus. Von Seiten der Anlieger und Bürger wurden keine Einwände und Stellungnahmen vorgebracht.

Gleichzeitig wurde das Landratsamt Miesbach mit seinen Fachstellen als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Hier ist folgender städtebaulicher Hinweis eingegangen:

LRA Miesbach, Amt 51.5 Bauleitplanung	**Abwägung und Beschlussfassung**
„Die Änderung von Festsetzungen einzelner Bauparzellen, wie hier, sind in der Regel nicht geeignet, eine städtebauliche Ordnung (Erfordernis der Bauleitplanung) zu erreichen. Die Grundzüge der Planung (roter Faden) werden meist verwässert. Es kann die individuelle Planung Anstoß für die Änderung eines erweiterten Umgriffs (mehrere gleichartige angrenzende Parzellen) darstellen, dann ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum als städtebauliche Begründung geeignet. Das städtebauliche Konzept sollte in der Begründung Eingang finden.“	**Beschluss:** Die Gemeinde nimmt in die Begründung folgende Konzeption auf: „Städtebauliches Konzept der Gemeinde für die Bichlmairstraße: In der Bichlmairstraße sind fas alle Wohnformen wie größere und kleinere Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Des Weiteren befinden sich hier Arztpraxen, Gewerbe und Kindertageseinrichtungen. Das Gebiet ist somit geeignet, eine moderate Nachverdichtung zuzulassen. Gerade auch auf den Grundstücken Fl.Nr. 1782/4 und 5 besteht noch Potential, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auch hier wäre dies durch eine Erweiterung bzw. Aufstockung der Gebäude umzusetzen. Die Gemeinde wird in einem weiteren Schritt den Bebauungsplan überprüfen und anpassen.“ **Abstimmung: 11 Ja-Stimmen** **0 Nein-Stimmen**

Eine nochmalige Auslegung ist auf Grund dieser Ergänzung nicht veranlasst.

Beschluss Satzungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bichlmairstraße“ in der Fassung vom 06.04.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 17 **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Festenbach" für die Fl.Nr. 947/1, 947/22 und 947/23, Gem. Dürnbach, Am Talfeld 2; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Auf den Grundstücken der Schreinerei Raßhofer sollen die Baugrenzen für das Holzlager verschoben und vergrößert werden. Außerdem wird eine zusätzliche Baugrenze für ein Nebengebäude mit aufgenommen.

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 öffentlich aus. Von Seiten der Anlieger und Bürger wurden keine Einwände und Stellungnahmen vorgebracht.

Gleichzeitig wurde das Landratsamt Miesbach mit seinen Fachstellen als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Hier ist eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eingegangen:

LRA Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, vom 16.06.2020	**Abwägung und Beschlussfassung**
„<u>Einwendungen:</u> Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen bestehen leider Teils erhebliche Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans, die eine naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen aufheben. Gegen die gesetzliche Vorgabe, dass Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen, wird hier in erheblichem Umfang verstoßen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche festgesetzte Baumschutzzone wurde auf Flurnummer 947/1 und 947/25 teilweise versiegelt (betoniert). Ein Rückbau war nicht mehr möglich, da der Betrieb auf eine Nutzung der Fläche in erheblichem Maße angewiesen ist und der Rückbau der	

Baumbestand vermutlich nur noch mehr geschädigt hätte.	
<u>Möglichkeiten der Überwindung:</u> Wir bitten die Gemeinde Gmund mit den Grundstückseigentümern der Ausgleichsflächen (insbesondere Flurnummern 947/7, 947/11 und 947/14) Kontakt aufzunehmen und sie über die notwendige Herstellung des festgesetzten Ausgleichsflächenzustandes zu informieren und notwendige Aufwertungsmaßnahmen (durchgängige Strauchpflanzung entsprechend der Vorgabe des Grünordnungsplanes) vorzunehmen. Wir bitten über die Umsetzung dieser Maßnahme informiert zu werden. Alternativ könnte die Gemeinde in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Bebauungsplan eine neue Ausgleichsfläche festsetzen, so dass die bisherige Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den beeinträchtigten Ausgleichsflächen auch hier ausnahmsweise fortgesetzt werden kann. Für die Versiegelungen auf Flurnummer 947/1 und 947/25 empfehlen wir den Bereich der Baumreihe als externe Ausgleichsfläche für die verlorengegangene Ausgleichsfläche flächig abzugrenzen und als Ersatzfläche festzusetzen.	Diese Grundstücke sind nicht Gegenstand der Änderung. Die Gemeinde wird jedoch den Sachverhalt prüfen und die Grundstückeigentümer entsprechend informieren. **Beschluss:** Die externe Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 731/4 wird flächig abgegrenzt und entsprechend im Bebauungsplan als Ersatz- und Ausgleichsfläche festgesetzt. **Abstimmung: 11 Ja-Stimmen** **0 Nein-Stimmen**
<u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</u> **Defizite bei der Umsetzung der Grünordnung** Teil des Bebauungsplanes Nr. 29 ist ein umfangreicher Grünordnungsplan dessen Gesamtkonzept ein intensiv durchgrüntes Gewerbegebiet vorsieht, das eine enge Verzahnung mit der umliegenden von Hagstrukturen	Das Missverhältnis entsteht hauptsächlich durch die relativ hohe Anzahl an benötigten Stellplätzen (Parkplätze für Angestellte und Firmenfahrzeuge) und zusätzlichen Lagerflächen.

und landwirtschaftlichen Flächen geprägten Landschaft aufweist. Auch aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet war es Ziel dieses Landschaftsbild trotz Ausweisung eines Gewerbegebietes zu erhalten. Neben den im Randbereich festgesetzten Sukzessionsflächen und Baumschutzzonen sind deshalb auch umfangreiche Festsetzungen für Pflanzgebote und Grünflächenanteile auf den Baugrundstücken aufgenommen. Eine Festsetzung sieht vor, dass der Grünflächenanteil je Grundstück mindestens 25 % der Grundstücksgröße betragen muss. Gegen diese Festsetzung wird auf den Grundstücken nördlich der Miesbacher Straße weitestgehend verstoßen. Infolge zahlreicher Erweiterungen der Schreinerei Raßhofer wird auch hier auf der Gesamtbetriebsfläche ein Grünflächenanteil von 25 % nur erreicht, wenn die Ausgleichsflächen am Rand des Bebauungsplans als Grünflächen angerechnet werden. Ein nicht unerheblicher Teil der Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (auch außerhalb der Ausgleichsflächen) wurde bisher nicht umgesetzt.	Außerdem stehen in der Gemeinde Gmund keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung, so dass in diesem Gebiet teilweise nachverdichtet wurde. Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Der Sachverhalt wird geprüft. Das Landratsamt wird über die weitere Vorgehensweise informiert.
Sicherung und Meldung der Ausgleichsflächen: Sofern sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Gemeinde Gmund befinden sind sie rechtlich zu sichern. Dies erfolgt durch eine dingliche Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern – vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Miesbach. der Inhalt der dinglichen Sicherung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Wir bitten zu prüfen, ob für die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans eine rechtliche Sicherung vorliegt und die Sicherung ggf. nachzuholen.	Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Der Sachverhalt wird geprüft und die Flächen noch nachgemeldet. Für die neue externe Ausgleichsfläche wird die dingliche Sicherung vorgenommen und vorgelegt.

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). Wir bitten die noch ausstehende Meldung der Ausgleichsflächen zeitnah nachzuholen.“	

Der Satzungsbeschluss kann erst nach Ergänzung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan und vor allem erst nach Vorlage der dinglichen Sicherung der Ausgleichsfläche gefasst werden.

TOP 18 Änderung des Bebauungsplanes Festenbach Nr. 2 (B) für eine Teilfläche der Fl.Nr. 805, Gem. Dürnbach

Für eine Teilfläche der Fl.Nr. 805 besteht seit 2001 ein Baurecht. Es wurde ein Baufenster mit einer Größe von 14 m x 9 m vorgesehen.
Die Zufahrt soll von Süden (vor der Bushaltestelle) erfolgen. Es wären zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von max. 6 m zulässig.

Diese Teilfläche soll nun verkauft werden. (Mit dem Verkaufserlös möchte die Eigentümerin den Bauernhof sanieren und erhalten.)

Es wird nun angefragt, ob auf Grund der Größe des Grundstückes hier ein Doppelhaus mit den jeweiligen Garagengebäuden errichtet werden darf.

Es wurden zwei Varianten vorgelegt. Bei jeder Variante wurde dann nochmals eine Zufahrt von Süden und Norden geplant.
Die nördliche Zufahrt müsste jedoch die Bushaltestelle queren.

Favorit ist die Variante 4b. Das Wohngebäude wurde parallel zu den Häusern des Straßendorfes gedreht. Die Garagen wurden zusammengefasst in einem Bauwerk, sodass ein Hüttendorf vermieden wird. Die Zufahrt von Norden ist kurz und benötigt wenig Verkehrsfläche. Allerdings verläuft sie über die vorhandene Bushaltestelle.

Ähnlich strukturiert ist die Variante 4a, allerdings mit einer dem bestehenden Bebauungsplan entsprechenden Zufahrt von Süden.

Bei den Varianten 1a und 1b sind die Garagen jeweils in zwei Doppelgaragen aufgelöst. Einmal gibt es eine platzsparende Zufahrt von Norden, einmal eine relativ lange Zufahrt von Süden.

Im Zuge der Diskussion wurde auch für die Variante 1b gesprochen. Hier sind die Garagengebäude kleinteiliger. Es entsteht kein großer Riegel gegenüber der Miesbacher Straße.

Die Querung des Baches, einzuhaltende Abstände und die Befestigung des Zufahrtsbereiches sind abzuklären.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines Doppelhauses grundsätzlich in Aussicht. Dabei wird die Variante 4b, unter besonderer Berücksichtigung der Bushaltestelle, bevorzugt.

Der Planer soll die Lage der Bushaltestelle einmessen und darstellen. Dabei ist auch aufzuzeigen, ob bzw. in wie weit die Aufstellfläche des Busses tangiert wird oder ob eine evtl. Verschiebung möglich bzw. erforderlich wäre.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen

TOP 19 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ostin" für das Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund, Ostiner Höhe 16; Änderungsbeschluss

In der Sitzung am 21.04.2020 wurde ein Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei erdüberdeckten Doppelgaragen behandelt und zugestimmt.
Der Antrag auf Vorbescheid wurde an das Landratsamt weitergeleitet.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ostin“.
Durch den Antrag wird eine Verschiebung des Baufensters sowie neue Baugrenzen für die geplanten Garagen erforderlich.

Das Landratsamt teilte mit, dass keine Abweichung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden kann. Es ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Antragsteller beantragt nun, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Eine geänderte Planung wird kurz vorgestellt. Hier soll für das neue Gebäude die Firstrichtung von Ost nach West verlaufen. Dies wird beim Änderungsentwurf mit dargestellt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 1 „Ostin“ für das Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund, zu ändern.
Auf Grund der starken Hanglage ist es vorgesehen, die Garagen unterirdisch zu errichten. Des Weiteren sollen die Garagen näher an den Wohngebäuden festgesetzt werden.

Im Zuge der Änderung soll daher

- die Baugrenze des zusätzlichen Wohngebäudes um rund 2,50 m nach Norden verschoben und
- zusätzliche Baugrenzen für Garagen mit aufgenommen werden.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 19.1 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "SO Freizeitanlage Oedberg"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf die Sitzung vom 10.03.2020 wird verwiesen. Hier wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und noch Änderungen (vor allem hinsichtlich der Tiny-Häuser) beschlossen.

Folgende Änderungen u. Ergänzungen wurden vorgenommen:

- Fortführung im Regelverfahren:
  Es wurde ein Umweltbericht erstellt
  Es wurden Ausgleichsflächen und –maßnahmen ermittelt und mit aufgenommen
- Hinweis auf Denkmalschutz wurde ergänzt
- Strauchpflanzung als Schutz des Hages im Bereich der Stellplätze mit aufgenommen
- Aufnahme einer Mindestqualität (und nur einheimische Gehölzarten) für die Bepflanzungen
- Westliche Wohnmobilreihe wurde teilweise gedreht und ansonsten belassen
- Ergänzungen und Erläuterung hinsichtlich der Neuausweisung des Wasserschutzgebietes (geplante Grenzen, Nutzungseinschränkungen, Behandlung von Abwässer, Umgang mit Gefahrenstoffen, Veränderungen der Bodenoberflächen, Zustimmungen und Auflagen zu Pflanz- und Grabarbeiten, evtl. erweiterte Untersuchungspflicht nach Arbeiten, Hinweise zur Dachflächenentwässerung, Überprüfung und evtl. Ausbau des Wasserleitungssystems)
- Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung mit aufgenommen
- Hinweise zu Georisiken mit aufgenommen
- Gestaltungs-Festsetzungen zu den Tinyhäusern:
  max. 20 Mobile Wohnanlagen
  Langgestreckte Gebäude aus Holz, keine glänzenden und reflektierenden Materialien für Dach- und Wandflächen
  mit Satteldach und Dachüberständen (von 0,3 bis 0,5 m), Firsthöhe max. 3 m
  Einheitliche Bauweise
  Grundfläche 15 m²
  Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren max. 3 m²
- „SO Campingplatz und mobile Wohnanlagen“ ergänzt
- Baugrenze Stadelgebäude wurde im Süden zurückgenommen

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „SO Freizeitanlage Oedberg“ in der Fassung vom 21.07.2020.
Die Größe der Grundfläche der mobilen Wohnanlagen wir auf max. 18 m² festgelegt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 20 Informationen des Bürgermeisters

Informationen des Bürgermeisters lagen nicht vor.

Gmund a. Tegernsee 24.07.20

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer