



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 22.09.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:40 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
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Ab TOP 3

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

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 21.07.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2020 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 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1083, Gem. Gmund, Nördliche Hauptstraße 2

Es ist geplant, südlich des bestehenden Gebäudes ein zusätzliches Wohnhaus zu errichten. Das neue Gebäude soll eine Größe von rund 22 m x 9 m erhalten und mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach, Dachneigung 21 Grad, errichtet werden.

Auf Grund der Hanglage ist das Gebäude im Bereich der Straße „Sonnleiten“ nur eingeschossig mit einer Wandhöhe von 4,50 m und zur „Nördlichen Hauptstraße“ zweigeschossig mit einer Höhe von 7,50 m geplant.

Stellplätze werden südöstlich des Gebäudes errichtet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Buchbergweg/Sonnleiten“ (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dort ist es als „Sondergebiet Camping“ ausgewiesen.

Im Bereich des neuen Gebäudes sind keine Baugrenzen vorhanden. Es ist eine „Private Grünfläche ohne Baurecht, vollständig mit heimischen Großbäumen bestockte Fläche, Baumbestand ist zu erhalten“ festgesetzt.

Entlang der Straße „Sonnleiten“ sind Kfz-Stellplätze für den Campingplatz festgesetzt. Diese müssen teilweise ersetzt werden.

Bei zwei Vollgeschossen in Hanglage wird der Mittelwert zwischen berg- und talseitiger Wandhöhe auf 6 m begrenzt. Diese Festsetzung wird bei der Planung eingehalten ($4,50 \text{ m} + 7,50 \text{ m} : 2 = 6 \text{ m}$).

Grundsätzlich wird eine zusätzliche Bebauung als verträglich angesehen. Es muss jedoch genügend Abstand zur Kapelle eingehalten werden, damit diese freigestellt bleibt.

Außerdem wird einer Länge von 22 m nicht zugestimmt. Hierdurch entsteht eine lange Riegelbebauung mit relativ wenig Abstand zur Bundesstraße. Dies fügt sich städtebaulich nicht mehr ein. Die Gebäudelänge soll 16 m nicht überschreiten.

Durch die Bebauung wird der eigene Campingplatz benachteiligt (z.B. Sicht zum See)

Eine Bebauungsplan-Änderung ist erforderlich.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes gem. Planung vom 07.07.2020 zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorgelegten Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes mit einer Länge von 22 m nicht zu.
Es wird eine Zustimmung für ein Gebäude mit einer Länge von max. 16 m in Aussicht gestellt.
Die Kosten des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

TOP 4 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 773, Gem. Dürnbach, Kapellenweg 2

In der Sitzung am 13.11.2018 wurde die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Größe von 12 m x 8 m behandelt und abgelehnt. Es entsprach nicht den bei einem Ortstermin am 15.09.2015 festgelegten Maßgaben. Vor allem wurde hier die Linie für den Innenbereich festgelegt. Diese wäre maßgeblich überschritten worden.

Nun wurde zunächst der gleiche Lageplan vorgelegt. Nach Rücksprache mit dem Architekten hat sich herausgestellt, dass hier ein Fehler vorliegt. Der Lageplan und somit der Standort des Gebäudes wurde geändert.

Der festgelegte Abstand zwischen dem Neubau und dem best. Nebengebäude wird mit 9,26 m eingehalten. Die Verlängerung um 2 m erfolgt nach Westen. Dadurch bleibt das Gebäude (und dieser Erweiterungsteil) innerhalb der festgelegten Innenbereichslinie.

Die zusätzliche Höhe von 0,25 m (vorher 5,50 m, jetzt geplant 5,75 m) wird dadurch kompensiert, dass die nicht natürlich entstandene Geländeoberfläche minimal modelliert und um 25 m abgetragen wird.

Es entstehen zwei Wohneinheiten. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Mit dem Standort des Gebäudes besteht von Seiten des Bauausschusses grundsätzlich Einverständnis.

Mit der Fassadengestaltung besteht jedoch kein Einverständnis.

Der Neubau soll sich hinsichtlich des Baustils an den denkmalgeschützten Hof anpassen.

Bei den vorgelegten Fassaden ist keine Untergliederung zwischen dem EG und OG erkennbar. Die Fenster sind nicht harmonisch angeordnet und haben innerhalb der Fassade unterschiedliche Maße.

Die Fassade soll daher nochmals überarbeitet werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Entscheidung und Beschlussfassung zurück.
Die Fassadengestaltung soll überarbeitet werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Erweiterung der Realschule, Errichtung von Photovoltaik-Modulen auf dem Gründach, auf der Fl.Nr. 1332, Gem. Dürnbach, Tölzer Straße 100

Der Landkreis plant, auf das Flachdach der Realschulerweiterung Photovoltaik-Module aufzubringen. Dabei sind insgesamt 22 Doppelmodule geplant.

Die Module sollen aufgeständert werden. Sie bleiben aber weitgehend innerhalb der OK Attika. Gem. Schnittzeichnung wird diese um rund 3 cm an der Außenseite und 13 cm in der Mitte des Daches überschritten.

Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich verfahrensfrei.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Realschule Tegernsee“ – 2. Änderung (§ 30 Abs. 1 BauGB). In dieser Änderung wurde für den Anbau ein Gründach festgesetzt.

Durch die Errichtung der Photovoltaikanlage stellen sich nun folgende Fragen:
1. Entfällt die Forderung „Gründach“ aus dem B-Plan mit der geplanten Photovoltaikanlage für die Gesamte Dachfläche? Oder
2. Muss zwischen den einzelnen Modulen das Gründach ausgeführt werden?

Des Weiteren ist gem. unserer Gestaltungssatzung eine Aufständigung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

Erläuterung des Antragstellers:

„Die einzelnen Module sind aufgrund gegenseitiger Verschattung und daraus resultierendem verschlechterten Wirkungsgrad etwas locker auf der Dachflä-

che angeordnet. Außerdem sollen die Module wohl etwas mit der Sonne „mitwandern“. Das Wachstum des Gründachs ist aufgrund der Module und der entsprechenden Verschattung vermutlich (sehr) eingeschränkt. Die Module sind aufgeständert (15 Grad) um sie Richtung Sonne zu neigen.“

Die Attika wurde gem. der vorliegenden Schnittzeichnung gegenüber dem Eingabeplan um 0,16 m erhöht (von 0,50 auf 0,66 m). Die festgesetzte Wandhöhe von max. 8 m wird aber noch eingehalten (südlich 6,48 m und nördlich 7,84 m).

Grundsätzlich entsteht hier ein Interessenskonflikt zwischen der Anlegung eines Gründaches und der Aufbringung von erneuerbaren Energien. Der Bauausschuss sieht es als positiv an, dass der benötigte Strom durch die Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt wird. Es handelt sich hier um einen Funktionsbau mit Flachdach und ist mit einem Wohnhaus nicht zu vergleichen. Des Weiteren sind auf dem Hauptgebäude ebenfalls Photovoltaikmodule vorhanden. Der Bauausschuss stimmt daher auch der Aufständering zu.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung der Photovoltaikanlage auf dem Erweiterungsbau der Realschule zu.
Gleichzeitig wird eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gründach) bzw. der Gestaltungssatzung (Aufständering) erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauvoranfrage auf Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1804, Gem. Gmund, Tölzer Straße 35

Für das Grundstück liegt vom Oktober 2019 eine genehmigte Planung zum Umbau und zur Erweiterung des Bestandsgebäudes vor. Hier sollte ein Querbau errichtet werden. Der Querbau hat eine Länge von 11,40 m (gegenüber dem Haupthaus von 8,40 m)

Laut Antragsteller ist die Umsetzung dieses Vorhaben schwer realisierbar, da keine Ersatzwohnung gefunden wird und auch die vorhandene Praxis, die sich im Gebäude befindet „ruhen“ muss. (vgl. Anschreiben Antragsteller)

Es ist nun geplant, ein zusätzliches neues Gebäude zu errichten und den Bestand umzubauen.

a) Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage

Es ist geplant, ein zusätzliches Wohngebäude mit einer Größe von 10 m x 18 m zu errichten. Es erhält zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach. Im Norden soll noch eine Garage mit drei Einstellplätzen errichtet werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück zum Teil als Waldfläche ausgewiesen.

Das neue Gebäude würde fast zu 2/3 innerhalb der Wohnbaufläche liegen.

Allerdings ist nach Ansicht der Verwaltung der Teil schon als Außenbereich anzusehen. Dies muss mit dem Landratsamt noch abgeklärt werden.

Beschluss a) Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes und zur Errichtung einer Garage in Aussicht.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

b) Umbau des Bestandsgebäudes

Das Bestandsgebäude weist an der Westseite ein abgeschlepptes Dach auf. Um das Obergeschoss im Bestand besser nutzen zu können soll dieser Bereich umgebaut und erhöht werden. Hierzu liegen drei Varianten vor:

B1) Errichtung einer Dachgaube

Hierbei würde an der Westseite eine Dachgaube mit einer Länge von ca. 2/3 der Hauslänge (ca. 6,50 m) errichtet werden.
Dies wäre die favorisierte Lösung der Antragsteller.

Gem. unserer Gestaltungssatzung sind Dachgauben nicht zulässig.

B2) Errichtung eines Zwerchgiebels

Die Breite bleibt gleich, also ca. 2/3 der Hauslänge. Der Unterschied zu 1 ist hierbei, dass die Hauswand durchgängig ist.

Gem. Gestaltungssatzung wären max. 1/3 der Hauslänge zulässig.

B3) Errichtung eines Quergiebels

Hierbei würde über die gesamte Hauslänge ein Querbau errichtet.

Im Zuge der Diskussion wird dargelegt, dass durch das zusätzliche Gebäude weiterer Wohnraum (180 m² Grundfläche!) geschaffen wird. Das Bestandsgebäude soll nun gegenüber dem Neubau deutlich untergeordnet zurücktreten und zurückgenommen werden. Durch die Dachaufbauten bzw. Anbauten entsteht wieder eine unruhige und dominierende Dachlandschaft. Der propagierte ruhige Hofcharakter ist nicht mehr gegeben.

Beschlussantrag b) Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zum Umbau des Bestandsgebäudes in Aussicht.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss b) Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zum Umbau des Bestandsgebäudes nicht in Aussicht.
Die Varianten stimmen nicht mit der gemeindlichen Gestaltungssatzung überein.

TOP 7 Bauvoranfrage auf Um- und Anbau sowie zur Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/5, Gem. Dürnbach, Schaftlacher Straße 6

Für das Anwesen Schaftlacher Str. 6 sind folgende Vorhaben geplant:

1) Anbau West

Es ist geplant, westlich am Hauptgebäude einen eingeschossigen Anbau mit einer Größe von ca. 8,75 m x 5,75 m zu errichten. Er dient zur Erweiterung der Bürofläche.

Der Anbau im Westen ist grundsätzlich denkbar. Obwohl das Grundstück dann fast durchgängig von Ost nach West bebaut ist. Wenn Wohnraum benötigt wird, sollte der eingeschossige Anbau hinterfragt werden.

2) Anbau Süd

Im Süden soll ein Zwerchgiebel mit einer Größe von ca. 6 m x 5 m errichtet werden. Der Giebel soll sich über alle Geschosse erstrecken.

Das gesamte Gebäude hat eine Länge von 15,74 m. Davon $\frac{1}{3} = 5,24$ m. Die Breite würde somit noch akzeptabel sein. Eine Tiefe von 5 m ist zu überdenken.

3) Aufstockung des Wohngebäudes

Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, soll das Gebäude um rund 2 m aufgestockt werden.

Im 1. OG und 2.OG soll jeweils eine Wohnung entstehen. Im Erdgeschoss bleibt die gewerbliche Nutzung.

Eine Aufstockung um 2 m wird kritisch gesehen, weil es so „mittendrinn“ liegt. Rechts ein eingeschossiges Gebäude, links ein reines Wohngebäude. Hotel Eder und die Mehrfamilienhäuser weisen dagegen eine höhere Wandhöhe auf.

Wenn, dann müsste es für das gesamte Bebauungsplangebiet gelten! Keine Einzellösung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schaftlacher Straße“. Die geplanten Vorhaben entsprechen nicht dem Bebauungsplan. Eine Bebauungsplanänderung wäre erforderlich.

Im Zuge der Diskussion wird beim Anbau West der geringe Abstand zum Bach bemängelt. Grundsätzlich sind hier min. 5 m einzuhalten.

Auch der Anbau im Süden wurde von einigen kritisch gesehen, da dadurch wieder ein unruhiges und verschachteltes Gebäude entsteht.

Um Nutz/Wohnfläche zu schaffen, wird vorgeschlagen, die Baugrenze insgesamt nach Westen um ca. 6 m zu erweitern. Dann kann an das Gebäude profilgleich über die bestehenden zwei Vollgeschosse angebaut werden.

Die Aufstockung um 2 m wird kritisch gesehen. Um zu prüfen, ob eine Aufstockung mit der Umgebung verträglich ist, wird ein Ortstermin angeregt.

Beschluss Eine Entscheidung und Beschlussfassung wird zurückgestellt.
Es soll zunächst ein Ortstermin vor der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung stattfinden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Bauvoranfrage auf Umplanung des genehmigten Doppelhauses zu einem Einfamilienhaus auf den Grundstücken Fl.Nr. 1558/2 und 1558/10, Gem. Gmund, Gasslerstraße 1

Für das Grundstück ist ein Doppelhaus genehmigt. Nun soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Dabei bleiben die Außenmaße sowie die Höhe und Lage gleich. Es ändert sich die Aufteilung im Gebäude, die Fensteranordnung und die geplanten Balkone.

Der Beschlussvorlage lag eine Gegenüberstellung der genehmigten und der neuen Planung bei.

Im Zuge der Diskussion wird gegen die Änderung in ein Einfamilienhaus keine Einwände erhoben.

Die Fassadengestaltung ändert sich jedoch erheblich. Mit dieser besteht kein Einverständnis.

Das Gebäude wird an einer exponierten Stelle errichtet. Es soll sich daher in die Umgebung auch hinsichtlich der Gestaltung einfügen.

Die Fenster sind nicht im harmonischen Verhältnis angeordnet. Es gibt keinerlei Symetrien. Auch die Fensterflächen sind zu großflächig. Diese sind nicht mittels Pfosten und Sprossen harmonisch und maßstabsgerecht gegliedert.

An der Westansicht ist die eine Hälfte fast komplett verglast. Im Gegenzug ist die andere Hälfte fensterlos und es gibt keine Gliederung zwischen den Geschossen. Die Fensterflächen sind zu großflächig.

Die Ostseite hingegen ist fast fensterlos. Die geschlossene Fassade soll zwar grundsätzlich überwiegen, aber nicht in dieser Form.

Warum sind bei der Südansicht die Fenster nicht mit den gleichen Abständen zu den Hauskannten angeordnet?

Und bei der Nordansicht wird diese nochmals komplett über den Haufen geworfen.

Warum hört die Holzverschalung im oberen Drittel der Fenster auf?

Der Bauausschuss fordert, die Fassaden nochmals zu überarbeiten und sich näher an den bereits genehmigten Außenfassaden zu halten.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Änderung des Doppelhauses in ein Einfamilienhaus in Aussicht.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
 11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Änderung des Doppelhauses in ein Einfamilienhaus grundsätzlich in Aussicht. Der vorliegenden Fassadengestaltung wird jedoch nicht zugestimmt. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Gestaltungssatzung (insbesondere Fenstergliederung und –aufteilung) nicht eingehalten wird.

TOP 9 **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Moarböckweg";**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 31.07.2020 bis einschließlich 01.09.2020 öffentlich aus. Von Seiten der Anlieger und Bürger wurden keine Einwände und Stellungnahmen vorgebracht.

Gleichzeitig wurde das Landratsamt Miesbach mit seinen Fachstellen sowie der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Folgende Stellungnahmen sind dazu eingegangen:

LRA Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, vom 16.06.2020	Abwägung und Beschlussfassung
<u>„Einwendungen:</u> 1. Das Vorhaben ist im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Schutz der Egartenlandschaft um Miesbach“ geplant. Das Vorhaben verstößt gegen die Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung, da es geeignet ist Landschaftsbild und Natur zu beeinträchtigen. 2. Da der Bebauungsplan auch eine Erweiterung um bisher im Außenbereich befindlichen Flächen umfasst, bitten wir um eine Prüfung, ob § 13a BauGB angewendet und auf eine Um-	Die Gemeinde Gmund ist der Auffassung, dass es sich hier um einen Innenbereich handelt. Das Grundstück wird allerdings auch durch die vorhandene große Hofstelle und mehrere Mehrfamilienhäuser geprägt. Der betroffene Grundstücksteil soll sich nun jedoch städtebaulich an die Bebauung am Moarböckweg orientieren. Es sollen hier Einzel und Doppelhäuser mit max. 2 WE errichtet werden. Somit waren „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ notwendig.

weltprüfung sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung tatsächlich verzichtet werden kann.	Die Änderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt.
<u>Möglichkeiten der Überwindung:</u> 1. Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG Hinweis: 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 rahmend er 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. - Die begrenzte Erweiterung der Siedlung nach Norden kann im Zusammenhang mit den Vorhandenen Siedlungsflächen als Abrundung der Siedlungsentwicklung betrachtet werden. Der Planungsraum ist im FNP als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnet. 2. Überprüfung ob § 13a BauGB angewendet werden kann. Gfg Durchführung in einem anderen Verfahren unter Berücksichtigung von Umweltprüfung und Eingriffsregelung.	Die in Aussicht gestellte Befreiung wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a erfolgt. Selbst wenn hier ein Außenbereich angenommen wird und somit gem. § 13b BauGB Außenbereichsflächen mit einbezogen werden, ist das Verfahren nach 13a durchzuführen. Die Verfahrensschritte wurden somit eingehalten. Dass auf eine Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann, wurde in der Be-

	kanntmachung verwiesen.
<u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:</u> Defizite Planzeichnung Die Legende ist unvollständig. Planzeichen für Baumpflanzung und Baumerhalt, die vermutlich im Plan dargestellt sind fehlen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass dies richtig ist. Die Legende wird um die Planzeichen Baumpflanzung und Baumerhalt ergänzt.
Grünordnung Es wäre sinnvoll explizit drauf zu verweisen, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 auch für den Änderungsbereich gelten.	Der explizite Verweis auf die grünordnerischen Festsetzungen wird aufgenommen.
Konflikt Baumerhalt Bei Beibehaltung der im Plan dargestellten Baufenster besteht ein Konflikt mit den im Plan dargestellten Bäumen. Laut Begutachtung des Bestandes durch Frau Lewald-Brudi vom LRA Miesbach handelt es sich bei den Bäumen um eine Hainbuche im Bereich der Garage, die mit Beeinträchtigungen unter Umständen noch gehalten werden könnte und eine Baumgruppe aus drei Bäumen (zwei Ahorn, eine Esche) im nordwestlichen Bereich des Grundstücks, die im Plan als ein Baum dargestellt sind. Die Gruppe würde bei Beibehaltung der Änderung der Baufenster erheblich beeinträchtigt. Bei allen Bäumen handelt es sich um aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerte und vitale Altbäume	Die Genannten Bäume sind der Gemeinde bekannt. Die Hainbuche steht auf gemeindlichen Grundstück und soll erhalten bleiben. Daher wurde die Baugrenze für die Garage schon nach Westen verschoben. Es ist keine Unterkellerung und durchgehende Fundamente geplant. Mit dem Bauherrn wurde ein schonender Umgang und Bau bereits besprochen. Die vorhandene Baumgruppe wurde mehrmals mit Herrn Vermeulen begutachtet. An der kleineren Esche wurde ein Befall von Brandkrustenpilz festgestellt. Die große Esche ist in einem sehr hohen Alter und daher besteht ein großes Risiko durch das Eschentriebsterben. Er hat der Fällung dieser beiden Eschen zugestimmt. Dadurch soll sich der zu erhaltende Ahorn künftig stärker entwickeln können. Die Eschen werden voraussichtlich im Oktober durch den Vorbe-

	sitzer gefällt. Herr Vermeulen ist dabei Anwesend und wird die Bäume und vor allem die Standsicherheit des verbliebenen Baumes nochmals begutachten.
Meldung/Umsetzung Ausgleichsflächen: Auch bei diesem Bebauungsplan ist die Gemeinde Gmund bisher nicht ihrer Verpflichtung der Meldung der Flächen im Ökoflächenkataster nachgekommen. Wir bitten dies möglichst zeitnah zu erledigen. Eine gezielte Aufwertung der Ausgleichsfläche ist leider ebenfalls nicht erkennbar.	Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird die Ausgleichsflächen nachmelden. Die Nachmeldung und Prüfung aller Ausgleichsflächen ist derzeit aus Personalgründen nicht zeitnah möglich.

LRA Miesbach, Straßenverkehr, vom 17.08.2020	Abwägung und Beschlussfassung
<u>„Einwendungen:</u> Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die „Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen“ (RASt 06) sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EEAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,5 m, und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung verwiesen.
Bei Garagen/Carports ist ferner grds. zu beachten, dass diese nicht unmittelbar von öffentlichen Straßen angefahren werden sollten bzw. sofern eine solche direkte Anfahrtsmöglichkeit gewünscht ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird (§ 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)), sofern das Ortsrecht keine strengeren Regelungen vorsieht oder eine Abweichung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV nach sorgfältiger Prüfung einer ausreichenden Sicht auf die öffentliche Ver-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung verwiesen.

kehrfläche gestattet werden kann.	
Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist jedoch im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf ausreichende Sichtbeziehungen zu sorgen. Diesbezüglich wird eine Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der Rast 06 zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3 m vom Fahrbahnrand bzw. 5 m hinter bevorrechtigtem Radfahrern (siehe Schaubild).“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beschluss: Das Sichtdreieck in den Moarböckweg sowie die genannte Freihaltung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

LRA Miesbach, Wasserrecht und Bodenschutz, vom 17.08.2020	Abwägung und Beschlussfassung
<u>Hinweis Niederschlagswasserbeseitigung</u> : Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. Belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichende Rückhalteraum ein sicherer	Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergeleitet.

Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG). Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz 3 BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen. Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen in jedem Fall in Abstimmung mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.“	
--	--

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung am Tegernsee, vom 31.08.2020 „<u>Sonstige fachliche Informationen:</u> Der Bestand des im Grundstück Fl.Nr. 92/1, Gemarkung Dürnbach, befindlichen und im Katasterauszug korrekt dargestellten öffentlichen Schmutzwasserkanals ist dinglich im Grundbuch gesichert. Die Überbauung wird seitens des Zweckverbandes nicht geduldet. Eine Umlegung scheidet aufgrund des bestehenden Mindestgefälles der Kanalleitung unabhängig der Kostentragung, aus. Zum Schutz der bestehenden Kanalleitung ist ein Abstand von mindestens 2 Meter zum Baufenster einzuhalten.“	Abwägung und Beschlussfassung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Beschluss: Die Baugrenze für die Garage, die auf dem Schmutzwasserkanal liegt, entfällt. Hier wird zu gegebener Zeit eine Einzellösung erarbeitet (vorab nur Stellplätze, evtl. ist später ein Carport mit Punktfundamente möglich). Die Baugrenze für das Wohngebäude wird mit einem Abstand von 2 m zum Schmutzwasserkanal festgesetzt.
--	--

	Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen
--	---

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Moarböckweg“ in der Fassung vom 23.07.2020 und mit den unter a) beschlossenen Änderungen und Ergänzungen als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 10 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Gewerbegebiet Festenbach";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss**

Auf den Grundstücken des Herrn Stumpf sollen die Baugrenzen für die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung vergrößert werden.

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 08.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 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 30.06.2020	Abwägung und Beschlussfassung
<u>„Einwendungen:</u> Wie bereits zur 9. Änderung des Bebauungsplans geäußert, bestehen auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Ausgleichsflächen 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.	Nach Verständnis der Gemeinde werden gegen die Änderung keine Einwände erhoben, wenn die Fl.Nr. 947/11 zukünftig als ungenutzte Sukzessionsfläche mit einer durchgehenden Heckenpflanzung genutzt wird. Dies wird in den Bebauungsplan nochmals explizit aufgenommen und an den Bauherren weitergegeben.
<u>Möglichkeiten der Überwindung:</u> Die Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen (insbesondere Flurnummern 947/7, 947/11 und	Die Gemeinde wird den Sachverhalt prüfen und die Grundstückseigentümer entsprechend informieren und

947/14) sind über die notwendige Herstellung des festgesetzten Ausgleichsflächenzustandes zu informieren (Festgesetzt sind ungenutzte Sukzessionsflächen mit einer durchgehenden Hecken-pflanzung) und notwendige Aufwertungsmaßnahmen (Aufgabe der Nutzung als Gartenfläche, Rückbau von Versiegelungen, durchgängige Strauchpflanzung entsprechend der Vorgabe des Grünordnungsplanes) sind 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.	anschreiben. Sollte eine neue Ausgleichsfläche nachgewiesen werden, wird dies mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
<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 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 Grund-	Das Missverhältnis entsteht hauptsächlich durch die relativ hohe Anzahl an benötigten Stellplätzen (Parkplätze für Angestellte und Firmenfahrzeuge) und zusätzlichen Lagerflächen. 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.

stück 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.	
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 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.“	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.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Festenbach“ in der Fassung vom Mai 2020 als Satzung.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 11 Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich "Gasse"

Der Bereich für das Anwesen Gasse 36 (BV Worthmann) wurde auf Grund vorheriger Stellungnahmen zu dem Grundstück als Innenbereich angesehen. Das Landratsamt sieht hier grundsätzlich Außenbereich. Es könnten die Behandlung als Innenbereich aber auch mittragen. Das LRA gibt jedoch zu Bedenken, dass dann die Gasse vom Abwzg. Staatsstraße bis zum Anwesen Berghammer als Innenbereich angesehen wird. Somit entstehen einige Baulücken.

Das Landratsamt schlägt vor, für den Bereich HsNr. 30, 32, 34, 36 und 23 eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Durch Außenbereichssatzungen können „sonstige“ Wohngebäude in Baulücken zugelassen werden.

Grundsätzlich ist die Grenze einer Außenbereichssatzung die vorhandene Bebauung.
Daher sollte die Abgrenzung auch eng an der bestehenden Bebauung entlanglaufen

Die HsNr. 26 sollte nicht mehr mit aufgenommen werden, da es sich a) um ein Denkmal handelt und dieses freigestellt bleiben soll und b) da hier eine topographische Zäsur zu HsNr. 30 vorliegt.

Es können in die Satzung noch einzelne Festsetzungen bzw. Zulässigkeitsbestimmungen aufgenommen werden.

Daher wird für die Fl.Nr. 1291/1, Gem. Gmund, eine Baugrenze mit aufgenommen. Ansonsten richtet sich die Bebauung nach der Gestaltungssatzung und nach der Umgebung.

Der Sitzungsniederschrift liegt der Satzungsentwurf (Stand 14.09.2020) mit dem Lageplan bei.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1291, 1291/1, 1296 und 1297/3, alle Gemarkung Gmund, eine Außenbereichssatzung zu erlassen.
Der Satzungsentwurf vom 14.09.2020 wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentliche Auslegung durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange (Landratsamt) am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 12 Informationen des Bürgermeisters

Es wurde darüber informiert, dass die beiden Flächennutzungsplanänderungen

1. Änderung: Bereich Hirschbergstraße

2. Änderung: Bereich Finsterwalder Straße

von Seiten des Landratsamtes ohne Beanstandungen genehmigt wurden. Die Flächennutzungsplanänderungen sind nun öffentlich bekannt zu machen.

Gmund a. Tegernsee 24.09.20

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer