GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 20.10.2020**
Beginn: **19:00 Uhr**
Ende: **20:05 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

Schriftführer/in

Wild, Christine

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt.

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 22.09.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.09.2020wurde 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 **Bauvoranfrage auf Um- und Anbau sowie zur Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/5, Gem. Dürnbach, Schaftlacher Straße 6**

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt. Dabei wurde der Bestand und vor allem die umliegende Bebauung besichtigt.

Zur Sitzung wurden nun genauere Planskizzen (Stand 09.10.2020) eingereicht.

Demnach soll im Westen ein zweigeschossiger, profilgleicher Anbau mit einer Größe von 5,25 m x 9,74 m errichtet werden.

Im Süden wird ein Quergiebel mit einer Größe von 5 m x 7 m geplant. Der Quergiebel hält die max. zulässigen Länge von 1/3 der Gebäudelänge ein.

Des Weiteren soll das Gebäude um rund 1,40 m aufgestockt werden um das Dachgeschoss zusätzlich als Wohnraum nutzen zu können. Die Wandhöhe beträgt dann 7,55 m. Es bleibt aber bei den zwei Vollgeschossen, das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss mehr.

In der näheren Umgebung und auch im Bebauungsplangebiet sind mehrere Gebäude mit einer Wandhöhe von 7,60 m bzw. 9 m vorhanden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schaftlacher Straße“. Die geplanten Maßnahmen entsprechen nicht dem Bebauungsplan.
Im Bebauungsplan wurde für diese südliche Reihe eine Wandhöhe von 6 m festgesetzt. Des Weiteren werden die Baugrenzen überschritten.
Eine Bebauungsplanänderung ist erforderlich.

Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 484/4 ist eine massivere Bebauung gem. Bebauungsplan zulässig. Hier könnten nach Abbruch des Bestandes zwei Gebäude (eines mit einer Größe von ca. 9,5 x 18 m und das andere mit einer Größe von 9,5 m x 24 m) errichtet werden.

Im Zuge der Diskussion werden die Anbauten im Westen und Süden positiv beurteilt. Sie nehmen den Bestand auf und fügen sich auch hinsichtlich der Proportionen ein.

Die Aufstockung wird zunächst kritisch gesehen. Vor allem da dann auch das Nachbargrundstück, direkt an der Münchner Straße, massiver bebaut werden kann.
Es handelt sich hier um ein Mischgebiet, das bereits durch höhere Gebäude geprägt ist. Das Gebiet liegt mitten in einem Ortsteil. Der Bauausschuss spricht sich daher für eine Nachverdichtung und Erhöhung der Wandhöhen aus.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines Anbaus im Westen und Süden gem. dem vorgelegten Plan vom 09.10.2020 in Aussicht. Der Aufstockung um 1,40 m wird ebenfalls zugestimmt.
Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

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 0,25 m abgetragen wird.

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

Das Vorhaben wurde in der Sitzung am 22.09.2020 behandelt und zurückgestellt.
Mit dem Standort des Gebäudes besteht von Seiten des Bauausschusses grundsätzlich Einverständnis.

Mit der Fassadengestaltung bestand 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 sollte daher nochmals überarbeitet werden.

Dies hat der Planer getan und neue Ansichten vorgelegt.
Die Stellung und Gliederung der Fenster wurde überarbeitet. Zwischen den Geschossen erfolgt eine klare Gliederung durch Betonung einer zusätzlichen Querleiste. Ein Farbkonzept, das sich an den bestehenden Denkmalgeschützten Hof anlehnt, wurde mit vorgelegt.

Im Zuge der Diskussion wurde von einigen Mitgliedern weiterhin Bedenken hinsichtlich der Gestaltung erhoben. Es gibt noch zu viele unterschiedliche Fensterformate die auch nicht symmetrisch angeordnet sind.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 773, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung

5	Ja-Stimmen
6	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 773, Gem. Dürnbach, nicht zu. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht erteilt.

TOP 5 **Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (anstelle eines Doppelhauses) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1558/2 und 1558/10, Gem. Gmund, Gasslerstraße 1**

In der letzten Sitzung am 22.09.2020 wurde eine Bauvoranfrage behandelt. Zu der Änderung von einem Doppelhaus in ein Einfamilienhaus bestehen keine Einwände.
In der Sitzung wurde jedoch der Fassadengestaltung nicht zugestimmt.

Nun wurde der Bauantrag vorgelegt. Die Fassadengestaltung wurde überarbeitet.
Insgesamt ist nun eine gesamte Holzverschalung des Gebäudes geplant. Die Fensterflächen sind harmonischer aufgeteilt.

Bei der Westansicht im Obergeschoss ist weiterhin eine große dreiteilige Fensterfläche geplant. Diese soll mit Schiebeflächen gegliedert werden. Beim Erdgeschoss wurde in diesem Bereich ein Fensterelement ersetzt.
Damit die Fensterfläche nicht zu groß wird und unterteilt ist, soll im OG für den mittleren Bereich eine festinstallierte Holzlattung vorgesehen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (anstelle eines Doppelhauses) auf den Grundstücken Fl.Nr. 1558/2 und 1558/10, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Das mittlere Fensterelement im Obergeschoss soll mit einer festinstallierten Holzlattung versehen werden.

Abstimmung

10	Ja-Stimmen
1	Nein-Stimmen

TOP 6 **Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützen Hofes "Weber an der Wies", Grundstücke Fl.Nr. 721 und 722, Gem. Gmund, Eck 1**

Der Hauptgebäudeteil steht unter Denkmalschutz. An diesem Teil wurden mehrere Anbauten errichtet. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung mehrere Nebengebäude vorhanden.

Nun sollen die Anbauten und Nebengebäude abgebrochen werden.
Dafür soll an den denkmalgeschützten Teil ein Neubau mit einer Größe von 20,92 m x 11,60 m in Form eines Stadels angebaut werden. Der Neubau soll eine Wohnung enthalten.

Der Neubau wird unterkellert. Hier entsteht auch ein Schwimmbad.

Für den Neubau wird eine Tiefgarage errichtet. Die Zufahrt hierfür erfolgt über das nördliche Nebengebäude. Dieses Nebengebäude (16 m x 6,50 m) wird neu erstellt. Es werden hier 6 Stellplätze nachgewiesen.

Insgesamt mit allen Nebengebäuden werden rund 370 m² abgebrochen. Dafür werden rund 350 m² neu errichtet.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Grundsätzlich handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben. Da der alte Gebäudeteil unter Denkmalschutz steht, geht hier der Erhalt und Schutz des Denkmals vor.
Mit dem Landratsamt und der Denkmalschutzbehörde ist das Vorhaben vorbesprochen.

In diesem Gebiet besteht eine eigene Wasserversorgung. Dass diese ausreicht und dass die Löschwasserversorgung gegeben ist, ist noch nachzuweisen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Hofes auf den Grundstücken Fl.Nr. 721 und 722, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauantrag auf An- und Umbau zu einem Milchviehlaufstall, Grundstück Fl.Nr. 625, Gem. Gmund, Grub 1

Der bestehende Stall soll erweitert werden, damit die gesetzlichen Vorgaben für einen Milchviehlaufstall gegeben sind.
Hierzu wird im Norden ein Querbau mit einer Breite von 17,81 m und einer Länge von 20,36 m errichtet. Der Querbau ist auf einer Breite von 13,29 m zweigeschossig, der restliche Teil (Bereich Melkstand) wir nur eingeschossig.
Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 Grad. Der eingeschossige Teil erhält ein Pultdach.

Zusätzlich entsteht noch ein Hackschnitzelbunker auf dem Gelände.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Wasserversorgung erfolgt nicht durch die Gemeinde. Der Brandschutz muss daher sichergestellt werden.
Hierzu ist auf dem Lageplan ein Löschwasserbehälter mit einer Größe von 8 m x 12 m x 1 m = 96 m³ vorgesehen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf An- und Umbau zu einem Milchviehlaufstall auf dem Grundstück Fl.Nr. 625, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.
Für das Pultdach wird eine Abweichung erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 **Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich Aufstellung eines Mustermoduls auf dem Grundstück Fl.Nr. 8/28, Gem. Dürnbach, Münchner Straße 140/Am Hoffeld 1**

Für das Gebäude wurden Ausstellungsflächen in Büroflächen umgenutzt.
In diesen Büroräumen ist nun die Fa. Arbor modul GmbH ansässig. Diese Vertreibt Holzmodule für den Hotel/Wohnungs-Bau.

Nun soll ein solches Muster – Holzmodul an der Münchner Straße aufgestellt werden. Das Modul hat eine Größe von 3 m (B) x 7,5 m (L) x 3 m (H). Auf Grund der Größe (unter 75 m³ umbauten Raum) handelt es sich grundsätzlich um ein verfahrensfreies Vorhaben.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Landbaderfeld“. Das (verfahrensfreie) Vorhaben muss somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten.

Das Modul soll an der Münchner Straße außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, da ansonsten Stellplätze wegfallen würden, die nicht an anderer Stelle nachgewiesen werden können.
Des Weiteren wären grundsätzlich Satteldächer für Gebäude vorgeschrieben.

Der Bau- und Umweltausschuss erhebt erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung.
Es wird befürchtet, dass das Sichtdreieck zur Einfahrt in die Münchner Straße beeinträchtigt wird.
Des Weiteren wird die einzige Grünfläche auf dem Grundstück weiter versiegelt.
Die Grünfläche verläuft mit einem starken Gefälle von der Münchner Straße zum Baugrundstück. Soll das Modul eingegraben oder aufgeständert werden?

Im Bebauungsplan wurde eine Baugrenze mit 6 m Abstand zur Münchner Straße festgesetzt. Dieser Abstand wurde gewählt, um trotz der größeren Bebauung einen offenen und großzügigen Straßencharakter zu erhalten. Die Bebauung sollte nicht zu nahe an die Straße heranrücken („Schluchwirkung“).
Das Mustermodul müsste fast direkt am Gehsteig anschließen. Durch seine Massivität (Länge 7 m und Höhe 3 m) wird das Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Abweichung vom Bebauungsplan (Baugrenzen) zur Aufstellung des Mustermoduls im Bereich der Münchner Straße zu.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
11	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Abweichung vom Bebauungsplan (Baugrenzen) zur Aufstellung des Mustermoduls im Bereich der Münchner Straße nicht zu.

TOP 9 **Bauvoranfrage auf Erweiterung des Dachüberstandes bei einem Doppelhaus, Grundstücke Fl.Nr. 1802/5 und 1802/06, Gem. Gmund, Bernöckersiedlung 5a+5b**

Es ist geplant, bei einem Doppelhaus den Dachüberstand nach Süden um 2 m zu verlängern.
Die Doppelhaushälften wurden leicht versetzt errichtet. Daher hat nun die HsNr. 5a im Süden einen Dachüberstand von 2,80 m und die HsNr. 5b von 3,80 m.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Es gilt die gemeindliche Gestaltungssatzung.

Gem. Gestaltungssatzung ist der First mittig zu errichten. Durch die Verlängerung des Dachüberstandes entsteht ein außermittiger First.

Des Weiteren ist eine Abweichung für die Glaseindeckung im Bereich der Dachverlängerung bei HsNr. 5b erforderlich.

Im Zuge der Diskussion wird diese Verlängerung nicht mehr als ortsüblicher Dachüberstand anerkannt. Durch die Erweiterung tritt die Asymetrie des Gebäudes deutlich hervor und beeinträchtigt das Ortsbild.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Lage des Firstes und der Dacheindeckung (Verglasung) in Aussicht.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
11	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Lage des Firstes und der Dacheindeckung (Verglasung) nicht in Aussicht.

TOP 10 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "SO Freizeitanlage Oedberg"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Regelverfahren weiterbehandelt. Dazu lag der Bebauungsplan nun in der Zeit vom 12.08.2020 bis einschl. 14.09.2020 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Zuge der Auslegung sind nochmals hauptsächlich Hinweise zum geplanten Wasserschutzgebiet eingegangen. Diese können berücksichtigt werden.

Neu sind nun die Bedenken des Denkmalschutzes. Demnach darf die Baugrenze für die geplanten Nebengebäude (Hütten für die Freizeitnutzung) nicht an das Gebäude „Angerweber“ angeschlossen werden. Es muss ein Abstand von 15 bis 20 m eingehalten werden.
Hierzu fand nochmals ein Gespräch und Ortstermin statt. Als Kompromiss wurde vereinbart, dass ein Abrücken der Baugrenzen um 10 m ausreicht. Dann sind halt nur 1 bis 2 Hütten möglich (keine 3).

Der Betreiber bittet darum, noch eine zusätzliche Fläche als Zeltplatz mit auszuweisen. Dies würde jedoch eine erneute Auslegung bedeuten.

Die eingegangenen Stellungnahmen liegen mit Abwägung und Beschlussfassung als Anlage 1 der Niederschrift bei.

TOP 11 **22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ostin";**
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Es ist geplant, ein zusätzliches Gebäude sowie zwei Doppelgaragen im Gelände (Tiefgaragen) zu errichten. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf die Sitzung vom 21.07.2020 wird verwiesen. Hier wurde der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Das Planungsbüro Erhardt hat den Änderungsentwurf erstellt.
Die neuen Baugrenzen für die (Tief)Garagen sowie die Verschiebung des Baufensters nach Norden wurde berücksichtigt. Nun soll zusätzlich die Baugrenze noch gedreht werden. Sie soll zukünftig von Ost nach West verlaufen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Änderungsentwurf in der Fassung vom12.10.2020.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsentwurf öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 12 **Erlass einer Einbeziehungssatzung Nr. 27 "Holzeralmweg";**
a) Aufstellungsbeschluss
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Es ist geplant, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360/16 ein zusätzliches Wohngebäude zu errichten. Auf dem Grundstück ist schon eine Doppelgarage vorhanden.

Entgegen der ersten Annahme wird der Grundstücksteil nicht mehr dem Innenbereich zugeordnet. Das Landratsamt verlangt eine Einbeziehungssatzung. Da es aber im FNP enthalten ist bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Die Satzung wird vom Büro Atelier Glasnhof, Gmund, erstellt. Hierbei werden Baugrenzen für das Gebäude sowie eine Wandhöhe festgelegt. Ansonsten richtet sich die Bebauung nach § 34 bzw. der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Die Ausgleichsflächen müssen noch entsprechend nachgewiesen werden.

Beschluss a) Aufstellungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das Grundstück Fl.Nr. 1360/16, Gem. Dürnbach, eine Einbeziehungssatzung Nr. 27 „Holzeralmweg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufzustellen.
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die Satzung soll das Grundstück in den Innenbereich einbezogen und ein Wohnhaus zugelassen werden.
Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

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

Beschluss b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Satzungsentwurf in der Fassung vom 13.10.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

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

TOP 13 Informationen des Bürgermeisters

Informationen des Bürgermeisters lagen nicht vor.

Gmund a. Tegernsee 30.10.20

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer