GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 17.11.2020**
Beginn: **19:00 Uhr**
Ende: **20:35 Uhr**
Ort: **Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriftführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Ettenreich, Bernd
Floßmann, Florian
Huber, Michael
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

1. Vertreter

Kohler, Korbinian

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef

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 20.10.2020 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.10.2020 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 **Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Beherbergungsbetriebes sowie eines Verbindungsbaus zum bestehenden Gasthof und Umbau des Eingangsbereiches, Grundstück Fl.Nr. 1160, Gem. Dürnbach, Tegernseer Hof, Kaltenbrunner Straße 2**

Für das Grundstück gibt es eine Baugenehmigung. Demnach darf ein freistehendes Gebäude mit einer Größe von 26 m x 12,6 m errichtet werden. Es waren eine Wandhöhe von 6,66 m und ein Satteldach, Dachneigung 26 Grad, vorgesehen.
In diesem Gebäude sind 15 Zimmer und 3 Ferienwohnungen (mit jeweils 2 Schlafzimmern) geplant. Die Stellplätze sollten in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Nun ist geplant, dieses freistehende Gebäude zu drehen und mit einem Zwischenbau mit dem bestehenden Gebäude zu verbinden.
Das Gebäude für den Beherbergungsbetrieb hat eine Größe von rund 29 m x 13,4 m.
Der Zwischenbau weist dann nochmals eine Länge von 12 m auf. Wobei bereits eine Länge von 6,60 m als erdgeschossiger Querbau (Küche) vorhanden ist
Es ist eine Wandhöhe von max. 6,75 m geplant.

Im Neubau sollen 23 Doppelzimmer, 1 Familienzimmer bzw. Suite und ein Tagungsraum untergebracht werden.

Es ist keine Tiefgarage mehr geplant. Die Stellplätze sollen als oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden.

Im Westen des best. Gaststättengebäudes soll die Tennen-Auffahrt abgebrochen werden. Hier wird ein Anbau mit einer Größe von rund 7,60 m x 13,5 m errichtet. Hier soll der neue Hoteleingang mit Empfang und Aufzug vorgesehen werden.

Im Anschluss nach Süden entsteht noch ein eingeschossiger Anbau. Hier werden vor allem ebenerdige Toilettenanlagen eingebaut.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB).
Im Innenbereich muss sich das Gebäude hinsichtlich seiner Grundfläche in die nähere Umgebung einfügen.

Bisher fügte sich das neue Einzelgebäude als Beherbergungsbetrieb in die nähere Umgebung ein. Nach dem der Beherbergungsbetrieb nun angebaut wird, entsteht jedoch ein erheblich größeres Gebäude, welches sich hinsichtlich der Grundfläche nicht mehr einfügt. Es wird ein Bebauungsplan erforderlich.

Ein Bebauungsplan ist hier auch sinnvoll, da dadurch die Nutzung als Gaststätte und Hotel für dieses Grundstück und Gebäude festgeschrieben werden kann. Des Weiteren wird das Verfahren durch die entsprechenden Fachstellen begleitet.

Der Nachbar Mittermaier hat bereits Bedenken geäußert. Das Schreiben liegt der Anlage zur Kenntnis bei.
Die Abwassersituation muss durch den Zweckverband geprüft und geklärt werden.
Das Gebäude hält die Abstandsflächen ein (Abstand Gebäudewand zur Nachbargrenze rund 8 m).

Im Zuge der Diskussion wird das Vorhaben überwiegend positiv aufgenommen. Vereinzelt wird bemängelt, dass durch den Anbau ein sehr massives Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung entsteht.
Des Weiteren soll noch mal geprüft werden, ob die Toiletten in einem separaten Gebäude untergebracht werden müssen, oder ob diese nicht beim Empfangsbereich mit eingeplant werden können.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den Anbau eines Beherbergungsbetriebes sowie eines Verbindungsbaus zum bestehenden Gasthof und Umbau des Eingangsbereiches auf der Fl.Nr. 1160, Gem. Dürnbach.
Für das Vorhaben soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Abstimmung

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 4 **Antrag auf Vorbescheid auf Aufstockung eines Einfamilienhauses sowie Anbau eines Treppenhauses, Grundstück Fl.Nr. 1396/2, Gem. Dürnbach, Kaltenbrunner Straße 19**

Auf dem Grundstück steht derzeit ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer Wandhöhe von rund 4,20 m. Im Dachgeschoss sind einzelne Zimmer vorhanden. Im Kellergeschoss sind nur Nebenräume untergebracht. Es besitzt derzeit einen asymetrischen First.

Das Gebäude soll nun um rund 3,50 m aufgestockt werden. Dadurch entsteht ein zusätzliches Obergeschoss und auch das Dachgeschoss wird mit einem Kniestock erhöht.
Die Wandhöhe beträgt im Nord-Osten 7,67 m und im Südwesten 6,85 m.
Es wird wieder ein asymetrisches Dach (wie Bestand) errichtet. Die Dachneigung beträgt 20 Grad. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

Im Nord-Osten wird noch ein Treppenhaus im vorhandenen Rücksprung angebaut um die einzelnen Geschosse neu zu erschließen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ackerberg“ (§ 30 Abs. 1 BauGB). Im Bebauungsplan sind Baugrenzen vorgegeben. Der Treppenhausanbau liegt noch innerhalb der Baugrenzen.
Es ist eine Grundfläche von 200 m² festgesetzt. Diese wird ebenfalls eingehalten.

Im Bebauungsplan ist nur die Anzahl der Vollgeschosse (II) nicht jedoch eine Wandhöhe festgesetzt. Allerdings verweist der Bebauungsplan auf die jeweils gültige örtliche Gestaltungssatzung. Gem. Gestaltungssatzung ist bei zweigeschossigen Wohngebäuden eine Wandhöhe von max. 6,75 m zulässig.

Wandhöhen Nachbargebäude (lt. Genehmigungsplänen):

Kaltenbrunner Str. 17	5,50 m
Herzogweg 1	6,20 m
Herzogweg 3	? lt. Angaben Vermessungsamt 6,86 m
Herzogweg 5	max. 6,40 (im Bereich Herzogweg, überwiegend jedoch nur 4,20 m)
Ackerberg 2	max. 5,50 (Im Bereich Straße NW-Ecke, im Süden nur eingeschossig)

Der Neubau Herzogweg 7 wurde mit einer Wandhöhe von 6,72 m genehmigt.

Die Gebäude Kaltenbrunner Str. 17 und 19 stehen außerdem auf dem höchsten Punkt des Berges. Sie liegen rund 2,50 m höher als das Anwesen Herzogweg 3.

Im Zuge der Diskussion begrüßt der Bau- und Umweltausschuss die Schaffung von Wohnraum. In diesem Gebiet ist jedoch die Erhöhung der Wandhöhe über die 6,75 m hinaus nicht mehr verträglich.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Aufstockung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1396/2, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
11	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Aufstockung eines Einfamilienhauses nicht zu.
Die Wandhöhe vom max. 6,75 m im Mittel ist einzuhalten.

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

Auf die Sitzung vom 21.07.2020 wird verwiesen.

Es waren zwei Doppelhäuser mit einer Größe von je 11,5 m x 14 m geplant (Grundfläche 161 m²). Beide Doppelhäuser wurden mit einem Zwischenbau verbunden. Die gesamte Grundfläche belief sich auf rund 342 m².

Es wurden nun Tekturpläne vorgelegt.
Nun sind zwei Doppelhäuser mit einer Größe von 9 m x 16 m (Haus A, Ost, 144 m²) und 10 m x 16 m (Haus B, West, 160 m²) geplant. Der Zwischenbau entfällt. Die Grundfläche beläuft sich auf rund 304 m².

Vorher war das Haus A parallel zur Grundstücksgrenze angeordnet. Nun wird es nach Westen verschoben. Die Wandhöhe beträgt 6,5 m.

Bei Haus B Beträgt die Wandhöhe 6 m.

Pro Doppelhaushälfte sind 3 Stellplätze nachzuweisen. 11 Stellplätze sind in der Tiefgarage, 1 Stpl. ist oberirdisch angeordnet.

Die (Grenz)lage der TG-Zufahrt muss mit dem Nachbarn besprochen werden. Ansonsten muss diese um 0,50 verschoben.
Es sind Stützmauern, vor allem im nordwestlichen Bereich des Grundstückes (Zufahrt TG und Abstützung Hof) von 1 m bis 1,50 m erforderlich.

Das Grundstück liegt im Innenbereich, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Art, dem Maß und der Lage der Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Das Maß der Umgebung richtet sich nach der Grundfläche und der Wandhöhe.
Es sind mehrere Gebäude mit einer Grundfläche von 144 bzw. 160 m² vorhanden. Auch die Wandhöhen von 6 m bzw. 6,5 m liegen im Gebiet vor.

Die Verwaltung stellt daher fest, dass sich das Vorhaben einfügt.

Der Bau- und Umweltausschuss erkennt es positiv an, dass der Antragsteller die Planung überarbeitet hat.
Es bestehen immer noch Bedenken hinsichtlich der Bauabwicklung und der sehr schmalen Zufahrt. Die Gemeinde wird hier auf eine Beweissicherung für die öffentlichen Straßen bestehen.

Die Gestaltung der Gebäude und auch evtl. Stützmauern sind im Zuge der Bauanträge nochmals abzustimmen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1809/5, Gem. Gmund, Tölzer Straße 18, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 6 **Bauantrag auf Umbau des denkmalgeschützten Ranharthofes mit Einbau von Wohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 805, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 60**

Der bestehende denkmalgeschützte Hof soll saniert und umgebaut werden. Dabei wird der Tennenbereich ausgebaut. Im Stallbereich werden das Treppenhaus, der Heizraum und die Kellerabteile vorgesehen.

Es werden zukünftig insgesamt 6 Wohnungen vorhanden sein:

WE 1:	263,3 m² (EG+OG)	3 Stpl.	2,1 EGW
WE 2:	55,6 m² (OG+DG)	1 Stpl.	1,5 EGW
WE 3:	55,8 m² (OG+DG)	1 Stpl.	1,5 EGW
WE 4:	141,5 m² (OG+DG)	3 Stpl.	2,0 EGW
WE 5:	18,8 m² (DG)	1 Spl.	1,0 EGW
WE 6:	149,7 m² (DG)	3 Stpl.	2,0 EGW
		12 Stpl.	10,1 EGW

Die Stellplätze (plus Besucherstellplätze) müssen noch auf einem Lageplan dargestellt werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es handelt sich um ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes, Gebäude (Baudenkmal - § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB). Es dürfen daher auch mehr als die sonst üblichen insgesamt 5 WE hergestellt werden.

Hinsichtlich der Gestaltung gibt es keine Einwände.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Grundstück liegt der Dürnbach. Die Zufahrt erfolgt über eine private Brücke. Für die Erschließung und Unterhaltung der Brücke ist die Gemeinde nicht zuständig.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Umbau des denkmalgeschützten Hofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 805, Gem. Dürnbach, Miesbacher Str. 60, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 36 BauGB. Die Stellplätze sind noch zeichnerisch nachzuweisen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 **Bauvoranfrage auf Dachgeschoss-Ausbau mit Errichtung von Quergiebeln sowie Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes, Grundstück Fl.Nr. 1402, Gem. Gmund, Ringstraße 5**

a) Sanierung Wohngebäude
Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten. Dieses Gebäude soll energetisch saniert und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Durch den DG-Ausbau könnten zwei zusätzliche Wohnungen entstehen.
Die Belichtung der DG-Wohnungen soll zusätzlich über Quergiebel erfolgen. Dazu ist vorgesehen, zwei Quergiebel an der Südwest-Fassade mit einer Breite von 3 m zu errichten.

Gegen die Errichtung der Quergiebel bestehen keine Einwände.

b) Neubau eines Mehrfamilienhauses
Des Weiteren wird angefragt, ob ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden kann. Das neue Gebäude ist mit einer Größe von ca. 15,9 m x 8,8 m und einer Wandhöhe von 6,30 m geplant (Grundfläche 140 m²). Es sollen voraussichtlich 4 Wohneinheiten eingebaut werden.
In der näheren Umgebung sind Mehrfamillienhäuser mit GR von 250 m² und 290 m² vorhanden.
Die Verwaltung würde hier eine Nachverdichtung als verträglich ansehen.

Das bestehende Wohnhaus liegt ca. 1,5 bis 1,8 m tiefer als die derzeit bestehenden Flachdachgaragen (hier soll das neue Gebäude errichtet werden). Der Höhenunterschied ist, vor allem bei der Planung der Carports und Stellplätze, zu berücksichtigen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Tegernseer Straße, Ringstraße“.
Das zusätzliche Wohngebäude ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Hierfür wäre eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich.

Beschluss a) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Sanierung des Wohngebäudes und der Errichtung von zwei Quergiebeln mit Ausbau des Dachgeschosses zu.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschluss b) Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1402, Gem. Gmund, in Aussicht.
Für die Zulässigkeit ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 **Anfrage auf Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich Errichtung eines elektrischen Tors direkt an der Straße, Grundstück Fl.Nr. 344/7, Gem. Dürnbach, Bahnhofstraße 23**

Fam. Pfaffenberger hat in der Bahnhofstraße 23 ein neues Haus gebaut. Für das Gebäude besteht eine Zufahrt. Über diese Zufahrt wird die Doppelgarage und ein einzelner Stellplatz angefahren. Die Doppelgarage hat einen Abstand von 5,30 m zur Straße.

Fam. Pfaffenberger möchte nun direkt an der Straße zur Sicherheit der Kinder ein elektrisches Schiebetor errichten.
„Der Grund für den Antrag ist der Sicherheitsaspekt für Kinder. Wir wollen unser Grundstück zur Straße hin "abschließen", damit die eigenen Kinder oder auch Kinder von Besuchern nicht ungehindert auf die Straße laufen können. Die Bahnhofstraße ist zwar Teil der 30iger Zone, ist aber eine viel genutzte Durchgangsstraße. Vom Gefühl her wird sich auch nicht immer an die korrekte Geschwindigkeit gehalten. Zudem wird die Straße auch regelmäßig von LKWs genutzt, die in das nahegelegene Gewebegebiet fahren und eine zusätzliche Gefahr für Kinder mitsichbringen.“

Gem. Stellplatzsatzung dürfen Tore nicht direkt an der Straße errichtet werden:
Nr. 5.10: Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5 m entfernt sein. Bei automatisch zu öffnenden Toren kann der Abstand von 5 m auf Antrag unterschritten werden.

Diese Vorschrift besteht, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Es soll beim Befahren des eigenen Grundstückes durch das Öffnen eines Tores kein Rückstau oder Behinderung auf der Straße erfolgen.

Durch das bestehende Gewerbegebiet, die Gemeindeverbindungsstraße und dem Bahnhof ist in der Bahnhofstraße mehr Verkehr vorhanden.

Eine Abweichung hinsichtlich eines Zufahrtstores wurden in den letzten 12 Jahren nicht erteilt.
Es gibt Abweichungen für den Stauraum von Garagen, wenn dieser auf Grund von beengten Verhältnissen nicht eingehalten werden konnte.

Der Bau- und Umweltausschuss möchte hier keinen Präzedenzfall schaffen. Gerade weil mehr Verkehr vorhanden ist, ist dem fließenden Verkehr Vorrang zu gewähren. Der bestehenden Wohnbebauung hat man mit der Festlegung eines Tempo 30 Gebietes Rechnung getragen.
Der Verkehr war bereits vor dem Bau des Hauses vorhanden. Diesem hätte man beim Bau des Hauses/Garage evtl. Rechnung tragen können.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich Errichtung eines Tores direkt an der Grundstücksgrenze zu. Eine Abweichung wird erteilt.

Abstimmung

2	Ja-Stimmen
9	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich Errichtung eines Tores direkt an der Grundstücksgrenze nicht zu.

TOP 9 Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 773, Gem. Dürnbach, Kapellenweg 2; Tektur zur Fassadengestaltung

Auf den Beschluss vom 20.10.2020 wird verwiesen.
Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Fassadengestaltung abgelehnt.

Die Gestaltung wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Stellungnahme hierzu liegt bei.

Die großen Fenster im Erdgeschoss wurden durch eine Sprosse unterteilt.
Im Norden fällt das obere Drittel der Fenster im OG weg.
Die Dachflächenfenster entfallen – dafür wir ein Lichtband/Firstoberlicht errichtet.

Für die Südseite wurde noch eine Variante mit vorgelegt. Hier ist ein Balkon durchgängig geplant. Dadurch wird das Gebäude besser gegliedert. Außerdem wird die Treppe besser kaschiert. Im Erdgeschoss wurde hier auch der Sonnenschutz mit Lattung dargestellt.

Im Zuge der Diskussion wird die Variante mit dem durchgehenden Balkon bevorzugt.
Dem geplanten Firstoberlicht wird nicht zugestimmt. Es steht über den Dachfirst heraus. Dadurch ist es als Dachaufbau anzusehen und wird abgelehnt.
Wird diese Belichtung bündig mit der Dachfläche errichtet bestehen keine Einwände.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 773, Gem. Dürnbach, Kapellenweg 2, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Mit den neu vorgelegten Fassaden (Stand 04.11.2020) besteht ebenfalls Einverständnis jedoch unter der Voraussetzung, dass die Variante mit dem durchgängigen Balkon umgesetzt wird und dass das Oberlicht als Dachaufbau entfällt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen

TOP 10 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wohngebäudes und Aufstockung eines Nebengebäudes, Grundstück Fl.Nr. 1350/5, Gem. Dürnbach, Hoferstraße 1 und 3

An einem bestehenden Nebengebäude soll ein Neubau mit einer Größe von 10 m x 13 m angebaut werden. Er erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,50 m.
Das Nebengebäude soll gleichzeitig mit aufgestockt werden. Auch hier soll eine Wohnung entstehen.

Erläuterung des Architekten:
Der Neubau soll direkt an das bestehende Nebengebäude angebaut werden; das Obergeschoss (Holzkonstruktion) des Nebengebäudes soll abgebrochen und durch eine neues Obergeschoss wiederum in Holzbauweise ersetzt werden. Insgesamt entstehen dadurch drei Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss wird weiterhin als privater Ausstellungsraum für das Schiffswrack und Werkstatt genutzt. Gegenüber dem südlichen Nachbarn springt die neue Aufstockung zurück, da hier die Abstandsflächen zum Nachbarn nicht eingehalten wären (das EG bleibt im Bestand und wird nicht verändert – eine Zustimmung des Nachbarn hierzu wird in jedem Fall im Zuge der Baugenehmigung versucht, einzuholen).

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Es muss sich hinsichtlich dem Maß der Nutzung und der Bauweise einfügen.

Gem. Gestaltungssatzung sollen einfache rechteckige Baukörper entstehen. Hier wird nun der Neubau in ein höhenmäßig kleineres Gebäude eingeschifft. Durch den Anbau an das Nebengebäude entsteht eine untypische Form. Dies ist vor allem auch im Bereich der Dachzusammenschlüsse zu erkennen.

Der Dachterrasse im Süden kann nicht zugestimmt werden.

Die Abstandsflächen sind mit dem Landratsamt abzuklären.

Es sollte geprüft werden, ob der Hauptfirst nicht komplett über den Neubau und dem Nebengebäude verlaufen kann (parallel zur Straße). Der bestehende Bereich des Nebengebäudes zur Straße hin könnte als Querbau eingeschifft werden. Der Hintere Bereich müsste allerdings entfallen.

Beschluss Einer Bebauung wird grundsätzlich zugestimmt.
Die Dachanschlüsse müssen jedoch überplant werden.
Der Dachterrasse im Süden wird nicht zugestimmt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 11 **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Schaftlacher Straße":**
a) Änderungsbeschluss
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

a) Änderungsbeschluss
Auf die Sitzung vom 20.10.2020 wird verwiesen.

Im Zuge der Bauvoranfrage wurde einem Anbau im Süden und Westen sowie einer Aufstockung um 1,40 m zugestimmt. Für die Umsetzung dieses Bauvorhabens ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

Beschluss a) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 20 „Schaftlacher Straße“ zu ändern. Von der Änderung sind die Grundstücke Fl.Nr. 484/4, 484/5, 484/6 und 484/7, alle Gemarkung Dürnbach, betroffen. Durch die Erweiterung der Baugrenzen auf der Fl.Nr. 484/5 soll sich der gewerbliche Betrieb erweitern können. Des Weiteren dient die größere Baugrenze der Nachverdichtung.
Durch die Erhöhung der Wandhöhe von 6 m auf 7,55 m soll die Möglichkeit gegeben werden, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Eine Erhöhung ist städtebaulich vertretbar, da in der näheren Umgebung bereits mehrere Gebäude mit dieser Wandhöhe vorhanden sind.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Mit der Änderung wurde das Planungsbüro Wagenpfeil beauftragt. Dieser legte einen Änderungsentwurf vor.

1. Demnach werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/5 folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Baugrenzen werden nach Süden um 5 m und nach Westen um 5,25 m erweitert.

- Im westlichen Bereich des Grundstückes wird noch eine Baugrenze für eine Tiefgarage/Unterkellerung und einer Garage/Lastenaufzug vorgesehen.
  Diese Baugrenze für die Tiefgarage soll bis ca. 2,0 m an den Bach heranreichen.

Das Garagengebäude (3 m x 7 m) dient auch als „Lastenaufzug“ für die Benützung der TG bzw. des Lagers im UG. Dieses Garagengebäude hat einen Abstand von 1 m zum privaten Weg und einen Abstand von 3 m zur Schaftlacher Straße.

- Die Wandhöhe wird auf 7,55 m festgesetzt.

2. Für die Grundstücke Fl.Nr. 484/6 und 484/7 werden die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen übernommen. Für diese Grundstücke wird jedoch die Wandhöhe ebenfalls auf 7,55 m festgesetzt.

3. Für das Grundstück Fl.Nr. 484/4 wurden mit der 5. Änderung zwei neue Baugrenzen geschaffen. Das östliche Baufenster hat eine Größe von 24 m x 10 m, das westliche 16 m x 10 m. Diese wurden hier übernommen.
Auch hier wird die Wandhöhe neu auf 7,55 m festgesetzt.
Evtl. sollte dann das große Baufenster von 24 m auf 21 oder 22 m verringert werden.

Zu 1.
Herr Arch. Wagenpfeil erläutert die getroffenen Festsetzungen zur Tiefgarage bzw. den Aufzug. Die Tiefgaragen-Baugrenze wurde so gewählt, dass 6 Stellplätze und ein Zugang zur Unterkellerung möglich ist. Bei einer Verringerung können die notwendigen Rangierflächen nicht eingehalten werden.
Daher soll auch das Garagen/Aufzugsgebäude nur mit einem Abstand von 3 m zur Schaftlacher Straße errichtet werden.

Diesem Abstand stimmt der Bauausschuss nicht zu. Die Schaftlacher Straße ist nicht sehr breit und auch eine gut befahrene Straße. Es wird befürchtet, dass der Lieferwagen auf der Straße steht, wenn er den Aufzug beläd.

Des Weiteren wurde für das Grundstück einer massiven Erweiterung zugestimmt. Nun soll noch ein zusätzliches Gebäude errichtet werden. Die GRZ wird hier mit 0,32 gegenüber dem Nachbargrundstücken mit 0,22 festgesetzt.
Wäre eine Umplanung mit Anordnung des Aufzuges im Osten möglich?

Der Abstand zum Bach wird zunächst kritisch betrachtet. Allerdings gibt es hier eine Aussage von Ski, dass dies für den Ausbau nicht schädlich ist. Es muss eine Einverständniserklärung eingeholt werden, dass sich die Verbauung des Baches an die TG-Wand anschmiegen darf. Des Weiteren bedarf es eines Haftungsausschlusses.

Die Festlegungen zur Tiefgarage und vor allem das Aufzugsgebäude sind zu überarbeiten.

Beschluss b) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wird zurückgestellt.

TOP 12 **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Eisweiher"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf die Sitzung vom 10.03.2020 wird verwiesen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Lars Consult, Memmingen, beauftragt.

Im Änderungsentwurf wurde nun die Gebietsart von einem Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet geändert.

Für den Zwischenbau wurde eine Baugrenze mit aufgenommen.

Die bestehende westlichste Baugrenze auf der Fl.Nr. 482/2 wurde beibehalten. Die Festsetzung EFH/DH wurde jedoch gestrichen. Es ist hier nun auch eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Die Zu- und Abfahrt in die Münchner Straße wurde auf 7 m aufgeweitet.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Eisweiher“ in der Fassung vom 09.11.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.
Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, da es sich um Maßnahmen zur Nachdichtung bzw. sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.
Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung wird abgesehen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 13 **Informationen des Bürgermeisters**

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 26.11.20

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer