



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 12.01.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Tölzer Str. 4, Neureuthersaal

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

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 18.11.20 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.11.2020 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 Erweiterung eines best. Zweifamilienhauses durch Errichtung eines Querbaus im Süden, Fl.Nr. 109/1, Gem. Dürnbach, Eichenweg 11

An dem bestehenden Zweifamilienhaus soll im Süden ein Anbau mit einer Größe von 15 m x 6 m errichtet werden. Dadurch soll die südliche Wohnung um ein Wohnzimmer und Küche erweitert werden.

Der Anbau erhält eine Wandhöhe von 4,27 m und der First verläuft hier durchgehend von Ost nach West. Dadurch entsteht ein Walmdach an der östlichen Ecke.

Gestalterisch wäre es vorteilhafter, wenn der Giebel des Bestandsgebäudes verlängert und der westliche Anbau dann eingeschifft wird. Dies würde auch der zuletzt beschlossenen Vorhaben und der Gestaltungssatzung entsprechen.

Das Gesamtgebäude wäre dann 19,80 m lang. Der Querbau würde die Vorgaben von max. 1/3 (= 6,60 m) einhalten.

Vom westlichen Nachbarn erhält er eine Abstandsflächenübernahme bzw. kann diesen Grundstücksteil sogar dazu kaufen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zu unter der Bedingung, dass der First vom Bestandsgebäude nach Süden verlängert und der Anbau vom Westen her eingeschifft wird.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Neubau einer Tiefgarage mit Rampeneinhausung in Form eines Feldstadels auf dem Grundstück Fl.Nr. 454, Gem. Dürnbach, Kanzlerhof (Baumgarten 3)

Es ist geplant, eine Tiefgarage mit einer Größe von 40,75 m x 16, 98 m zu errichten. In der Tiefgarage sollen 29 Stellplätze untergebracht werden. Zur Unterbringung der TG-Zufahrt (Rampe) und eines Abstellraumes wird ein eingeschossiges Gebäude mit einer Größe von 12 m x 8 m und einer Wandhöhe von 3,20 m errichtet. Es erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 18 Grad.

In der Tiefgarage sollen die meisten der neu erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

Stellplatzbedarf der neuen Bauvorhaben:
Hauptgebäude: Wohnung und Gewerbe 17 Stpl.
Nebengebäude: Wohnungen 15 Stpl.

Für die Verwaltung ist es positiv, dass die Stellplätze unterirdisch untergebracht werden.

Die Zufahrt erfolgt über den Weg Fl.Nr. 456. Dieser ist im Eigentum des Antragstellers. Er ist nicht gewidmet und derzeit nur als Feldweg vorhanden. Auf der Bundesstraße ist jedoch eine Links-Abbiegespur für diese Zufahrt vorhanden.

Ob diese Zufahrt möglich ist (Versiegelung, Erhalt der Baumreihe) sollte geprüft werden.

Damit sich das „Einfahrts“-Gebäude besser einfügt sollte es aus Holz errichtet oder mit Holz verschalt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau einer Tiefgarage mit Rampeneinhausung auf dem Grundstück Fl.Nr. 454, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Hinweise:

Die Zufahrt wird als Problematisch erachtet. Die ortsbildprägende Baumreihe soll erhalten bleiben.

Da die Rampeneinhausung in Form eines Feldstadels gestaltet werden soll, sollte es aus Holz errichtet oder mit Holz verschalt werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5

Ausweisung eines Gewerbegebiets Am Kanzlerfeld (Fl.Nr. 461, 461/1, 461/2) für die Fa. Stang GmbH & Co.KG mit Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes;

a) Vorstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan

b) Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das geplante Vorhaben wurde in der Fraktionssprecher-Sitzung am 12.09.2018 vorgestellt.

Damals war eine zusammenhängende Tiefgarage im Untergeschosse mit mehreren Lagerhallen obenauf geplant.

Auf Grund der damaligen grundsätzlichen Zustimmung des Bauausschusses wurden Verhandlungen mit der obersten Planungsbehörde (Regierung von Oberbayern) hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit aufgenommen.

Planungsrechtlich stellte sich die Situation so dar, dass die Grundstücke im Außenbereich liegen und keine geeignete Siedlungseinheit zur Anbindung vorliegt. Das sog. „Anbindegebot“ des LEP konnte nicht eingehalten werden. Vom Anbindegebot kann abgewichen werden, wenn eine im LEP genannte Ausnahme vorliegt.

Durch eine Standortbewertung (wurde an alle GR-Mitglieder versandt) speziell für das Vorhaben der Fa. Stang GmbH & Co.KG konnte differenziert nachgewiesen werden, dass für den Standort an der Kreuzstraße die Voraussetzungen für die Topographieausnahme vom Anbindungsziel vorliegen.

Von Seiten der Regierung wurde vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Ausnahme direkt auf das Vorhaben der Fa. Stang bezieht. Die Ausnahme würde nicht für andere Nutzungen (insbesondere andere evtl. kleinteilige Gewerbe) gelten.

Für das Vorhaben soll nun ein entsprechender Vorhabensbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Hierzu wurde zunächst der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgestellt. Dies erfolgt durch die Planerin Frau Stürzer.

Vorstellung Vorhabenträger:

Die Firma Stang GmbH & Co. KG besteht aus mehreren Unternehmensbereichen und hat derzeit rund 130 Mitarbeiter. Die wichtigsten Leistungsbereiche sind:

- Bauzentrum (Baustoffe, Werkzeuge, Zubehör)
- Fachmarkt
- Containerservice (Entsorgung und Containerdienst)
- Heizöl & Holzpellets
- Spedition & Logistik

Das Unternehmen ist in der Gemeinde Gmund im Ortsteil Moosrain, östlich der Bundesstraße, angesiedelt. Diese Gewerbefläche ist vollständig belegt (vgl. Fotos, Anlage 2) und im Süden durch eine Waldfläche, im Norden und

Osten durch den Festenbach und eine Biotophecke und im Westen durch die Bundesstraße begrenzt.

Auf dem Gelände wurden bereits Container für die Erweiterung der Büroräume aufgestellt. Diese Nutzung wurde zeitlich beschränkt genehmigt.

Des Weiteren sind derzeit großflächige Lagerflächen (vor allem für Pellets) auf andere Standorte ausgelagert. Diese Standorte sind zu gering dimensioniert bzw. werden mittelfristig durch die Eigentümer der Grundstücke abgerissen (z.B. Standort „Müller Am Baum“) und stehen nicht mehr zur Verfügung.

Ein Hauptgeschäft der Fa. Stang ist die Komplett-, Teil- und Stückgutlagerung in Deutschland und Westeuropa. Hier bietet Sie auch die komplette Lagerhaltung für ein Unternehmen an. Dies hat zur Folge, dass auf Grund der gestiegenen Nachfrage größere Lagerflächen und Hallen benötigt werden.

Die Firma Stang betreibt auch eine Bauschuttsortier- und Aufbereitungsanlage in der Kreuzstraße auf den Grundstücken Fl.Nr. 461, 461/1 und 461/2, Gem. Dürnbach. Sie ist Eigentümerin dieser Grundstücke.

Um das Unternehmen für die Zukunft abzusichern, sind zusätzliche Maßnahmen, Ersatzgebäude und Erweiterungen erforderlich. Hierfür soll das Unternehmen auf den Grundstücken Fl.Nr. 461, 461/1 und 461/2, Gem. Dürnbach erweitert und angesiedelt werden.

Benötigte Flächen für die Erweiterung und Umsiedlung

Es werden vor allem für folgende Nutzungen Flächen benötigt:

Pelletslager, Speditionslager, Werkstätte für den Fuhrpark, Stellplätze für den Fuhrpark - auch überdacht, Waschstraße für LKW's, Tanklager, Tankstelle, Umschlaglager für Stückgut – (Zukunftsplanung für Stückgutumschlag und komprimierter Verteiler im Tal und darüber hinaus mit emissionsfreien Fahrzeugen), Lagerhalle als „Pufferlager“ für Spotmengen von Produkten.

Der Standort soll nicht nur den kurzfristig notwendigen Bedarf abdecken, sondern auch Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten 5, 10 bis 15 Jahre bieten.

Es wird daher von folgenden Bedarf ausgegangen:

Lagerräume und –flächen Für unterschiedlichste Waren, Materialien, (z.B. auch Eis der Fa. Lagnese)		8.400 m ²
Werkhalle / Werkstatt / Waschhalle		1.000 m ²
Tankstelle /Tanklager (und Tankshop)		1.000 m ²
Fläche für Container		300 m ²
Stellplätze für LKW	ca. 17 Stck.	1.500 m ²
Stellplätze für PKW (Mitarbeiter)	ca. 50 Stck.	1.300 m ²

Verwaltung / Büros	1.800 m ²
Wohnungen für Arbeitnehmer	<u>1.800 m²</u>
Gesamt:	17.1000 m ²

Bei Berücksichtigung aller Abstandsflächen, Zufahrtsflächen und Rangierflächen (die bei dem LKW-Verkehr relativ hoch sind) wird mit einer Gesamtfläche von rund 40.000 m² gerechnet.

Vorhaben und Erschließungsplan

Gem. dem langfristigen Vorhaben und Erschließungsplan ist es geplant, insgesamt 6 Hallen, eine Tankstelle und ein Verwaltungsgebäude mit Wohnungen für die Lkw-Fahrer auf dem Gelände zu errichten.

Das Gelände fällt von der Straße bis zur Bauschuttortieranlage um 14 m. Die Hallen werden in dieses Gelände eingebunden und weisen daher unterschiedliche Wandhöhen auf.

Die südliche Hallenreihe wird mit der oberen Ebene ca. 1,5 m tiefer als die Bundesstraße errichtet (+ 770,00 üNN). Die untere Ebene liegt dann rund 9 m tiefer (+ 761,00 üNN). Es ist somit eine Wandhöhe im Süden von 8,40 m geplant und im Norden entsteht eine Wandhöhe von 17,40 m.

Die nördliche Hallenreihe entsteht auf Höhe der unteren Ebene der südlichen Reihe, also bei + 761,00 üNN. In diesen Hallen können auch mehrere Ebenen entstehen. Es ist eine Wandhöhe von 13 m geplant.

An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Verwaltungsgebäude vorgesehen. Neben den Büroräumen sollen hier in den oberen Geschossen auch kleinere Wohnungen für Lkw-Fahrer mit geplant werden.

Die Halle für die Bauschuttortieranlage bleibt bestehen. Hier ist eine zusätzliche Überdachung mit geplant.

Als erster Bauabschnitt sollen die Hallen 1 und 2 errichtet werden. Hierbei ist in Halle 1 die LKW-Wartung/Werkstatt untergebracht. Die Halle 2 dient als Pelletslager. Daher ist an dieser Halle auch ein größerer Turm als Förder-schnecke geplant.

Die Präsentation liegt der Sitzungsniederschrift bei.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Auf Grundlage dieses Vorhabens- und Erschließungsplans wird der Bebauungsplan erarbeitet.

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf es eines Antrags des Vorhabenträgers. Dieser wurde mit Datum vom 21.12.2020 vorgelegt

Zum Bebauungsplan gehört auch ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) der genauere Maßgaben und Festsetzungen enthält.

Diskussion

Es werden grundsätzliche Bedenken hinsichtlich des Flächenverbrauchs und der Versiegelung erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Gmund bei der Versiegelung von Flächen bereits jetzt über den Landesdurchschnitt liegt.

Es wurde bemängelt, dass die Rekultivierungsaufgaben für die ehemalige Kiesgrube nicht umgesetzt wurden. Diese Maßnahmen sind jedoch durch die (dauerhafte) Genehmigung der BSA in der Kiesgrube als nicht mehr umzusetzen anzusehen.

Bei der Planung ist der vorhandene Wald/Baumbestand mehr zu berücksichtigen. Vor allem sollten alte Bäume erhalten bleiben und nicht nur Neupflanzungen vorgesehen werden.

Bedenken werden auch hinsichtlich der geplanten Wohnungen erhoben. Es dürfen hier keine freien Mietwohnungen entstehen. Sie müssen dem Betrieb zugeordnet werden. Auch wäre die Anzahl zu begrenzen.

Die Planung sei für die Gemeinde so bedeutend, dass Sie im Gemeinderat behandelt werden sollte. Der Vorsitzende teilte mit, dass hierzu ein Antrag an den Gemeinderat zu stellen wäre.

Mehrheitlich wird die Planung positiv angenommen. Es handelt sich um ein durchdachtes Konzept, das sich an die Gegebenheiten optimal anpasst. Der Standort ist durch die Kiesgrube und vor allem durch die Bauschuttsortieranlage vorbelastet. Der größte Pluspunkt ist, dass der LKw-Verkehr außerhalb von Ortsteilen und Wohngebieten angesiedelt wird und eine optimale Anbindung durch die Bundesstraße B 472 aufweist.

Beschluss a) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan zu.

Bei der Planung ist der vorhandene Wald/Baumbestand mehr zu berücksichtigen. Vor allem sollten alte Bäume erhalten bleiben und nicht nur Neupflanzungen vorgesehen werden.

Genauere Maßgaben und Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag festgelegt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

Beschluss b) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag der Fa. Stang Holding GmbH & Co.KG vom 21.12.2020 auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB zu.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 6 **7. Änderung des Bebauungsplanes Dürnbach Nr. 2 (Neu 1002) "Festenbach";**
a) Änderungsbeschluss
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Auf die Sitzung vom 21.07.2020 wird verwiesen.

Auf dem Grundstück ist ein Baurecht mit einer Größe von 14 m x 9 m vorhanden.
Nun soll ein Doppelhaus mit einer max. Grundfläche von 192 m² errichtet werden.
Hierfür wird eine Baugrenze mit 20 m x 16 m festgesetzt. Das Baufenster kann dabei nicht ausgeschöpft werden. Das Gebäude muss aber innerhalb dieser Fläche errichtet werden.
Für die Garagen wird ein eigenes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.

Die Wandhöhe von 6 m wird vom bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die Zufahrt soll vom Süden in den Norden verlegt werden.
Die Bushaltestelle ist so großzügig angelegt, dass keine Behinderungen für den Bus stattfinden.

Beschluss a) Änderungsbeschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Dürnbach Nr. 2 für das Grundstück Fl.Nr. 805 (Tfl.), Gem. Dürnbach, zu ändern.
Für das Grundstück Fl.Nr. 805 (Tfl.) besteht seit der Aufnahme in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (2001) ein Baurecht. Es wurde ein Baufenster mit einer Größe von 14 m x 9 m vorgesehen, das seitdem unbebaut blieb.
Auf Grund der Größe der Fl.Nr. 805 (Tfl. – ca. 1.876 m²) soll hier eine Nachverdichtung stattfinden. Es ist geplant, das bestehende Baufenster zu vergrößern und neu zu situieren, um eine Bebauung mit einem Doppelhaus und Garagen zu ermöglichen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Beschluss b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Dürnbach Nr. 2 „Festenbach“ in der Fassung vom 19.11.2020.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 7 **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "GE Am Waldeck";
Änderungsbeschluss**

Die Fa. Probst KG möchte ihr Gewerbegrundstück „Am Waldeck“ erweitern. Hierzu soll die neue Fl.Nr. 2018, Gem. Dürnbach, und die Fl.Nr. 449/12, Gem. Dürnbach, in den bestehenden Bebauungsplan Nr. 7 „GE Am Waldeck“ mit aufgenommen werden.

Die Fl.Nr. 2018 soll künftig als Lagerfläche genutzt werden.
Die Fl.Nr. 449/12 soll auf einem Streifen von 4 m als Parkfläche zur Verfügung stehen. Die Restfläche wird als Grünfläche bzw. Schutzfläche des Biotops ausgewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „GE Am Waldeck“ zu. Durch die Änderung sollen die Fl.Nr. 2018 und 449/12 (Tfl.), Gem. Dürnbach, in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden. Die neuen Flächen dienen als Lagerfläche für das Bauunternehmen und als Fläche für Stellplätze für die Mitarbeiter.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 8 **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Schaftlacher Straße" für das
Grundstück Fl.Nr. 484/4, Gem. Dürnbach;
Einstellung des Verfahrens**

2010 wurde beantragt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/4 die Baugrenzen zu ändern, da damals vor allem ein eingeschossiges Ausstellungs- und Lagergebäude errichtet werden sollte. Das bestehende Gebäude wäre mit aufgenommen worden. Dadurch wären die Baugrenzen für die zusätzlichen Wohngebäude jedoch verringert worden.

Das Verfahren wurde wegen den Hochwasserschutzmaßnahmen am Moosbach zurückgestellt.

Nun teilte die Antragstellerin mit, dass die damals gewünschte bauliche Entwicklung des Grundstückes nicht mehr umgesetzt werden soll. Sie beantragt daher die Einstellung des Verfahrens.

Des Weiteren wird das Grundstück durch die 10. Änderung mit überplant. Es wäre sinnvoller, mögliche Änderungswünsche hier mit vorzubringen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt das Bauleitplanverfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schaftlacher Straße“ für das Grundstück Fl.Nr. 484/4, Gem. Dürnbach, ein.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 9 **10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Schaftlacher Straße";
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf die Sitzung vom 17.11.2020 wird verwiesen.

Der damalige Bebauungsplanentwurf sollte hinsichtlich der Baugrenze am Westen (Tiefgaragenzufahrt und Lastenaufzug) überarbeitet werden.

Im vorliegenden Änderungsentwurf entfällt nun die Baugrenze für die Tiefgarage und den Autoaufzug an der Grundstückswestseite. Die Bachverbauung wird somit nicht mehr tangiert.

Dafür wurden die Baugrenzen für eine Unterbauung zum Einbau von Lageräumen an der Gebäudesüdseite und Einbau Unterfluraufzug an der Gebäudeostseite angelegt.

Durch den grundsätzlich zugestimmten Anbau und die Erweiterung der Baugrenzen erhöhen sich auch die GRZ von 0,22 auf 0,32 und die GFZ von 0,32 auf 0,48 für das Grundstück Fl.Nr. 484/5 (inkl. Garage).

Um keine Einzellösungen zu schaffen ist es geboten, auch für die Nachbargrundstücke (Fl.Nr. 484/6, 484/7 und 484/4) die GRZ und GFZ mit anzupassen.

Die Nachbarn haben sich hierzu auch bereits telefonisch gemeldet.

Dies hat zur Folge, dass auch die Baugrenzen erweitert werden müssen.

Bei den Doppelhausgrundstücken (Fl.Nr. 484/6 und 484/7) könnte das gelöst werden, in dem die Baugrenze für das Gebäude um 4 m und die Garagen um einen Stellplatz erweitert wird.

Auf der Fl.Nr. 484/4 müsste für die GRZ-Erhöhung eine zusätzliche Baumöglichkeit von ca. 250 m² geschaffen werden.

Der Vorschlag der Verwaltung wäre, hier eine größere Baugrenze für Gebäude und Tiefgarage vorzusehen. Zusätzlich sollte dann die Gebäudelänge auf max. 24 m und die Gebäudebreite auf 12 m festgesetzt werden.

(Die 24 m kommen von der bereits festgesetzten Baugrenze und von der Länge der vorhandenen umgebenden Bebauung.)

Oder man legt eine max. Grundfläche für die einzelnen Gebäude von 240 m² fest. (Wie BV Stöckl – ohne Garage)

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2020 mit folgender Ergänzung:

- die GRZ wird mit 0,32 und die GFZ mit 0,48 für das gesamte Gebiet festgesetzt.
- die Baugrenzen für die Fl.Nr. 484/4, 484/6 und 484/7 werden erweitert.
- die Grundfläche für Einzelgebäude wird auf max. 240 m² festgelegt.

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 10 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Tegernseer Straße" im Ortsbereich Gmund;
 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf dem Beschluss vom 21.07.2020 wird verwiesen.

Von der Verwaltung wurde ein Einfacher Bebauungsplan erstellt. Der Bebauungsplan hat nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Dabei werden verschiedene Nutzungen in den Erdgeschossen und beim Anwesen Tegernseer Straße 1 im Untergeschoss ausgeschlossen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 55 „Tegernseer Straße“ in der Fassung vom 10.12.2020. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

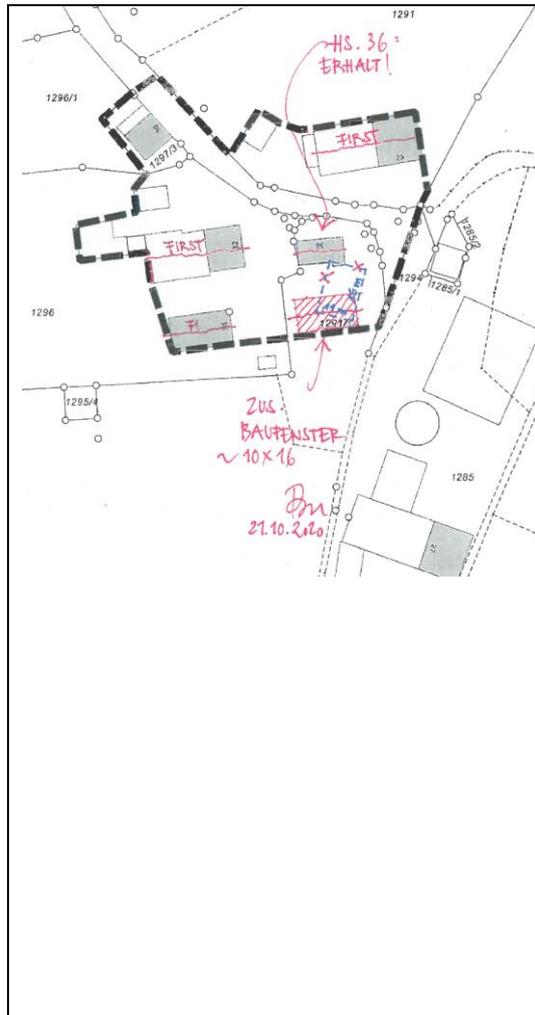
Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 11 Aufstellung einer Außenbereichssatzung Nr. 26 für das Gebiet "Gasse";
 a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 b) Satzungsbeschluss**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung lag in der Zeit vom 14.10.2020 bis einschl. 16.11.2020 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde das Landratsamt mit seinen Fachstellen als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Abt. Architektur/Städtebau, vom 21.10.2020:</p> <p>„Siehe Skizze vom 21.10.2020. Haus 36 ist zu erhalten! Zusätzliches Baufenster, First parallel zu HsNr. 32, 34, 36 u. 23!“</p>	<p>Das Gebäude wurde 1956 als Wagenremise und Garage errichtet. Ca. 1986 wurde dann die (Aus-trags)Wohnung im Obergeschoss des Gebäudes eingebaut.</p> <p>Aufgrund der schlechten Bausubstanz kann das Gebäude mittelfristig nicht erhalten bleiben. Deshalb wäre auch eine Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nicht praktikabel. Des Weiteren ist das Gebäude auf Grund der Größe und des fehlenden Kellers für eine Familie nicht geeignet.</p> <p>Auf Grund der grenznahen Bebauung</p>



des Gebäudes und des abgerundeten Grundstückszuschnittes gibt und gab es auch rechtliche Auseinandersetzungen mit dem Nachbarn.

Die Gemeinde Gmund ist daher der Ansicht, dass durch den Abbruch und Neubau des Gebäudes die städtebaulichen Probleme gelöst werden können. Durch die Neuordnung wird die lockere und großzügige Bebauung der Gasse aufgenommen. Auch gegen die Drehung der Firstrichtung werden keine Bedenken gesehen, da sich diese bisher auch entlang der Erschließungsstraße orientiert.

Des Weiteren sind wir der Auffassung, dass bei Verschiebung des Gebäudes an die südlichste Grenze des Geltungsbereiches auch die gärtnerische Nutzung noch weiter in den Außenbereich verschoben wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Anordnung des Baufensters nicht zu ändern.

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

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Amt 51.5 Bauleitplanung, vom 12.11.2020:</p> <p>1. Ein Abbruch von Gasse 36 ist zu bedauern, da dieses Gebäude den Siedlungssplitter mit prägt. Der Abbruch ist auch bauplanungsrechtlich nicht erforderlich, da bei einem Abrücken des Neubaus zum Erhalt des Bestands weiterhin eine Lückenfüllung vorliegt und die Splittersiedlung nicht erweitert wird.</p>	<p>s.o. Architektur/Städtebau</p>
<p>2. Die Einfügekriterien nach Maß der Bauweise der näheren Umgebung sind zu unbestimmt, damit unwirksam, eine außenbereichsverträgliche Bebauung sicherzustellen, zumal zwei Baudenkmale in unmittelbarer Nähe bestehen. Festsetzungen in einer Außenbereichs-</p>	<p>In der Satzung wurde unter §3 Abs. 2 Aufgenommen, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss. Dies ist gem. Landratsamt zu unbestimmt. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Satzungen zu streichen und nur noch auf die</p>

<p>zung sind „nähere Bestimmungen der Zulässigkeit“ und als solche konkret zu fassen.</p>	<p>gemeindliche Gestaltungssatzung zu verweisen.</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass §3 Abs. 2 der Satzung entfällt.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
<p>3. Es empfiehlt sich, die Wandhöhe und Höhenlage festzulegen.</p>	<p>Im Antrag auf Vorbescheid wird eine Wandhöhe von 6,60 m beantragt. Dies entspricht auch der näheren Umgebung.</p> <p>Die Höhenlage ist in der gemeindlichen Gestaltungssatzung geregelt.</p> <p>Beschluss: Die Wandhöhe wird mit 6,60 m festgelegt.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
<p>4. Es empfiehlt sich ergänzend der Hinweis: „Die Baugestaltung ist in der Nähe zum Baudenkmal zwingend mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (DSchG)“.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Satzung mit aufgenommen.</p>

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Amt 33.2 Fachlicher Naturschutz, vom 03.11.2020:</p> <p>„Das Vorhaben ist im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Schutz des Tegernsees und Umgebung“ geplant. Der geplante Siedlungsausbau stellt einen Verstoß gegen die Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung dar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Die Erteilung der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG kommt nur für sogenannte Tathandlungen – wie die Errichtung von baulichen Anlagen – in Betracht, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften, so dass eine Befreiung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erteilt werden kann, sondern erst mit der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Baugenehmigung.</p> <p>Für die Ausweisung eines Baufensters auf Fl.Nr. 1291/1 Gemarkung Gmund, kann eine Befreiung für die als maßvolle Abrundung baulicher Entwicklung anzusehenden Planung in Aussicht gestellt werden. Voraussetzung für die Befreiung ist, dass eine ursprünglich auf dieser Flurnummer vorhandene Hagstruktur, die beseitigt wurde, aber auch noch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gmund verzeichnet ist, im identischen Umfang südlich des Baufensters auf Flurnummer 1291/1 wiederhergestellt wird.</p>	<p>Auf älteren Luftbildern ist ersichtlich, dass an der östlichen Grundstücksgrenze mehrere Bäume vorhanden waren. Unseres Erachtens handelt es sich eher um eine Baumreihe. Im Flächennutzungsplan sind ebenfalls zwei vorhandene Bäume dargestellt. Derzeit ist kein einziger Baum mehr vorhanden.</p> <p>Beschluss: Die Forderung zur Wiederherstellung einer Hagstruktur im südlichen Bereich der Fl.Nr. 129/1 wird in die Satzung mit aufgenommen. Der Nachweis ist im Zuge des Freiflächengestaltungsplans zum Bauvorhaben zu erbringen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
<p>Bauvorhaben werden aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ beurteilt. Die Eingriffsregelung, der ökologische Ausgleich und auch die Freiflächengestaltung sind somit bei jedem einzelnen Bauantrag abzuhandeln.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Außenbereichssatzung Nr. 26 „Gasse“ in der Fassung vom 14.09.2020 mit den unter Buchstabe a) beschlossenen Ergänzungen als Satzung.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 12 Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 27 "Holzeralmweg";
 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen**

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung lag in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschl. 16.12.2020 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde das Landratsamt mit seinen Fachstellen als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau, vom 14.12.2020:</p> <p>Eine „geordnete Städtebauliche Entwicklung“ kann der Planung nicht entnommen werden. Die Grundsätze der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind nicht berücksichtigt. Ein Abschluss des „Siedlungssporns“ ist dringend geboten.</p>	<p>Durch die bestehende Ortsrandeingrünung ist ein klarer Abschluss zwischen Bebauung und Außenbereich vorhanden. Dieser Abschluss wird nicht verschoben.</p> <p>Es wird keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Durch das neue Gebäude wird zwischen einer best. Garage und der Ortsrandeingrünung nachverdichtet. Man kann also schon von einer Innenentwicklung sprechen.</p> <p>Durch die Ortsrandeingrünung ist ein Abschluss der Siedlung gegeben. Dies wurde durch den Flächennutzungsplan auch zum Ausdruck gebracht.</p>

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Amt 33.2 Fachlicher Naturschutz, vom 03.11.2020:</p> <p>„1. Das Vorhaben ist im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Schutz des Tegernsees und Umgebung“ geplant. Der geplante Siedlungsausbau stellt einen Verstoß gegen die Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung dar.</p> <p>Möglichkeit der Überwindung: Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Die Erteilung der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG kommt nur für sogenannte Tathandlungen – wie die Errichtung von baulichen Anlagen – in Betracht, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften, so dass eine Befreiung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erteilt werden kann, sondern erst mit der Baugenehmigung.</p> <p>Für die Ausweisung eines Baufensters auf Flurnummer 1360/16 Gemarkung Dürnbach, kann eine Befreiung für die als maßvolle Abrundung baulicher Entwick-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ortsrandeingrünung ist in der Satzung bereits enthalten. Der Nachweis muss auch über den Freiflächengestaltungsplan zum Bau-</p>

<p>lung anzusehenden Planung in Aussicht gestellt werden. Voraussetzung für die Befreiung ist, dass eine hier ursprünglich vorhandene Ortsrandeingrünung wiederhergestellt wird.</p>	<p>vorhaben erbracht werden.</p>
<p>2. Die Herleitung des Ausgleichsbedarfs ist nicht korrekt. Es liegt insbesondere ein Gebiet der Kategorie II vor. Die Ortsrandeingrünung kann nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden, da es sich hier um die Wiederherstellung einer bestehenden Ortsrandeingrünung an selber Stelle in reduzierter Form nach Abschluss der Baumaßnahme handelt.</p> <p>Möglichkeit der Überwindung: Korrektur der Ausgleichsberechnung gemäß der Empfehlungen des Leitfadens, Bauen im Einklang mit der Natur und Ausweisung einer Ausgleichsfläche in Rücksprache mit der uNB.“</p>	<p>Die Überarbeitung der Ausgleichsberechnung und Abstimmung mit der uNB hat bereits stattgefunden. Sie konnten damals wegen den coronabedingten Einschränkungen nicht mehr in die Satzung vor Auslegung mit aufgenommen werden.</p> <p>Beschluss: Die Ausgleichsberechnung wird korrigiert und mit der entsprechenden Ausgleichsfläche in die Satzung aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>

Art. 49 GO Gemeinderatsmitglied Herbert Kozemko war wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

TOP 13 Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe; Satzungsbeschluss

Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 eine Änderung der Bayerischen Bauordnung verabschiedet. Hierbei ändert sich unter anderem das Abstandsflächen recht.

Bisher:

Bisher betrug die Abstandsflächentiefe 1 H – mindestens jedoch 3 m.

H = die Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks.

An zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge durfte die Abstandsfläche halbiert werden (sog. Schmalseitenprivileg) – immer noch mindestens 3 m.

Neu:

Die Abstandsfläche beträgt nun 0,4 H – mindestens jedoch 3 m.

Das Schmalseitenprivileg fällt weg.

Zukünftig reichen somit grundsätzlich 3 m Abstandsfläche zu allen vier Grenzen.

Die Änderung führt zu einem Zusammenrücken der Baukörper. Diese Nachverdichtung ist aber auch die politische Intention des Gesetzgebers.

Der neue Art. 81 Abs. 1 Nr. 6a BayBO gibt der Gemeinde eine Ermächti-

gungsgrundlage, eine Satzung „über Abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ zu erlassen.

Dadurch kann die vorherige Regelung „wiederhergestellt“ werden.

Die Änderung zu den Abstandsflächen gilt ab dem 01.02.2021.

Die Ermächtigungsgrundlage für den Satzungserlass gilt bereits zum 15.01.2021. Dies ist notwendig, da die Satzung zu den Abstandsflächen ebenfalls zum 01.02.2021 in Kraft treten sollte.

Durch die Änderung der Abstandsflächen entsteht auf vielen Grundstücken (hauptsächlich im Innenbereich) mehr Baurecht. Werden die Abstandsflächen nun durch die gemeindliche Satzung wieder eingeschränkt, dann wird auch wieder Baurecht entzogen.

Wird eine Satzung zu den Abstandsflächen nicht ebenfalls (wie die Gesetzesänderung) zum 01.02.2021 in Kraft gesetzt, dann wird die Gemeinde eventuell schadensersatzpflichtig.

Grundsätzlich kann die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet erlassen werden. Sie gilt nicht für Kern-, Gewerbe- und festgesetzt Urbane Gebiete.

Alle Bebauungspläne müssen überprüft werden, da in diesen oft festgesetzt wurde „Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten“.

Diese Festsetzung muss/wird durch diese Satzung geändert.

Der Satzungsentwurf mit Begründung liegt der Beschlussvorlage bei.

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Sachlage zur Kenntnis.

TOP 14 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 02.03.21

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer