



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 20.04.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:45 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

1. Vertreter

Mayer, Martin

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Zierer, Christine

TOP 1 Ortsbesichtigungen (ab 17.00 Uhr, Treffpunkt Ringstraße 5)

Vor der Sitzung fanden mehrere Ortsbesichtigungen statt. Es wird in den einzelnen Tagesordnungspunkten darauf verwiesen.

Öffentliche Niederschrift

TOP 2 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 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.03.2021 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2021 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 4 Bauvoranfrage mit Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 1676/7 und 1676/17, Gem. Gmund, Triftstraße 9

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt. Die Lage sowie die Höhe des geplanten Gebäudes wurde durch ein Schaugerüst dargestellt.

Es ist geplant, ein Gebäude mit einer Größe von 19 m x 16 m und einen Querbau nach Süden mit 10 m x 9,50 m zu errichten.

Beim Schaugerüst wurde die Fertig-Fußbodenoberkante (OK FFB) auf das Niveau des jetzt bestehenden Gebäudes gesetzt. Dies bedeutet, dass die OK FFB an der NO-Ecke ca. 1 m und an der SW-Ecke ca. 1,55 m über dem bestehenden Gelände liegt.

Die Wandhöhe des größeren Hauptbaukörpers war mit 7,17 m festgesetzt.

Vor Ort wurde mit dem Architekten zunächst festgelegt, dass die OK FFB an der NO-Ecke max. 0,20 m über Gelände liegen darf.

Durch die Planung einer Splitt-Level-Bauweise soll versucht werden, auch die Sockel-Höhe im Südwesten bzw. Süden zu reduzieren.

Den Bauausschuss-Mitgliedern ist auch die westliche Grenze des Gebäudes zu weit im Westen. Das Gebäude ist hier um min. 2 m zurückzunehmen. Dafür wäre evtl. ein Kompromiss, einen oder zwei Meter im Süden anzuhängen. Später wurde angesprochen, ob nicht das gesamte Gebäude nach Osten verschoben werden kann, da auch die nördlichen Nachbargebäude direkt oder nur mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze errichtet wurden.

Vor Ort wurde festgelegt, dass ein neues Schaugerüst erstellt wird. Hier wird: Die Höhe an der NO-Ecke um min 0,80 m reduziert. Das Gebäude um 2 m nach Osten verschoben.

Der Bauausschuss kann sich vorstellen, die Besucherstellplätze an der Stichstraße Fischerweg anzuordnen. Dadurch kann die Zufahrt der Tiefgarage von der Triftstraße geländevertraglicher geplant werden.

Im Sitzungssaal wurde nochmal deutlich gemacht, dass die Höhe des Gebäudes zu reduzieren ist. Hierzu sollen die Höhenpläne des Geländes vorgelegt werden.

Bei der Reduzierung im Westen muss beachtet werden, dass zukünftig auch ein klar rechteckiges Gebäude entsteht. Somit müsste auch die Breite verringert werden.

Beschluss Das Vorhaben wird zurückgestellt. Vor der Gemeinderatssitzung am 27.04.2021 findet nochmals eine Ortsbegehung statt. Zur genauen Beurteilung und Festlegung der Wandhöhen sind die Höhenpläne des Geländes vorzulegen.

Abstimmung Ohne Abstimmung

TOP 5 **Bauantrag auf Erweiterung des best. Teiches zu einem ökologischen Naturbadeteich auf den Grundstücken Fl.Nr. 265/4 und 265/1. Gem. Dürnbach, Rudolf-Kempe-Weg 5**

Es ist geplant, einen bestehenden Teich hauptsächlich nach Osten und Süden zu erweitern. Es soll ein ökologischer Naturbadeteich mit insgesamt 366 m³ Wasservolumen entstehen.

Er reicht bis ca. 3 m an die Böschung des Dürnbaches (rund 5 m zum Bachrand) heran.

Naturbadeteiche sind wie Schwimmbäder zu behandeln. Das bedeutet, dass sie ab einer Größe von 100 m³ genehmigungspflichtig sind.

Grundsätzlich sollten bauliche Anlagen einen Abstand von ca. 5 m zu einem Gewässer einhalten.

Die Fl.Nr. 265/1 ist als Innenbereich anzusehen und im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Fl.Nr. 265/4 ist im nördlichen Bereich als Bauerwartungsland und im südlichen Bereich (rund 25 m) als Gewässerschutzstreifen dargestellt. Insgesamt ist derzeit das Grundstück Fl.Nr. 265/4 baurechtlich den Außenbereich zuzuordnen.

Die Verwaltung hätte grundsätzlich keine Einwände, da er als naturnaher Badesee ausgestaltet ist und hauptsächlich zum Wohngebäude hin erweitert wird. Das Gelände ist jetzt schon gärtnerisch angelegt und genutzt.

Im Zuge der Diskussion bestehen grundsätzlich keine Einwände. Da sich ein Gewässer verändert und um den Unterhalt zu gewährleisten ist jedoch ein Abstand von min. 5 m zur Böschungskante einzuhalten.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Erweiterung des Teiches zu einem Naturbadesee auf den Grundstücken Fl.Nr. 265/1 und 265/4, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.
Zum Dürnbach (bis zur Böschung) ist jedoch ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Geländemodellierung durch Aufschüttung auf den Grundstücken Fl.Nr. 727 und 745, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 102

Hinter dem Zuhause soll eine Fläche von rund 953 m² aufgefüllt werden. Die max. Auffüllhöhe beträgt ca. 2,50 m.

Beschreibung der Maßnahme durch den Antragsteller:

Mit dem Aushubmaterial vom Bau der zwei Baugruben der Doppelhäuser soll eine bestehende Senke auf den Grundstücken 727 und 745 aufgefüllt werden. Das Füllmaterial ist unkontaminiert und zum Auffüllen geeignet. Ein entsprechendes Gutachten liegt vor.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Auffüllungen/Aufschüttungen sind genehmigungspflichtig, wenn sie eine Höhe von mehr als 2 m aufweisen und die Fläche über 500 m² liegt.

Es würde schon eine größere neue ebene Fläche entstehen. Daher die Ortsbesichtigung.

Es fand eine Ortsbesichtigung vor der Sitzung statt. Mit der Auffüllung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die neuen Böschungen sollen jedoch nicht zu steil zum Gewässer hin abfallen. Sie ist als Grünland (Wiese) herzustellen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Auffüllung des Geländes Fl.Nr. 727 und 745, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauantrag auf Aufstockung der Garage und Anbau am Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 377, Gem. Dürnbach, Birkenweg 10

Es ist geplant, die Garage aufzustocken und eine zusätzliche Wohneinheit einzurichten. Dazu soll die Wandhöhe von 3,30 m auf 5,45 m erhöht werden.

Zusätzlich soll im Westen ein eingeschossiger Anbau mit einer Größe von 5 m x 4,60 m, Wandhöhe 3 m und Dachneigung 19 Grad) errichtet werden. Die überbaute Grundfläche erhöht sich dadurch um 23 m² auf insgesamt 186 m² (163 + 23).

Hier wird ein Schlafzimmer und Badezimmer für die Wohnung im EG untergebracht.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es ist zulässig, wenn es sich (auch hinsichtlich dem Maß der Nutzung) in die nähere Umgebung einfügt.

Der bestehende Bebauungsplan wurde aufgehoben, um Nachverdichtungen zulassen zu können. (Vgl. Anbau HsNr. 7 und Aufstockung HsNr. 8)

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Gmund wird für die Aufstockung nicht eingehalten. Hierfür wäre eine Abweichung erforderlich. Grundsätzlich würde die Verwaltung eine Abweichung befürworten, da die Aufstockung auch auf dem Nachbargrundstück (HsNr. 8) zugelassen und umgesetzt wurde.

Wohnung 1 EG	98,8 m ²
Wohnung 2 OG Bestand	80,7 m ²
Wohnung 3 OG Garage	48,5 m ²

Durch die Erhöhung der Wohnungen von zwei auf drei entsteht ein Mehrfamilienhaus und es muss ein zusätzlicher Besucherstellplatz noch nachgewiesen werden.

Im Zuge der Diskussion bestehen gegen die Aufstockung grundsätzlich keine Einwände. Es sollte nochmal geprüft werden, ob wirklich zwei Treppenaufgänge erforderlich sind.

Der Bauausschuss ist der Ansicht, dass der erdgeschossige Anbau nicht errichtet werden sollte.

Es fügt sich mit einer Gesamtlänge von 23,5 m nicht mehr in die nähere Umgebung ein.

Des Weiteren wird nochmals ein Querbau errichtet. Es entstehen zusätzliche Giebel und Dachlandschaften. Die von der Gemeinde geforderte klare rechteckige Gebäudeform ist nicht mehr gegeben. Wenn ein Querbau vorhanden ist, dann ist kein zweiter mehr möglich.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Aufstockung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 377, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Für diesen Gebäudeteil wird eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag hinsichtlich des Anbaus eines Schlafzimmers im Erdgeschoss zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag hinsichtlich des Anbaus eines Schlafzimmers im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 377, Gem. Dürnbach, **nicht** zu. Das gemeindliches Einvernehmen wird nicht erteilt, da es sich hinsichtlich der Längenentwicklung nicht einfügt und der gemeindlichen Gestaltungssatzung widerspricht.

TOP 8 **Bauantrag auf Überdachung der bestehenden Kelleraußentreppe sowie Anbau eines Carports mit oberliegender Veranda und entsprechender Dachverlängerung des Bestands auf dem Grundstück Fl.Nr. 99/1, Gem. Dürnbach, Dorfstraße 8b**

Es ist geplant, an die bestehende Garage mit Außentreppe noch ein Carport mit anzubauen. Der neue Carport erhält eine Größe von 2,68 m x 7,33 m. Das Dach des Carports soll als großer Balkon/Dachterrasse benutzt werden.

Da Dachterrassen auf Grund der Dachform normalerweise abgelehnt werden, wird hier das Dach des Bestandsgebäudes komplett über den Carport und somit über die Terrasse gezogen. Es ist somit eine Überdachung mit Satteldach vorhanden.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.
Im Norden sind große Gebäude vorhanden, so dass sich das Vorhaben hinsichtlich Maß der Nutzung noch einfügt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Carports und einer überdachten Dachterrasse auf dem Grundstück Fl.Nr. 99/1, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1842/41, Gem. Gmund, Müllerstraße 4

Es ist geplant, in den nördlichen Teil des Grundstückes Müllerstraße 4 ein zusätzliches Einfamilienhaus zu errichten. Das neue Gebäude erhält eine Größe von 8,49 m x 10,49 m, zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,35 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 24 Grad.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Gem. örtlicher Gestaltungssatzung sind Quergiebel mit einer Breite von 1/3 der Länge des Hauptgebäudes zulässig. Dieses Maß wird um 0,50 m überschritten (zulässig: 3,49 m, geplant: 3,99 m). Eine Abweichung ist erforderlich.

Des Weiteren hat der Erker eine Tiefe von 1,20 m. Der Dachüberstand beträgt nur 1 m. Somit liegt der Balkon auf dem Erker nicht vollständig innerhalb des Dachüberstandes.

Für das Vorhaben werden drei Stellplätze (Doppelgarage und Stellplatz) nachgewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1842/41, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Breite des Quergiebels erteilt.

Der Balkon muss jedoch innerhalb des Dachüberstandes liegen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 10 Bauantrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1801/9, Gem. Gmund, Bernöckersiedlung 20

Das bestehende Gebäude wurde als Zweifamilienhaus erbaut. Danach wurde es als Kurzzeitpflegeheim für die Diakonie genutzt. 2003 wurde das Gebäude dann zu einem Einfamilienhaus umgebaut. Hierfür waren 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nun soll das Gebäude zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten umgebaut werden. An den Fassaden ändert sich dabei nicht. Im Inneren werden einzelne Räume und Türen eingebaut.

In jedem Geschoss wird eine Wohnung untergebracht:

Wohnung 1 EG	87,53 m ²	2 Stellplätze
Wohnung 2 OG	58,33 m ²	1 Stellplatz
Wohnung 3 DG	42,75 m ²	1 Stellplatz
Bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 WE) + 10 % Besucher		0,4 Stellplätze
Gesamter Stellplatzbedarf		4,4 = gerundet 5
Stellplätze		

Das genehmigte Einfamilienhaus (Wohnfläche 203 m²) hätte nach jetzigem Recht einen Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen. Somit müssen 2 Stellplätze neu nachgewiesen werden.

Auf dem Grundstück ist ein Bestand von 2 Stellplätzen vorhanden. Ein Stellplatz kann neu nachgewiesen werden (Gartenbereich). Somit fehlt noch ein Stellplatz.

Der Antragsteller beantragt, diesen Stellplatz ablösen zu dürfen.

Die drei nachgewiesenen Stellplätze würden bedeuten, dass zumindest 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorhanden ist.

Unsere Vorgaben für die Stellplatzablöse ist, dass sie nur bei nachträglichen Ein- und Umbauten gewährt wird und auch nur für einzelne Stellplätze.

Die Verwaltung würde die Ablöse von einem Stellplatz befürworten. Der Ablösebetrag beläuft sich auf 7.500,00 €.

Im Zuge der Diskussion wird einer Ablöse nicht zugestimmt. Die vorhandenen Straßen im Baugebiet sind relativ eng und bereits jetzt stark zugeparkt. Es gibt bereits jetzt Probleme beim Winterdienst. Der Rettungsweg darf nicht eingeschränkt werden. Es gibt keine öffentliche Parkmöglichkeit in der unmittelbaren Nähe. Das Waldgrundstück gegenüber ist ein privates Grundstück.

Unter Beachtung dieser Problematiken kann einer Ablöse nicht zugestimmt werden.

Der Bauausschuss stellt klar, dass eine Stellplatzablöse immer die Ausnahme bleiben soll. Sie ist Abhängig vom Gebiet und ob evtl. öffentliche Stellplätze vorhanden sind. Einer generellen Ablöse bei nachträglichen Ausbauten wird abgelehnt.

Es wird vorgeschlagen, nur zwei abgeschlossene Wohneinheiten einzubauen.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1801/9, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Der Bau- und Umweltausschuss stimmt gleichzeitig der Ablöse eines Stellplatzes zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1801/9, Gem. Gmund, nicht zu. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht erteilt, da die Stellplätze nicht nachgewiesen werden können.

TOP 11 Abbruch des Wintergartens und Anbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1563/7, Gem. Gmund, Muchweg 3

Es ist geplant, einen bestehenden Wintergarten abzureißen und dafür ein Einfamilienhaus anzubauen. Das neue Wohngebäude erhält eine Größe von 7,15 m x 11,59 m, zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,15m und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22 Grad.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Hinsichtlich dem Maß der Nutzung fügt es sich ein. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück (Hs.Nr. 6) ist eine größere Bebauung vorhanden.

Nicht typisch sind jedoch die zwei Giebel nebeneinander. Auch ein Querbau ist schon vorhanden.

Im Obergeschoss sind zwei kleine Balkone vorgesehen. Dies ist – auch hinsichtlich der einzelnen Stützen – gestalterisch nicht sehr ansprechend. Ein durchgängiger Balkon wurde/kann jedoch nicht errichtet werden, da dieser abstandsflächenrelevant ist und dann die Abstandsflächen nicht mehr eingehalten werden können.

Die Abstandsflächen gem. der gemeindlichen Satzung werden nicht eingehalten. Sie liegen ca. 60 cm auf dem Nachbargrundstück. Es wird hier eine Abweichung beantragt.

Im Zuge der Diskussion wird dem Vorhaben in der vorgelegten Form mit zwei nebeneinanderstehenden Giebeln nicht zugestimmt.

Bei dem Gebäude ist schon ein Querbau vorhanden. Nun entsteht nochmal

ein zusätzlicher Giebel. Die von der Gemeinde geforderte klare rechteckige Gebäudeform mit einem Dach darüber ist nicht mehr gegeben. Wenn ein Querbau vorhanden ist, dann ist auch kein zweiter mehr möglich.
Es sollte hier ein einheitliches durchlaufendes Dach über Bestand und Anbau errichtet werden.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch eines Wintergartens und Anbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1563/7, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wird eine Abweichung erteilt.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch eines Wintergartens und Anbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1563/7, Gem. Gmund, nicht zu. Das gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht erteilt, da die Abstandsflächen nicht eingehalten werden und die Gestaltung des Gebäudes nicht mit der Gestaltungssatzung vereinbar ist.

TOP 12 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360/16, Gem. Dürnbach, Holzeralmweg 27

Für das Grundstück wird eine Einbeziehungssatzung erlassen. Die Einbeziehungssatzung war ausgelegt und wurde behandelt. Es sind hier noch die Ausgleichsflächen nachzuweisen und einzutragen.

Es soll ein Wohngebäude mit einer Größe von 14 m x 9 m errichtet werden. Es erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,31 m und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22 Grad.

Im Gebäude ist eine Ferienwohnung (37 m²) und eine Hauptwohnung (143 m²) geplant. Hierfür sind 4 Stellplätze nachzuweisen.

Das Vorhaben entspricht der geplanten Einbeziehungssatzung.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360, Gem. Dürnbach, Holzeralmweg, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

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

**TOP 13 Bauantrag auf Erweiterung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück
Fl.Nr. 1820/17, Gem. Gmund, Deganoweg 12**

An dem bestehenden Zweifamilienhaus (Hauptwohnung mit Einliegerwohnung) soll ein Anbau mit einer Größe von 5,24 m x 7,23 m errichtet werden. Der Anbau erhält zwei Geschosse und zwar ein Erdgeschoss und ein Untergeschoss. Das Untergeschoss wird zu Wohnzwecken (Schlafzimmer und Bad) genutzt und soll teilweise freigelegt werden.

Gem. den Plänen ist das Gelände derzeit auf Höhe des Erdgeschosses am Hauptgebäude und soll dann der Straße entlang angepasst werden. Dies bedeutet jedoch eine Abgrabung und Freilegung, da im Bereich des Wohnraumes auch eine Terrasse geplant ist.

Da gem. Gestaltungssatzung keine Abgrabungen zur Freilegung von Wohnräumen zugelassen werden, wäre voraussichtlich eine Abweichung erforderlich.

Da das Gelände nicht bekannt ist, soll eine Ortsbesichtigung stattfinden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Es muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Durch diesen Anbau wird die Einliegerwohnung erweitert. Sie hat zukünftig eine Größe von rund 80 m² (vorher nur rund 22 m²). Es müssen hierfür zwei Stellplätze nachgewiesen werden (insgesamt 4 Stellplätze).

Es fand eine Ortsbesichtigung vor der Sitzung statt und das Gelände wurde begutachtet. Dabei konnte festgestellt werden, dass das Grundstück, um eine ebene Gartenfläche zu erhalten, aufgefüllt wurde. Außerdem wurde ein Erdtank „vergraben“.

An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Zufahrt zu einer Garage vorhanden. Diese Zufahrt ist mit einer Natursteinmauer mit einer Höhe von rund 1 m zum Gartengrundstück abgegrenzt. Auf diese Mauer kommt nochmals eine Böschung mit ca. 1 m um das derzeitige Gartenniveau zu erhalten.

Würde man dem früheren natürlichen Gelände und dem Straßenverlauf folgen, wäre voraussichtlich keine Abgrabung erforderlich.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass es sich um eine Abgrabung zur Freilegung von Wohnräumen handelt. Die Mehrheit des Bauausschusses sieht hier eher die Berücksichtigung der Hanglage und Nachverfolgung des ehemaligen natürlichen Geländes.

Es wird daher auch gefordert, das Gelände dem Straßenverlauf anzupassen und flacher zu modellieren. Vor allem auch im Westen soll keine so stark ansteigende und gerundete Mauer entstehen.

Zusätzlich werden Bedenken hinsichtlich der Gestaltung erhoben. Das Gebäude weist jetzt schon eine sehr unruhige und verschachtelte Dachlandschaft auf. Nun kommt nochmal ein zusätzlicher Querbau mit einer neuen Dachneigung dazu. Die gem. Gestaltungssatzung geforderte klare rechteckige Form mit ruhiger Dachlandschaft ist hier nicht mehr gegeben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Erweiterung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1820/17, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Einer Abgrabung wird zugestimmt. Das neue Gelände hat sich dem Straßenverlauf anzupassen.

Abstimmung 7 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen

TOP 14 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Pferdestalls mit Reitplatz zur Erweiterung des Freizeitangebots um Ponyreiten auf dem Freizeitgelände Oedberg

Die Betreiber der Oedberg GmbH möchten das Angebot zum Ponyreiten (bisher im Hochwiesweg) auf das Freizeitgelände verlagern. Hierzu soll ein Pferdestall mit einer Größe von ca. 12 m x 18 m sowie ein Reitplatz mit ca. 20 m x 30 m errichtet werden. Um die Weiterentwicklungspläne des Campinplatzes nicht zu behindern, soll das Gebäude ganz am östlichen Rand der Fl.Nr. 146 (bei Bienenhaus Rixner) errichtet werden.

Es wird nun nach der grundsätzlichen Einstellung der Gemeinde gefragt.

Baurechtlich liegt das Grundstück im Außenbereich. Das Vorhaben wäre nicht privilegiert. Somit müsste das Gebiet mit ein einem Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es ist schwierig das ganze ohne Konzept zu beurteilen. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre das Gebäude viel zu weit vom Freizeitgelände entfernt. Der Weg müsste evtl. als Zufahrt ausgebaut werden (Stellplätze sind im Lageplan mit vorgesehen). Es würde die Landschaft zerrsiedeln werden.

Im Zuge der Diskussion wurde das Angebot für Ponyreiten am Freizeitgelände Oedberg grundsätzlich positiv gesehen. Es könnte dort das Angebot ergänzen. Allerdings ist das Gebäude derzeit zu weit entfernt geplant. Das Gebäude/Vorhaben sollte/müsste evtl. im Bereich der best. Halle angesiedelt werden

Derzeit ist eine baurechtliche Zulässigkeit nicht gegeben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung nicht in Aussicht.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 15

**7. Änderung des Bebauungsplanes Dürnbach Nr. 2 "Festenbach";
 a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschl. 16.03.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweise sind eingegangen:

Beteiligter 1.1 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Bereich Bau- leitplanung Keine Äußerung / Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beteiligter 1.2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Architektur und Städtebau, Stellungnahme vom 03.03.2021: Keine Äußerung / Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Beteiligter 1.3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Straßenver- kehrs-wesen, Stellungnahme vom 24.02.2021: „Grundsätzlich bestehen keine Einwän- de gegen die Planung, solange die Si- cherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Staatsstraße St2365 ausreichend berücksichtigt wird. Insoweit ist das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim – Fach- bereich Straßenbau als Straßenbaulast- träger (gemäß § 9 Abs. 3 a) FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) einzuholen und die entsprechenden Planungen abzustimmen und etwaig weitere not- wendige Auflagen und Bedingung zu erfüllen. Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist im Interesse der Si- cherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Staatliche Bauamt Rosenheim wur- de am Verfahren beteiligt. Auf diese Stellungnahme wird verwie- sen.

sorgen, was hier insbesondere auch für den Gehweg im Umfeld der Bushaltestelle gilt.“	
---	--

Beteiligter 1.4 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.03.2021: Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter 1.5 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.03.2021: „Keine Äußerung“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter 1.6 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Wasserrecht / Bodenschutz, Stellungnahme vom 30.03.2021: „Hinweis zum wasserrechtlichen Verfahren bei Bauvorhaben: Das Bauvorhaben wird im 60m-Bereich des Festenbachs (Gewässer 3. Ordnung) verwirklicht und unterliegt der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Sollte die Gemeinde Gmund dem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des geänderten Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren zustimmen, entfällt eine Baugenehmigung. In diesem Fall ist durch den Bauherrn rechtzeitig Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung nach Art. 20 BayWG beim Landratsamt Miesbach, untere Wasserbehörde (Ansprechpartnerin Frau Bauer, Tel. 08025/704-3212) zu stellen. Das staatl. Bauamt des Landratsamtes wird zur Berücksichtigung des ggf. einzuhaltenden materiellen Baurechts beteiligt, die Genehmigung wird nach Wasserrecht erteilt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.

<p>Stimmt die Gemeinde dem Bauvorhaben nicht im vereinfachten Verfahren zu, ist eine Baugenehmigung nötig. In diesem Fall beteiligt das staatl. Bauamt die untere Wasserrechtsbehörde zur Prüfung der materiellen wasserrechtlichen Voraussetzungen (Art. 20 Abs. 5 BayWG).“</p>	
--	--

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 11.03.2021:</p> <p>„Gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Festenbach“ in der Fassung vom 19.11.2020 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.</p>	
<p>Erschließung</p> <p>Das Staatliche Bauamt Rosenheim stimmt der in der 7. Änderung des BBPL Nr. 2 „Festenbach“ vorgesehenen Erschließung nicht zu. Eine Ein- und Ausfahrt mitten in der Busbucht sieht das StBA Rosenheim kritisch.</p> <p>In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Festenbach“ in Gmund in der Fassung vom 13.02.2001 wurde eine Erschließung unmittelbar südlich der Busbucht vorgesehen.</p> <p>Die Erschließung hat unmittelbar südlich der Busbucht zu erfolgen.</p> <p>Vom Ende der Busbucht (Bordstein) bis zum Beginn der Schutzplanke bzw. dem Ende des Gehweges sind mind. 3,50 m Abstand vorhanden.</p> <p>- Fotos -</p> <p>Die Erschließung hat ausschließlich über die neu anzulegende Ein- und Ausfahrt auf die Staatsstraße 2365 südlich der Busbucht zu erfolgen. Die Zufahrt ist mit einer Breite von mind. 3,00 m herzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; kann jedoch nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die geplante Zufahrt liegt in einem Bereich mit einem sehr geraden Straßenverlauf und ist daher weit einsehbar.</p> <p>Die Frequenz der Bushaltestelle ist nicht sehr hoch, so dass eine Beeinträchtigung durch einen haltenden Bus nur selten vorkommen wird.</p> <p>Von Seiten des RVOs gibt es auch keine Einwände.</p> <p>Der Gemeinde war es wichtig, die Bebauung und Zufahrt nahe an die Bestandsbebauung anzubinden und den Außenbereich zu schützen.</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Anregung zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs jedoch an.</p> <p>Die Zufahrt wird gem. rechtskräftigen Bebauungsplan (3. Änderung) südlich der Bushaltestelle erfolgen.</p>

<p>Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße 2365 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Die Eckausrundungen der Zufahrt müssen so ausgebildet sein, dass sie ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.</p> <p>Die neue Erschließungsstraße einschließlich aller Verkehrsflächen sollten ab der Hinterkante des Gehweges ausreichend frostsicher ausgebildet und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (Asphalt oder Pflasterbelag auf Splitt/Sand). Im Bereich der Überfahrt des Gehweges ist der bituminöse Aufbau in Abstimmung mit der Gemeinde ggf. zu erhöhen, so dass er für das Überfahren geeignet ist und dadurch nicht beschädigt wird.</p> <p>Das Bushaltestellenschild ist zu versetzen. Eine Kürzung der Busbucht wird nicht gestattet.</p>	<p>Beschluss: Der Bebauungsplanentwurf wird geändert. Es wird die bereits genehmigte (3. Änderung) Zufahrt beibehalten. Die Zufahrt erfolgt südlich der Busbucht. Die Baugrenzen für Garage und Wohnhaus werden beibehalten.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
<p><u>Entwässerung</u> Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße 2365 darf durch die Baumaßnahme und die neue Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der Staatsstraße kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser aus dem Grundstück zufließen kann.</p> <p>Ca. 1 m von der Fahrbahnkante entfernt ist daher ggf. eine Entwässerungsrinne in Form einer Kastenrinne mit anschließendem Anschluss an einen Revisionschacht bzw. Absetz- und Versickerchacht herzustellen, soweit das Gefälle zur Staatsstraße 2365 gerichtet ist.</p> <p>Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Der Straßenbauverwaltung wird das Ergebnis der Überprüfung, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, über-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.</p>

<p>sandt. Sofern eine Genehmigung erforderlich ist, wird diese ebenfalls der Straßenbauverwaltung übersandt.</p> <p>Der Verkehr auf der St 2365 darf nicht behindert oder eingeschränkt werden. Eine eventuell notwendige Verkehrsbeschilderung darf nur mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Miesbach vorgenommen werden.</p> <p>Die Straße darf in allen ihren Bestandteilen, sofern nicht anders bestimmt, nicht verändert, aufgedeckt oder beschädigt werden. Sämtliche mit dieser Baumaßnahme anfallenden Kosten einschließlich der Beseitigung von entstehenden Schäden an Bauteilen der Staatsstraße 2365 sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p>	
<p>Sichtflächen</p> <p>Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Grundstückszufahrt auf die Staatsstraße 2365 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAST 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,00 Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m Schenkellänge parallel zur Staatsstraße in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.</p> <p>Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Grundstückszufahrt auf den Gehweg sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAST 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf den Gehweg mit den Abmessungen von 3,0 m Tiefe ab der Mittelachse des Gehweges und 30,0 m Schenkellänge parallel zum Gehweg in nördliche Richtung herzustellen und auf Dauer freizuhalten.</p> <p>Innerhalb der Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Zäune, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Sichtdreieck wird im Bebauungsplan mit aufgenommen. Ebenfalls werden die weiteren Hinweise in die Begründung mit aufgenommen.</p>

<p>anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p> <p>Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur auf Privatgrund und unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Staatsstraße 2365 und des Gehwegs ist freizuhalten.</p>	
<p><u>Lärmschutz</u> Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der Staatsstraße 2365 ist mit Emissionen zu rechnen. Zur Abklärung erforderlicher Immissionsschutzeinrichtungen sind die für deren Bemessung nötigen Angaben über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Straße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.</p>
<p><u>Einfriedungen</u> Im Falle einer Einfriedung mittels Tor ist ein ausreichender Stauraum von mind. 10,00 m ab dem durchgehenden Rand der befestigten Fahrbahn zu gewährleisten, um ein Anhalten oder Überstauen auf der Staatsstraße zu vermeiden.</p> <p>Sollte eine Einfriedung errichtet werden, hat dies ausschließlich auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke zu erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine evtl. Einfriedung wird hier jedoch eher östlich des Baches errichtet. Damit wären die Abstände eingehalten.</p>

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 16.02.2021:</p> <p>„mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Dürnbach Nr. 2 „Festenbach“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgenden Punkte:</p>	
<p>Starkregenereignisse und Hochwasserrisiko Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Dürnbach (Gewässer dritter Ordnung). Die Gemeinde hat für das Gewässersystem um den</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.</p>

<p>Dürnbach ein Überschwemmungsgebiet ermitteln lassen, dessen Berechnungen allerdings nicht bis zum vorliegenden Planungsgebiet reichen. Eine vom Dürnbach ausgehende Überschwemmungsgefahr kann zumindest bei extremen Hochwasserereignissen nicht ausgeschlossen werden. Neben Überflutungen, die von Gewässern ausgehen, können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Grundstücke durch Sturzfluten flächig überflutet werden. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt und auf diese Risiken in der Satzung hingewiesen werden. Durch eine angepasste Bauweise lassen sich mögliche Schäden vermeiden bzw. reduzieren. Wir weisen auf die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV hin.</p>	
<p>Lage im 60 m Bereich eines Gewässers Der Dürnbach ist ein Gewässer dritter Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Die geplanten Anlagen – wie z.B. die Zufahrtstraße über das Gewässer und das Gebäude – bedürfen einer Anlagengenehmigung. Die Brücke über den Dürnbach muss so geplant werden, dass der größtmögliche Abflussquerschnitt erhalten bleibt und Hochwasser schadlos abgeführt werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.</p>
<p>Grundwasser Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Durch die nahe Lage zum Dürnbach ist bei hohen Abflüssen zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.</p>
<p>Wir schlagen vor, folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan auf-</p>	

<p>zunehmen:</p> <p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über das umliegende Gelände festgesetzt. 	<p>Die Festsetzung wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
<p><u>Vorschlag für Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. Anlagen im Abstand von weniger als 60 Meter zum Dürnbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 08.03.2021:</p> <p>„wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden als Hinweise mit aufgenommen.</p>

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Seite 2 von 3

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf.

direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	
---	--

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Regionalverkehr Oberbayern GmbH, Stellungnahme vom 12.02.2021: „Keine Äußerung/Keine Bedenken“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

b) Satzungsbeschluss

Durch die unter a.) beschlossene Änderung der Zufahrt wird auf die bereits rechtskräftige Version des Bebauungsplans zurückgegangen. Eine nochmalige Auslegung ist nicht erforderlich.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Dürnbach Nr. 2 „Festenbach in der Fassung vom 19.11.2020 mit der geänderten Zufahrt (Zufahrt wie in der 3. Änderung) als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 16 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ostin" für das Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund;

**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 b) Beschluss zur erneuten Auslegung**

Die 22. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschl. 16.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweise sind eingegangen:

Beteiligter 1.1 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Bereich Bauleitplanung und Architektur/Städtebau, Stellungnahme vom 14.12.2020: „Städtebau: Die Beibehaltung der Firstrichtung gegenüber der 17. Änderung ist dringend geboten, die vorliegende Entwurfsplanung arbeitet gegen die gestalterische Bildung eines abschließenden Ortsrand-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Am Ortsrand in Ostin sind keine einheitlichen Firstrichtungen vorhanden. Des

<p>des. Die Planung der Hanggaragen und der Gebäudeabstand sind weiterhin umsetzbar. Auch der gebotene Abstand von der erhaltenswerten Baumreihe ist damit lösbar.</p> <p>Bauplanungsrecht: Die Begründung ist lückenhaft, es wird nicht aufgeführt, dass die westliche Baugrenze gegenüber der rechtsgültigen Fassung um 12 m nach Westen verschoben wird. In der Begründung sind die maßgeblichen Auswirkungen der Planung zu beschreiben. Die Festsetzungen der Grünordnung (Baumerhalt) und die Baugrenzen (heranrücken an die Baumreihe bis auf 3,0 m) sind nicht kompatibel. Die Baum-schutzabstände (min. Kronenbereich) sind bei Ausnutzung der Baugrenzen technisch nicht umsetzbar. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans dürfen keine Konflikte aufwerfen, sie sollen diese planerisch lösen.</p> <p>Weiter empfehlen wir eine konkrete Höhenlage festzusetzen, wie der Urbebauungsplan dies vorgibt (ausreichende Bestimmtheit der Festsetzungen).“</p>	<p>Weiteren soll die Südausrichtung auch für alternative Energien genutzt werden.</p> <p>Die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/6 und 50/68 (neu) wurde überarbeitet. Es ist nun ein Gebäude mit einer Größe von 12,5 m x 9,5 m geplant. Dieses Gebäude wird mit einem Abstand von 10 m zu westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Die Zufahrt soll nicht mehr so steil bis zum Keller geführt werden. Es ist nun eine zweite UG-Ebene geplant.</p> <p>Beschluss: Die geplante Firstrichtung von Osten nach Westen wird beibehalten.</p> <p>Die Planung wird überarbeitet. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Baum-schutzabstände können damit eingehalten werden.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der neuen Planung ergänzt und überarbeitet.</p> <p>Die OK FFB ist gem. vorliegender Planung bei 795,00 m ü.NN geplant. Diese Höhenlage wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
---	--

Beteiligter 1.5 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 30.11.2020:</p> <p>„Einwendungen Am westlichen Grundstücksrand ist eine Baumreihe als Teil einer größeren Hagsstruktur als zum Erhalt festgesetzt. Ein Gebot zur Bewahrung dieser Struktur ergibt sich auch aus der LSG-VO „Schutz des Tegernsees und Umgebung“ die den Erhalt der Haglandschaft vorsieht. Ein Teil des zum Erhalt festgesetzten Baumbestandes wurde beseitigt. Es sind Lücken entstanden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Möglichkeit der Überwindung Abrücken des Baufensters auf eine Distanz von 10m von der westlichen Grundstücksgrenze, um eine Beeinträchtigung des noch vorhandenen Baubestandes zu vermeiden. Ergänzungspflanzungen in den Lücken der als zu Erhalten festgesetzten Baumreihe.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen: Der nicht im Bebauungsplan dargestellte ortsbildprägende Altbaumbestand im Nordwesten der Flurnummer 50/6 wurde weitestgehend beseitigt."</p>	<p>Beschluss: Den Anregungen wird stattgegeben. Das Baufenster wird mit einem Abstand von 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Ergänzungspflanzung mit aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
---	--

b) Beschluss zur erneuten Auslegung

Die geplante Bebauungsplanänderung wird in Bezug auf die Baugrenze und die Lage der Garagen geändert.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Änderungsentwurf nochmals gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Die Auslegungszeit wird auf 2 Wochen verkürzt. Es dürfen nur noch Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 17 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Schaftlacher Straße";
 a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschl. 16.03.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweise sind eingegangen:

A) Träger öffentlicher Belange

Beteiligter 1.1 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Bereich Bauleitplanung, Stellungnahme vom 11.03.2021:</p> <p>„Die Maßnahme der Innenentwicklung wird im Sinne der gewünschten Baulandmobilisierung ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Hinweis: Zur zusätzlichen städtebaulichen Festsetzung der max. zul. GR von 240 m² (je Einzelgebäude) wird darauf hingewiesen, dass ein Doppelhaus (an der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude) planungsrechtlich definiert aus zwei Einzelgebäude besteht. Wir empfehlen, die Festsetzung zu überprüfen/ergänzen: Vorschlag: „GR 240 m² je freistehendes Einzelhaus oder Doppelhaus“</p>	<p>Beschluss: Der Vorschlag wird übernommen. Die Festsetzung wird ergänzt.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
---	---

Beteiligter 1.2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau, Stellungnahme vom 03.03.2021:</p> <p>Keine Äußerung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligter 1.3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Straßenverkehrsrecht, Stellungnahme vom 24.02.2021:</p> <p>„Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Planung, solange die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße B318 ausreichend berücksichtigt wird.</p> <p>Insoweit ist das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim – Fachbereich Straßenbau als Straßenbaulastträger (gemäß § 9 Abs. 3 a) FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) einzuholen und die entsprechenden Planungen abzustimmen und etwaig weitere notwendige Auflagen und Bedingung zu erfüllen.</p> <p>Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen zu sorgen, was hier insbesondere wegen der relativen Nähe zur Einmündung in die B318 gilt.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Staatliche Bauamt wurde am Verfahren beteiligt. Es wird auf diese Stellungnahme verwiesen.</p>

Beteiligter 1.4 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 04.03.2021:</p> <p>Keine Bedenken</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligter 1.5 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.03.2021:</p> <p>„Sonstige fachliche Informationen:</p> <p>Der Erhalt des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes am Festenbach ist aus naturschutzfachlicher Sicht von großer Bedeutung. Ebenso wie der Altbaumbestand an der Münchner Straße ist er aber auch wertgebend für das Ortsbild und die Lebensqualität von Moosrain. Die Aufnahme des Bestandes in die Festsetzungen ist zu begrüßen. Wir empfehlen diesen jedoch nicht bloß als schützenswert, sondern als „Baumbestand zu erhalten“ festzusetzen. Die Darstellung im Plan entspricht nicht dem aktuellen Zustand, sondern orientiert sich an dem Endzustand nach Umsetzung des geplanten Hochwasserschutzkonzeptes. Hier ist auch eine Wiederherstellung des Strauchbestandes am Ufer des Festenbaches beabsichtigt. Wir empfehlen deshalb auch den Erhalt/die Wiederherstellung der gewässerbegleitenden Strauchschicht z.B. durch eine schraffierte Linie festzusetzen.</p> <p>Um eine gewisse Mindestqualität zu wahren, empfehlen wir die Festsetzung eines Mindestsortiments für Neupflanzungen (Bäume als Hochstamm STU 10-12 cm, Sträucher als verpflanzter Strauch 60-100 cm). Bei der Artenauswahl empfehlen wir eine Verwendung der Arten des Merkblattes „Empfehlenswerte standortheimische Gehölzarten für den Landkreis Miesbach“ des Landratsamtes.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sollen erhalten bleiben. Dies wird auch im Maßnahmenplan/Grünordnungsplan zum Planfeststellungsverfahren festgesetzt.</p> <p>Auch gegen eine Festsetzung zum Erhalt/Wiederherstellung der gewässerbegleitenden Strauchschicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Das Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutz ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Wann es umgesetzt werden kann ist daher noch nicht bekannt.</p> <p>Unser Planungsbüro SKI rät uns nun: „Um der geplanten Neutrassierung des Festenbachs nicht die Planungsgrundlage zu entziehen, sollte derzeit ein Eingriff in den bestehenden Gehölz-/Baumbestand entlang des Ufers ausgeschlossen werden und in einem Streifen von bis zu 2 m zum Ufer keine neuen Baumbepflanzungen zugelassen werden.“</p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sollte hierzu eine Auflage mit aufgenommen werden.</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Wiederherstellung und den Erhalt der gewässerbegleitenden</p>

	<p>Strauchschicht in den Festsetzungen mit aufzunehmen. Ebenfalls wird eine Mindestanforderung für Neupflanzungen festgesetzt.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
--	---

Beteiligter 1.6 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Wasserrecht/ Bodenschutz, Stellungnahme vom 30.03.2021:</p> <p>„Hinweis zum wasserrechtlichen Verfahren bei Bauvorhaben:</p> <p>Das Bauvorhaben wird im 60m-Bereich des Moosbachs (Gewässer 3. Ordnung) verwirklicht und unterliegt der Genehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG).</p> <p>Sollte die Gemeinde Gmund dem konkreten Bauvorhaben im Rahmen des geänderten Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren zustimmen, entfällt eine Baugenehmigung. In diesem Fall ist durch den Bauherrn rechtzeitig Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung nach Art. 20 BayWG beim Landratsamt Miesbach, untere Wasserbehörde (Ansprechpartnerin Frau Bauer, Tel. 08025/704-3212) zu stellen. Das staatl. Bauamt des Landratsamtes wird zur Berücksichtigung des ggf. einzuhaltenden materiellen Baurechts beteiligt, die Genehmigung wird nach Wasserrecht erteilt.</p> <p>Stimmt die Gemeinde dem Bauvorhaben nicht im vereinfachten Verfahren zu, ist eine Baugenehmigung nötig. In diesem Fall beteiligt das staatl. Bauamt die untere Wasserrechtsbehörde zur Prüfung der materiellen wasserrechtlichen Voraussetzungen (Art. 20 Abs. 5 BayWG).“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen und an die Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>

Beteiligter 2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 22.02.2021:</p>	

<p>„Die Regierung von Oberbayern als höchste Landesplanungsbehörde gibt zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Planung ...</p> <p>Berührte Belange <i>Natur und Landschaft</i> Auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Ortsbild zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G), Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.</p> <p><i>Hochwasserschutz</i> Das Plangebiet befindet sich gemäß den Informationsdienst IÜG in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 (G) und RP 17 B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.</p> <p>Ergebnis Die Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fachbehörden wurden am Verfahren beteiligt. Hier gibt es keine grundsätzlichen Einwände. Auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.</p>
--	--

Beteiligter 3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 11.03.2021:</p> <p>„Das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Gebiet liegt aus verkehrsrechtlicher Sicht innerorts, jedoch aus straßenbaurechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 318 im Verknüpfungsbereich in Moosrain.</p> <p>Gegen die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schaftlacher Straße“ in der Fassung vom 12.01.2021 bestehen seitens des Staatlichen Bauam-</p>	

<p>tes Rosenheim sowohl vom Fachbereich Straßenbau als auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.</p>	
<p>Bauliche Anlagen: Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die geplante bauliche Anlage in einem Abstand von nur knapp 10,00 m (das am weitesten vorspringende Bauteil z.B. Vordach) vom durchgehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße errichtet werden soll. Problematisch daran ist, dass die Bundesstraße in diesem Bereich zwar aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht innerorts, jedoch aus straßenbaurechtlicher Sicht außerhalb der der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrt im Verknüpfungsbereich liegt. Im Verknüpfungsbereich gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke grundsätzlich Bauverbot. Die geplante bauliche Anlage unterschreitet damit die Anbauverbotszone um ca. 10,00 m. In der Anbauverbotszone dürfen daher bauliche Anlagen, dazu zählen auch Hallen, Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen, Lärmschutzwände usw., in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße grundsätzlich nicht errichtet werden. Um dennoch eine funktionale Bebauung des Grundstückes zu ermöglichen, stimmt das Staatliche Bauamt Rosenheim nach Abwägung des Sachverhaltes in Anlehnung an die bestehende Bebauung und deren Abstand zum Fahrbahnrand einer Reduzierung der Anbauverbotszone für das am weitesten vorspringende Bauteil der geplanten baulichen Anlage (meist Dachrinne oder Traufe) auf 10,00 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 318 zu. Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich. Lediglich für die Errichtung eines Lärmschutzes stimmt das Staatliche Bauamt Rosenheim für das am weitesten vorspringende Bauteil einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 7,00 m zu. Dies gilt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze zeigt den Abstand zur Gebäudewand. Die Baugrenze ist im Norden mit einem Abstand von 8 m zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Hinzu kommt dann das gemeindliche Grundstück von rund 2,50 m. somit ist ein Abstand von 10,5 m an der engsten Stelle gegeben. Beschluss: Die vorgegebenen Anbauverbotszonen werden im Bebauungsplan mit aufgenommen. Auf die unten aufgeführten Hinweise und Regelungen (z.B. Sichtdreieck,</p>

<p>auch für unterirdische Fundamentvorsprünge.</p> <p><u>Aufgrund der möglichen Trasse der Raddirektverbindung Otterfing-Gmund entlang der B 318 in diesem Bereich, sind die reduzierten Anbauverbotszonen von 10,00 m bzw. 7,00 m zwingend einzuhalten.</u></p>	<p>Einfriedungen, Lärmschutzwand usw.) wir ebenfalls hingewiesen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
<p><u>Erschließung</u> Die Erschließung hat, wie in den Planunterlagen vorgesehen, ausschließlich über die „Schaftlacher Straße“, welche in die B 318 einmündet, zu erfolgen.</p> <p>Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 318 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Sichtflächen</u> Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der bestehenden Einmündung „Schaftlacher Straße“ auf die Bundesstraße 318 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAS 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 5,00 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m Schenkellänge parallel zur Bundesstraße in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.</p> <p>Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der bestehenden Einmündung „Schaftlacher Straße“ auf den möglichen zukünftigen Geh- und Radweg sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAS 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf den Geh- und Radweg mit den Abmessungen von 3,0 m Tiefe ab der Mittelachse des Geh- und Radweges und 30,0 m Schenkellänge parallel zum Geh- und Radweg in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.</p> <p>Innerhalb der Sichtflächen dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Zäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die</p>	<p>Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan eingezeichnet. Die eingetragenen Bäume sind Bestandsbäume, die gem. Naturschutz als ortsbildprägend angesehen werden und erhalten werden sollen.</p> <p>Der Hinweis zur Neupflanzung wird mit aufgenommen.</p>

<p>Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p> <p>Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur außerhalb der reduzierten Anbauverbotszone von 7,00 m, auf Privatgrund und unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Bundesstraße 318 und des Gehwegs bzw. Geh- und Radweges ist freizuhalten.</p>	
<p><u>Einfriedung</u> Sollte eine Einfriedung errichtet werden, hat dies ausschließlich auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke und außerhalb der reduzierten Anbauverbotszone von 7,00 m zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis zu zur Einfriedung wird mit aufgenommen.</p>
<p><u>Entwässerung</u> Die bestehende Straßenentwässerung der Bundesstraße 318 darf durch die Bau-maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der Bundesstraße und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück bzw. von Park- und Stellflächen zugeführt werden.</p> <p>Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Der Straßenbauverwaltung wird das Ergebnis der Überprüfung, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, übersandt. Sofern eine Genehmigung erforderlich ist, wird diese ebenfalls der Straßenbauverwaltung übersandt.</p>	<p>Der Hinweis zu zur Einfriedung wird mit aufgenommen.</p>
<p><u>Verkehr und Staatsstraße</u> Der Verkehr auf der Bundesstraße 318 darf nicht behindert oder eingeschränkt werden. Eine eventuell notwendige Verkehrsbeschilderung darf nur mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Miesbach vorgenommen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Straße darf in allen ihren Bestandteilen, sofern nicht anders bestimmt, nicht verändert, aufgegraben oder beschädigt werden. Sämtliche mit dieser Baumaßnahme anfallenden Kosten einschließlich der Beseitigung von entstehenden Schäden an Bauteilen der Bundesstraße 318 sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p>	
<p><u>Lärmschutz</u> Auf die von der B 318 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die vorgesehenen Bebauungsabstände genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle, Wände, Fensterdichtungen oder Dämmungen werden nicht vom Baulastträger der Straße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.</p> <p><u>Lärmschutzwand:</u></p> <p><u>Standort:</u> Die Lärmschutzwand darf ausschließlich nur auf Privatgrund außerhalb der reduzierten Anbauverbotszone von 7,00 m errichtet werden. Dies gilt auch für oberirdische Vorsprünge und unterirdische Fundamentvorsprünge.</p> <p><u>Standicherheit / Unterhaltung:</u> Die Lärmschutzwand muss wegen deren Höhe (unbekannt) hinsichtlich der Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Windlast, genügen. Dies ist nachzuweisen. Die Standsicherheitsnachweise sowie die Ausführungsplanung sind durch einen geeigneten, in Bayern anerkannten Prüfsachverständigen für Standsicherheit zu prüfen. Eine entsprechende geprüfte Statik ist vorzuhalten.</p> <p>Die Lärmschutzwand muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, insbesondere auch der ZTV-LSW 06. Darüber hinaus müssen die notwendigen allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen vorliegen.</p>	<p>Das Planzeichen „Lärmschutz“ wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Es ist zu unbestimmt, da keine näheren Angaben zur Umsetzung (z.B. Höhe einer Lärmschutzwand) gemacht sind. Eine Einzelne nur für dieses Grundstück (und nicht für die Gesamte Reihe entlang der Münchner Straße) festgesetzte Maßnahme ist nicht sinnvoll.</p> <p>Beschluss: Das Planzeichen „Lärmschutz“ wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p> <p>Die Vorgaben zu einer evtl. Lärmschutzwand werden nur nachrichtlich in Bezug auf die Anbauverbotszone aufgenommen.</p>

<p>Die Lärmschutzwand obliegt sowohl in der Bau- und Unterhaltungslast als auch in der Verkehrssicherungspflicht dem Antragsteller. In Anlehnung an die DIN 1076 „Ingenieurbauwerke im Zuge von Straßen und Wegen - Überwachung und Prüfung“ sind in regelmäßigen Abständen Bauwerksprüfungen hinsichtlich des Gebrauchs- und Substanzwertes durch eine zertifizierte Prüfstelle (z.B. Ingenieurbüro, TÜV oder Dekra) durchzuführen. Die Lärmschutzwand ist regelmäßig auf Standfestigkeit, Beschädigungen und dgl. zu untersuchen. Sollte sie beschädigt sein oder bauliche Mängel, die die Standsicherheit beeinträchtigen aufweisen, so ist sie instand zu setzen.</p> <p>Sämtliche mit der Bau- und Unterhaltung der Lärmschutzwand anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p> <p>Die Straßenbauverwaltung ist von allen Ansprüchen Dritter, die infolge der Nutzung, des Bestehens, der Aufstellung und Beseitigung sowie Schäden an der Lärmschutzwand durch Straßenunterhaltungsmaßnahmen, wie z. B. Winterdienst, oder durch unvorhersehbare Ereignisse (z. B. Unfall) gegen sie geltend gemacht werden, freizustellen.</p> <p>Ist für die Ausführung des Bauvorhabens eine weitere behördliche Genehmigung (z.B. baurechtliches Verfahren), Erlaubnis oder dgl. nach anderen Vorschriften oder eine privatrechtliche Zustimmung Dritter erforderlich, so ist diese einzuholen.</p> <p><u>Bepflanzung:</u> Einer möglichen Bepflanzung der LSW wird nicht zugestimmt.</p>	
<p><u>Sonstige fachliche Informationen</u></p> <p>Wir weisen auf die ab März 2021 laufende Erneuerung des Brückenbauwerks über den Festenbach im Zuge der B 318 hin.</p> <p>Wir bitten um die Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um die Übersendung einer Kopie der rechtsgültigen Satzung.</p>	

Beteiligter 4 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 16.02.2021:</p> <p>„mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schaflacher Straße“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgenden Punkte:</p>	
<p>Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an den Festenbach. Im Zuge der Planung für den Hochwasserschutz Moosrain Abschnitt B wurde von der Gemeinde eine Berechnung des Überschwemmungsgebiets für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) des Festenbachs in Auftrag gegeben. Im IST-Zustand sind die in der Bebauungsplanänderung genannten Grundstücke nur unwesentlich von Überflutungen betroffen. Auch nach Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen, die den Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasser gewährleisten, können die Grundstücke bei einem Extremereignis überschwemmt werden. Neben Überflutungen, die von Gewässern ausgehen, können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Grundstücke durch Sturzfluten flächig überflutet werden. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt und auf diese Risiken in der Satzung hingewiesen werden. Durch eine angepasste Bauweise lassen sich mögliche Schäden vermeiden bzw. reduzieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Im Entwurf zur Planänderung ist eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ dargestellt, von der aus – gemäß Begründung – das Niederschlagswasser in den Festenbach eingeleitet werden soll. Gemäß § 55 Abs. 2</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>WHG soll Niederschlagswasser - wenn möglich - ortsnahe versickert werden. Dabei soll als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachweislich zu gering sein, besteht ggfs. die Möglichkeit unverschmutztes Niederschlagswasser gepuffert in das Gewässer einzuleiten. Hierfür müssen die Voraussetzungen des</p> <p>Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) vorliegen.</p> <p>Da gem. Planänderung die überbaute Fläche vergrößert werden soll, ist zu prüfen, ob die vorhandene Regenrückhaltefläche ausreichend dimensioniert ist.</p>	
<p>Lage im 60 m Bereich eines Gewässers Der Festsbach ist ein Gewässer dritter Ordnung mit Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt im 60 m - Bereich dieses Gewässers.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Grundwasser Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Durch die nahe Lage zum Festsbach ist allerdings mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt. Gebäude und Tiefgaragen sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). • Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht ein-dringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck). 	<p>Beschluss: Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>

<p><u>Vorschlag für Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen im Abstand von weniger als 60 Meter zum Festenbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG. • Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. • Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. 	<p>Beschluss: Die vorgeschlagenen Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
--	--

B) Öffentliche Auslegung, Einwendungen von Bürgern

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Frau Rose Deik-Wendel, Schaftlacher Str. 8 Hinweise und Bedenken vom 15.03.2021:</p> <p>„zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes erkläre ich fristgerecht meinen Widerspruch.</p> <p>Der Entwurf beinhaltet keine Regelung für den Bau von Tiefgaragen.</p>	<p><u>Tiefgarage</u> Im zeichnerischen Teil zur 1. Änderung B-Plan NR. 20 "Schaftlacher Straße" sind für Grundstück Fl.NR. 484/4 Baugrenzen für Tiefgarage einschl. Rampengebäude ausgewiesen. Für Grundstück Fl.Nr. 484/5 wird der südöstliche Bereich als Tiefgarage ausgewiesen, die Bezeichnung TGa im Plan ergänzt, der restliche nicht überbaute Kellerbereich dient als Lagerräume für den Gewerbebetrieb. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Autoaufzug im bestehenden Garagegebäude.</p>
<p>Punkt 8 weist nur auf die Beachtung des Hochwasserschutzes/ Plan B hin. In Bebauungsplan fehlen konkrete</p>	<p><u>Punkt 8: Hochwasserschutz</u> In der 10. Änderung des B-Planes NR. 20 "Schaftlacher Straße" wird in den textlichen Festsetzungen "Hinweise III" sowie</p>

<p>Regelungen zur Freihaltung zum Bachufer, Gewährleistung der Sickerfähigkeit von Niederschlägen, Aufnahmefähigkeit des Bodens, Ableitungswege, Grundwasserflurabstand, usw. Es ist zu befürchten, dass sich die Grundwasserströme zu Ungunsten der Nachbargrundstücke verändern.</p> <p>Der geplante Ausbau des Festenbaches mindert lediglich die Gefahr einer Überschwemmung.</p> <p>An der mangelnden Sickerfähigkeit des Lehmbodens wird sich damit nichts ändern. Bei anhaltendem Starkregen sind derzeit vollgelaufene Kellerschächte und eine erhebliche andauernde Staunässe auf den Grundstückflächen die Regel. Erkenntnisse über die nötige Verbesserung der Grundwasser-verhältnisse können erst nach der Fertigstellung des Hochwasserschutzes und durch Langzeitbeobachtung gewonnen werden.</p> <p>Nach dem Bachausbau ist zu ermitteln, wie sich der Grundwasserstand bei Starkregen entwickelt. Es ist nicht gewährleistet, dass sich die Situation nach Betonierung der Bachsohle und des Bachufers (1.400qm auf 300 m Länge) verbessert.</p> <p>Daher ist auch zwingend geboten, eine zusätzliche Bodenversiegelung mit Neubauten zum jetzigen Zeitpunkt zu vermeiden. Erst nach Fertigstellung der Hochwasserschutzbauten und den daraus gewonnenen Erkenntnissen sollte eine Nachverdichtung zulässig sein.</p>	<p>in der Begründung Ziffer 8 aufgeführt, dass zum Hochwasserschutz und Landschaftspflege die geplanten Maßnahmen zum Ausbau des Festenbaches "Hochwasserschutz Moosrain Bauabschnitt B" mit landschaftspflegerischen Begleitplan in Text und zeichnerischen Darstellungen maßgebend, somit Grundlage für Baumaßnahmen im B-Plan-Gebiet sind.</p> <p>Im Maßnahmenplan sind die Flächen zwischen dem nördlichen Gebäude / Baugrenzen und Bachufer der zur Durchführung der Ausbaumaßnahmen zum Hochwasserschutz benötigte Raumbedarf und Freiräume, für die Nutzungsart wie Grünflächen, Baum-/Strauchbestand und Pflanzungen, dargestellt und regeln damit die Freihaltung und Nutzung zum Bachufer.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz befinden sich derzeit noch im Planfeststellungsverfahren. Ein Planfeststellungsbeschluss ist bis Jahresmitte 2021 zu erwarten.</p> <p><u>Sickerfähigkeit des Bodens, Grundwasserströme</u> Nach der geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 8236 Tegernsee im Maßstab 1:25000, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt München, 1966, liegt das B-Plan-Gelände im Bereich holozäner Ablagerungen die in der o. g. Karte als Auelehme auskartiert werden.</p> <p>Aus benachbarten Baumaßnahmen ist erwiesen, dass in den oberen Metern bindige Böden (Auelehme) anstehen. Diese weisen nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Ein Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen ist in diesen Böden nicht möglich. Daher sollte Dachwasser, wie ebenfalls in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim aufgeführt, gedrosselt in den Festenbach eingeleitet werden.</p> <p>Die sehr geringe Wasserdurchlässigkeit der Auelehme bedingt aber auch, dass es kein ausgeprägtes Grundwasser geben kann, da hierzu eine höhere Durchlässigkeit der anstehenden Böden erforderlich wäre. Da es in den oberen</p>
--	--

	<p>Metern kein ausgeprägtes Grundwasser gibt, können Keller und Tiefgarage auch keinen Aufstau im Grundwasser verursachen.</p> <p>Nach Niederschlägen kann das anfallende Oberflächenwasser nur sehr bedingt versickern und fließt oberflächlich oder oberflächennah zur lokalen Vorflut – dem Festenbach.</p> <p>Durch die fehlende Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser in tiefere Schichten abzuleiten, kann es rings um Gebäude immer wieder zu Staunässe kommen. Diese einzelnen Vernässungszonen sind aber gebäudebezogen und nicht mit Nachbargebäuden verbunden, haben somit keinen Einfluss auf die Nachbarbebauung.</p> <p>Je mehr Niederschlagswasser auf befestigten Flächen (Dächer, Hof-, Vorplatzflächen etc.) aufgenommen und abgeleitet wird, desto weniger können sich durch frei versickerndes Wasser Vernässungszonen ergeben.</p> <p>Eine Niederschlagswasserrückhaltung und Ableitung in das Gewässer wird im gesonderten Baugenehmigungsverfahren mittels Bodengutachten, welches die Bodenbeschaffenheit, Sickerfähigkeit, Grundwasserstände sowie Ableitung von Niederschlagswasser darstellt und den damit verbundenen wasserrechtlichen Verfahren, nachgewiesen.</p> <p>Die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen, Ausbau und Vertiefung des Festenbach, führen zu einer Versiegelung der Uferbereiche und Gewässersohle, vermindert damit die Gefahr einer Überschwemmung, haben aber auf die geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden (Auelehme) im B-Plan-Gebiet keinerlei Einfluss.</p>
<p>Im Entwurf der Gemeinde ist erwähnt, dass sich die Umgebung nicht wesentlich verändert. Diese Auffassung teile ich nicht. Entlang der Schaftlacher Straße prägen homogene, gefällige Bauten das Ortsbild. Lediglich entlang der Münchner Straße stehen zwei MFH. Ein überdimensionierter Bau mit Tiefgarageneinfahrt</p>	<p><u>Zur Bebauung</u> Mit der 10. Änderung des B-Plan NR. 20 "Schaftlacher Straße" soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, damit im ausgewiesenen Mischgebiet ein gewerblicher Betrieb erweitert sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.</p>

<p>zwischen Einfamilienhäusern in der geplanten Höhe und Breite im Bezug zur vorhandenen Grundstückfläche, sowie dem hohen Verkehrsaufkommen in der Schaftlacher Straße, ist zu überdenken und bedarf einer Neubewertung.“</p>	<p>Eine Vergrößerung und Erhöhung der Gebäude ist städtebaulich vertretbar, da in direkter Umgebung nord- und südseitig des B-Plan-Gebietes mehrere Gebäude (6 Stück) mit Längen von 16 bis 24 m und länger, mit Wandhöhen bis 7,55 m und höher, vorhanden sind.</p> <p>Auf das im Widerspruch Bezug genommene Bestandsgebäude auf Fl.NR. 484/5 mit derzeit 16 m Länge, kann durch Vergrößerung der Baugrenzen auf max. 21 m verlängert, nach Süden im südwestlichen Bereich um 5 m verbreitert, sowie auf max. 7,55 m erhöht werden.</p> <p>Der Zugang zur Tiefgarage auf dem Grundstück erfolgt ostseitig in der bestehenden Garage über einen Autolift, weshalb im Baufenster kein Rampengebäude dargestellt ist.</p> <p>Eine max. Grundfläche von 240 m² und max. Wandhöhe von 7,55 m für die Einzelgebäude auf allen Grundstücken im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes gewährleistet die Möglichkeit einer sinn- und maßvollen der Umgebungsbebauung angepassten Nachverdichtung.</p> <p><u>Zum Verkehrsaufkommen</u> Im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes können durch Erweiterung der Baugrenzen und Gebäudeerhöhung auf den Grundstücken Fl.NR. 484/5, 484/6 und 484/7 maximal 4-5 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, was das Verkehrsaufkommen in der Schaftlacher Straße nicht nennenswert erhöht.</p> <p>Für das Grundstück Fl.NR. 484/4 sind für mögliche zusätzliche geplante Wohneinheiten eine Tiefgaragenzufahrt im Abstand von 25 m zur Münchner Straße geplant, welches ein zusätzliches Verkehrsaufkommen schon am Beginn der Schaftlacher Straße ableitet und somit kein weiteres Verkehrsaufkommen in die Schaftlacher Straße schafft.</p>
--	---

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Frau Llado Riera, Schaftlacher Straße 2, Hinweise und Bedenken vom 15.03.2021:</p> <p>„Wir beziehen uns auf die 10. Änderung</p>	

<p>des Bebauungsplanes Nr. 20 "Schaftlacher Straße" und nehmen dazu Stellung wie folgt:</p> <p>Zum Punkt 6.2 Bei allen Baumaßnahmen im Erdreich mit Oberflächenversiegelung, die insbesondere die Grundwasser sowie die Versickerung beeinträchtigen, sollte möglichst abgewartet werden, bis die Hochwasserschutzmaßnahmen des Festenbachs im Abschnitt B fertiggestellt wurden. Hier ist sonst zu befürchten, dass sich die Grund- und Oberflächenwasser im Nachgang nicht ordnungsgemäß bzw. nicht hochwassergerecht verhalten und es zu vermehrtem Wassereintritt in bestehende Keller kommen kann bzw. dass die Grundstücke auch in benachbarten Bereichen nicht mehr entwässern können (undurchlässige Lehmschichten existieren im Bebauungsgebiet).</p>	<p>Nach der geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 8236 Tegernsee, Maßstab 1:25000, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, 1966, liegt das B-Plan-Gelände im Bereich holozäner Ablagerungen, die in der o. g. Karte als Auelehme auskartiert werden.</p> <p>Aus benachbarten Baumaßnahmen ist erwiesen, dass in den oberen Metern bindige Böden (Auelehme) anstehen. Diese weisen nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Ein Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen ist in diesen Böden nicht möglich. Daher sollte Dachwasser, wie bereits in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim aufgeführt, gedrosselt in den Festenbach eingeleitet werden.</p> <p>Die sehr geringe Wasserdurchlässigkeit der Auelehme bedingt aber auch, dass es kein ausgeprägtes Grundwasser geben kann, da hierzu eine höhere Durchlässigkeit der anstehenden Böden erforderlich wäre. Da es in den oberen Metern kein ausgeprägtes Grundwasser gibt, können Keller und Tiefgaragen auch keinen Aufstau im Grundwasser verursachen.</p> <p>Nach Niederschlägen kann das anfallende Oberflächenwasser nur sehr bedingt versickern und fließt oberflächlich oder oberflächennah zur lokalen Vorflut – dem Festenbach.</p> <p>Durch die fehlende Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser in tiefere Schichten abzuleiten, kann es rings um Gebäude immer wieder zu Staunässe kommen. Diese einzelnen Vernässungszonen sind aber gebäudebezogen und nicht mit Nachbargebäuden verbunden, haben somit keinen Einfluss auf die Nachbarbebauung.</p> <p>Je mehr Niederschlagswasser auf befestigten Flächen (Dächer, Hof- und Terrassenflächen etc.) aufgenommen und abgeleitet wird, desto weniger können</p>
--	--

	<p>sich durch frei versickerndes Wasser Vernässungszonen ergeben.</p> <p>Eine Niederschlagswasserrückhaltung und Ableitung in das Gewässer wird in den einzelnen gesonderten Baugenehmigungsverfahren mittels Bodengutachten, welches die Bodenbeschaffenheit, Sickerfähigkeit, Grundwasserstände und Niederschlagswasserableitung darstellt und damit verbundene wasserrechtliche Verfahren nachgewiesen.</p> <p>Die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen, ausbauen, Vertiefung des Festenbach, führen zu einer Versiegelung der Uferbereiche und Gewässersohle, vermindern damit die Gefahr einer Überschwemmung, haben aber auf die geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden (Auelehme) im B-Plan-Gebiet keinerlei Einfluss.</p>
<p>Zum Punkt 8.1 Es existiert laut Aussage vom Bauamt Frau Wild noch kein endgültiges Dokument zum Hochwasserschutz und zur Landschaftspflege, sodass man sich auf etwas bezieht, was es (noch) nicht gibt.</p>	<p>In der 10. Änderung des B-Planes NR. 20 "Schaftlacher Straße" wird in den textlichen Festsetzungen "Hinweise III" sowie in der Begründung Ziffer 8 aufgeführt, dass zum Hochwasserschutz und Landschaftspflege die geplanten Maßnahmen zum Ausbau des Festenbaches "Hochwasserschutz Moosrain, Bauabschnitt B" mit landschaftspflegerischen Begleitplan in Text und zeichnerischen Darstellungen maßgebend, somit Grundlage für Baumaßnahmen im B-Plan-Gebiet sind.</p> <p>Im Maßnahmenplan sind die Flächen zwischen den nördlichen Gebäuden, Baugrenzen und Bachufer der zur Durchführung der Ausbaumaßnahmen zum Hochwasserschutz benötigte Raumbedarf und Freiräume, für die Nutzungsart wie Grünflächen, Baum-/Strauchbestand und Pflanzungen dargestellt und regeln damit die Freihaltung und Nutzung zum Bachufer.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz befinden sich derzeit noch im Planfeststellungsverfahren. Ein Planfeststellungsbeschluss ist bis Jahresmitte 2021 zu erwarten.</p>
<p>Im Bebauungsplan Auf dem Flurstück 484/5 sind rote Mar-</p>	<p>Im B-Plan wird auf Fl.Nr. 484/5 der</p>

<p>kierungen eingezeichnet, die eine Tiefgarage andeuten sollen, jedoch fehlt hier die Bezeichnung "TGa". Es ist auch nicht ersichtlich, wo die Einfahrt zur TGa geplant ist.“</p>	<p>südöstliche Teil als Tiefgarage ausgewiesen. Die erforderliche Bezeichnung hierfür im B-Plan wird ergänzt. Der südwestlich ausgewiesene nicht überbaute Kellerbereich dient als Lagerraum für den gewerblichen Bereich. Die Zufahrt zur Tiefgarage und Lagerbereich erfolgt über einen Autoaufzug im bestehenden Garagengebäude. Eine gesonderte Fläche für ein Rampengebäude auf dem Grundstück ist deshalb nicht ausgewiesen.</p>
--	---

Beteiligter Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Frau Katja Kubitzek, Schaflacher Straße 11 Hinweise und Bedenken vom 14.03.2021:</p> <p>„hierdurch erhebe ich Widerspruch gegen die Änderungen des Bebauungsplanes in der Schaflacher Strasse 2-10 und der geplanten Nachverdichtung und bitte mir den fristgemässen Eingang zu bestätigen.</p> <p>Als direkt betroffen können mein Mann und ich nicht nachvollziehen, wie es in der momentanen Situation zu einer derartigen Planung kommen kann. Der Festenbach ist komplex und ein sensibles Thema. Der Hochwasserschutz ist in keinster Weise ausdiskutiert geschweige denn umgesetzt und jetzt soll vor Durchführung und definitiver Planung wasserwirtschaftlich erforderlicher Maßnahmen eine neue zusätzliche Verdichtung des Bodens und der Bebauung erfolgen.</p> <p>Mein Vater, Albert Zacherl, durfte 10 Jahre lang aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht die dem nun geplanten Verdichtungsprojekt gegenüberliegende Freifläche, sprich Flurnummer 440 Stöckl bis Preysing, bebauen und jetzt soll es keine Rolle mehr spielen und risikofrei umsetzbar sein, dass in direkter Bach-Nähe und auch besonders in unmittelbarer Nähe zur Bachsohle ausgebaut wird.</p> <p>Aus nachbarschaftlicher und privater</p>	<p><u>Zu Hochwasserschutz</u> Die im Geltungsbereich des Plangebiets dargestellten Erweiterungen der Baugrenzen und festgesetzten zulässigen Wandhöhen beeinträchtigen nicht die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz.</p> <p>Baugrenzen bleiben zum Bachufer unverändert in den bestehenden Gebäudefluchten, somit sind die Flächen zwischen Bachlauf und Bestandsgebäude für die geplanten Ausbaumaßnahmen zum Hochwasserschutz für den benötigten Raumbedarf und Freiräume auch nach Durchführung möglicher Gebäudeerweiterungen unverändert gegeben.</p> <p><u>Zur Bodenverdichtung</u> Nach der geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. 8236 Tegernsee im Maßstab 1:25000, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt München, 1966, liegt das B-Plan-Gelände im Bereich holozäner Ablagerungen, die in der o. g. Karte als Auelehme auskartiert werden.</p> <p>Aus benachbarten Baumaßnahmen ist erwiesen, dass in den oberen Metern bindige Böden (Auelehme) anstehen. Diese weisen nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Ein Versickern von Niederschlagswasser von Dachflächen ist in diesen Böden nicht möglich. Daher sollte Dachwasser, wie</p>

<p>Freundschaft halten wir eine architektonisch kritisch zu sehende offenbar zusätzlich zur Verdichtung der Bebauung geplante Stockwerkerhöhung für wenn auch ästhetisch unzumutbar so doch offenbar durch eine Anpassung der Bauordnung gedeckt.</p> <p>Bereits jetzt ist allerdings durch die Anlieferung mittels LKW grösser/gleich 7,5 t und mehr regelmäßig die Benutzung der Schaftlacher Straße und damit die Zufahrt über lange Zeiträume und leider auch regelmäßig deutlich eingeschränkt.</p> <p>Dieser Missetand wird sich erwartungsgemäß bei Vergrößerung der Lagerkapazitäten noch verstärken.</p> <p>Nebenbei und zusätzlich wurde ja festgestellt, dass die Brücke Eisweiher Eder deutlich breiter ist als im Plan ausgewiesenen und ich bitte um Mitteilung inwieweit dieser Tatbestand bekannt ist und wie sich das erklären lässt.</p> <p>Der Durchfluss des Festenbach hat damit einen stärkeren Widerstand, womit sich der Kreis der Beanstandungen schließt. „</p>	<p>in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim aufgeführt, gedrosselt in den Festenbach eingeleitet werden.</p> <p>Die sehr geringe Wasserdurchlässigkeit der Auelehme bedingt aber auch, dass es kein ausgeprägtes Grundwasser geben kann, da hierzu eine höhere Durchlässigkeit der anstehenden Böden erforderlich wäre. Da es in den oberen Metern kein ausgeprägtes Grundwasser gibt, können Keller und Tiefgaragen auch keinen Aufstau im Grundwasser verursachen.</p> <p>Nach Niederschlägen kann das anfallende Oberflächenwasser nur sehr bedingt versickern und fließt oberflächlich oder oberflächennah zur lokalen Vorflut – dem Festenbach.</p> <p>Durch die fehlende Fähigkeit des Bodens Niederschlagswasser in tiefere Schichten abzuleiten, kann es rings um Gebäude immer wieder zu Staunässe kommen. Diese einzelnen Vernässungszonen sind aber gebäudebezogen und nicht mit Nachbargebäuden verbunden, haben somit keinen Einfluss auf die Nachbarbebauung.</p> <p>Je mehr Niederschlagswasser auf befestigten Flächen (Dächer, Hof-, Terrassen-, Straßenflächen etc.) aufgenommen und abgeleitet wird, desto weniger können sich durch frei versickerndes Wasser Vernässungszonen ergeben.</p> <p><u>Zur baulichen Verdichtung</u> Mit der 10. Änderung B-Plan NR. 20 "Schaftlacher Straße" soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, damit im ausgewiesenen Mischgebiet ein gewerblicher Betrieb erweitert sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.</p> <p>Eine Vergrößerung und Erhöhung der Gebäude ist städtebaulich vertretbar, da in direkter Umgebung nord- und südseitig des B-Plan-Gebiets mehrere Gebäude (6 Stück) mit Längen von 16 bis 24 m und länger, mit Wandhöhen bis 7,55 m und höher, vorhanden sind.</p>
---	--

	<p>Eine max. Grundfläche von 240 m² und max. Wandhöhe von 7,55 m für die Einzelgebäude auf allen Grundstücken im Geltungsbereich der 10. Änderung gewährleistet die Möglichkeit einer sinn- und maßvollen der Umgebungsbebauung angepassten Nachverdichtung.</p> <p><u>Zum Verkehrsaufkommen</u> Im Geltungsbereich der 10. Änderung können durch Erweiterung der Baugrenzen und Gebäudeerhöhung auf den Grundstücken Fl.NR. 484/5, 484/6 und 484/7 max. 4-5 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden, was das Verkehrsaufkommen auf der Schaftlacher Straße nicht nennenswert erhöht.</p> <p>Für Grundstück 484/4 sind für mögliche, zusätzliche Wohneinheiten eine Tiefgaragenzufahrt im Abstand von 25 m zur Münchner Straße geplant, welches ein zusätzliches Verkehrsaufkommen schon am Beginn der Schaftlacher Straße ableitet und somit kein weiteres Verkehrsaufkommen in die Schaftlacher Straße schafft.</p> <p><u>Brücke am Eisweiher Eder</u> Besagte Brücke für Fußgänger und Radverkehr ist nicht Gegenstand des Geltungsbereiches der 10. Bebauungsplan-Änderung. Die Stellungnahme zur Brücke betrifft ausschließlich die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz.</p>
--	--

Beschluss Der Satzungsbeschluss wird zurückgestellt. Zunächst werden die unter a) beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.
 Die materielle Planreife nach § 33 BauGB wird festgestellt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 17.1 **Bauantrag auf Anbau-, Umbau u. Renovierung des best. Einfamilienhauses mit gewerblichen Räumen, zur Erweiterung der best. gewerblichen Nutzfläche im EG und KG mit Unterflurgarage, sowie Einbau einer zweiten Wohneinheit im Dachgeschoss, auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/5, Gem. Dürnbach, Schaftlacher Straße 6**

Gem. der Voranfrage und dem Bebauungsplan ist es geplant, das Gebäude im Süden um einen Anbau mit einer Größe von 5 m x 7,25 m zu errichten. Er erhält zwei Vollgeschosse und wird als Querbau errichtet. Die Traufen verlau-

fen in gleicher Höhe des Hauptgebäudes.
Im Erdgeschoss dient die neue Grundfläche der Erweiterung des Gewerbes.
Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind Wohnräume untergebracht.

Des Weiteren wird im Westen ein profilgleicher Anbau mit einer Größe von 5,24 m x 9,74 m errichtet. Auch hier wird im Erdgeschoss das Gewerbe erweitert und im OG und DG sind Wohnräume untergebracht.

Das Gebäude wird zusätzlich um 1,50 m aufgestockt und erhält nun eine Wandhöhe von 7,55 m.

Das Kellergeschoss wird insgesamt erweitert. Hier entstehen neue Lagerflächen (rund 136 m² und einen Bereich zum Abstellen von Fahrzeugen (2 Stellplätze „Tiefgarage“). Diese Tiefgaragenstellplätze können über einen Auto-Aufzug in der jetzt bestehenden Garage erreicht werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schaftlacher Straße“ für den sich die 10. Änderung in Aufstellung befindet. Die Stellungnahmen und Abwägung wurde unter TOP 17 beschlossen. Das Vorhaben kann somit gem. § 33 BauGB behandelt werden.

Für die gesamte Nutzung sind insgesamt 10 Stellplätze nachzuweisen (5 Stpl. fürs Gewerbe, 5 Stpl. für die beiden Wohnungen).

Die Stellplätze werden dargestellt als

1 Stpl. in Garage
2 Stpl. in Unterflurgarage
7 Stellplätze oberirdisch

Von den 7 Stellplätzen werden 3 Stellplätze (+ Garage) über eine gemeinsame Zufahrt und 4 Stellplätze je einzeln über die Straße angefahren.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Erweiterung und Aufstockung des Wohn- und Geschäftsgebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/5, Gem. Dürnbach, Schaftlacher Straße 6, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 33 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 18 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Tegernseer Straße/ Ringstraße" für das Grundstück Fl.Nr. 1402, Gem. Gmund, Ringstraße 5; Änderungsbeschluss

Auf die Sitzung vom 17.11.2020 wird verwiesen. Hier wurde einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus grundsätzlich zugestimmt.

Der Planer hat nun genauere Zeichnungen vorgelegt.
Demnach werden die bestehenden Flachdachgaragen (im Plan blau dargestellt) abgerissen und ein neues Gebäude mit einer Größe von rund 16 m x 8,70 m (+ Erker 1,50 m) errichtet. Das Gebäude bekommt zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,65 m.

Auf dem Grundstück ist von Osten nach Westen ein Geländesprung vorhanden. Auf Grund dieses Geländeverlauf würde im Westen das Untergeschoss freigestellt sein.

Im Norden wäre voraussichtlich eine Auffüllung zur Situierung der Stellplätze erforderlich.

Es sollen 4 bis 5 Wohneinheiten zwischen ca. 33 m² und 95 m² entstehen.

Die Stellplätze sollen entsprechend auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Allerdings entfallen auch Stellplätze für das bestehende Mehrfamilienhaus. Diese können evtl. nicht mehr alle dargestellt werden, da ja das Dachgeschoss zusätzlich ausgebaut werden soll. Hier wird voraussichtlich ein Antrag auf Ablöse von voraussichtlich 2-3 Stellplätzen beantragt.

Es fand eine Ortsbesichtigung vor der Sitzung statt. Hierbei wurde die Geländesituation vor Ort begutachtet.

Auf Grund des vorgefundenen Geländes ist nicht sicher, ob das UG wirklich bis zum Fußboden freigelegt werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abgrabung zur Freilegung nicht zugestimmt wird. Eventuell können nur Fenster mit Brüstungen errichtet werden.

Die Stellplätze müssen nachgewiesen werden. Evtl. können im Bereich der Böschung Duplex-Parker angeordnet werden.

Der Bachverlauf ist zu erkunden und einzumessen. Eine Veränderung und Überbauung ist nicht zulässig. Es wäre wünschenswert, den Bach freizulegen.

Die Höhenentwicklung wurde nochmals begutachtet. Auf Grund der vorhandenen Einfamilienhäuser im Norden und Osten soll die Wandhöhe reduziert werden. Dies soll auch erfolgen, da das Gebäude nahe an der Straße errichtet wird. Durch die Abstufung soll sich das Gebäude besser in die Umgebung einfügen.

Derzeit ist durch die vorhandenen Stellplätze und Garagenzufahrten eine großzügige Platzsituation vorhanden. Durch die Zulassung eines neuen Gebäudes wird diese offene Bauweise stark eingeschränkt. Um diesen entgegenzuwirken muss ein Abstand des neuen Gebäudes von min 3 m zur Straße eingehalten werden.

Der geplante Treppenvorbau hat nur einen Abstand von 1,50 m zur Straßenfläche. Dem wird nicht zugestimmt.

Das Sichtdreieck zur Stichstraße ist zu beachten.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ringstraße/Tegernseer Straße“ für das Grundstück Fl.Nr. 1402, Gem. Gmund, zu.

Bei der Bebauungsplanänderung sind jedoch folgende Maßgaben zu berücksichtigen:

- Die Wandhöhe an der NO-Ecke darf max. 6 m betragen.
- Das Gebäude muss mit einem Mindestabstand von 3 m zur Ringstraße errichtet werden. Innerhalb dieses Abstandes können nur untergeordnete Bauteile (Eingangsüberdachungen) errichtet werden.
- Die Einhaltung des Sichtdreieckes zur Stichstraße ist zu beachten.
- Der Bach darf nicht überbaut und eingeschränkt werden (Abstand 5 m). eine Öffnung und naturnahe Gestaltung wäre wünschenswert.
- Eine evtl. Freilegung des Untergeschosses (Abgrabung), um hier eine Tür oder Terrasse u.a. anzulegen wird nicht zugestimmt. Fenster (mit Brüstungen – keine bodentiefe Fenster) wären zulässig.
- Die Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Eine Ablösung von Stellplätzen – auch für den Dachgeschossausbau des Bestandsgebäudes - wird nicht in Aussicht gestellt.

Durch die Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung. Das Verfahren kann gem. § 13a im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 19 Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 55 "Tegernseer Straße";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 16.03.2021 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Während der Auslegung sind von Seiten der Bürger keine Einwände eingegangen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange ist nur folgende Stellungnahme eingegangen.

Beteiligter 1.1 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.03.2021:</p> <p>„Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 wird aus der Sicht des Immissionsschutzes ausdrücklich unterstützt. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht aus unserer Sicht der bisherigen tatsächlichen Nutzung und schützt die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur genannten Baulücke auf der Fl.Nr. 1632/3 wird mitgeteilt, dass hier ein</p>

derzeit ansässigen Gewerbebetriebe vor weitergehenden Einschränkungen im Falle von Nachbarschaftskonflikten. Auch die unmittelbare Lage an der stark befahrenen Bundesstraßenortsdurchfahrt spricht für eine Gebietseinstufung als Mischgebiet. Da der Bebauungsplan, abgesehen von der Baulücke in 2. Reihe auf Fl.Nr. 1632/3 im Wesentlichen den baulichen Bestand überplant, sind Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz aus unserer Sicht nicht zwingend geboten.“	Bauverbot per Grunddienstbarkeit für die Gemeinde Gmund eingetragen ist. Eine Abwägung und Beschlussfassung ist nicht veranlasst.
--	--

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 55 „Tegernseer Straße“ in der Fassung vom 10.12.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 20 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 15.06.21

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer