



# GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

## Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

**Datum:** Dienstag, 14.09.2021  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:15 Uhr  
**Ort:** Gmund a. Tegernsee, Tölzer Str. 4, Neureuthersaal

**Vorsitzender:** Erster Bürgermeister Alfons Besel

**Schriftführer:** Lorenz Saak

### Vorsitzender

Besel, Alfons

### stimmberechtigte Mitglieder

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

### 1. Vertreter

Mayer, Martin

### Schriftführer/in

Saak, Lorenz

### Entschuldigt fehlen

### stimmberechtigte Mitglieder

Ettenreich, Bernd

## Öffentliche Niederschrift

### **TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO**

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO fest.

### **TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.07.2021 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 27.07.2021 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

**Beschluss** Die Niederschrift wird genehmigt.

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

### **TOP 3 Bauantrag auf Anbau an einem Mehrfamilienhaus mit Erweiterung der EG-Wohnung, Fl.Nr. 1760/1, Gem. Gmund, Münchner Straße 23a**

Der Bauantrag wurde vom Bauherrn zurückgenommen.  
Es findet zunächst eine Ortsbesichtigung statt.

### **TOP 4 Bauantrag auf Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses und Anbau eines Treppenhauses, Fl.Nr. 1396/2, Gem. Dürnbach, Kaltenbrunner Straße 19**

In der Sitzung am 17.11.2020 wurde für das Anwesen ein Antrag auf Vorbescheid behandelt. Damals sollte noch ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden. Die Wandhöhe betrug daher 7,67 und es erhielt ein asymmetrisches Dach. Der Bauausschuss erteilt sein Einvernehmen nicht zu diesem Antrag.

Nun wird ein neuer Bauantrag vorgelegt. Gem. den Plänen wird das Gebäude um ein Geschoss aufgestockt. Es erhält somit eine Wandhöhe von 6,26 m. Die Wandhöhe gem. Ortsgestaltungssatzung von 6,75 m wird somit grundsätzlich eingehalten. Nur an der Nord-Ost-Ecke, an der eine Abgrabung besteht, ergibt sich eine Wandhöhe von 8,11 m (Wandhöhe im Mittel 7,18 m). Einer Abweichung wird hier zugestimmt, da die vorhandene Abgrabung Bestand ist und auch dem damaligen Gelände geschuldet war.

In einem Gebäuderücksprung wird ein Treppenhaus mit angebaut. Das Gebäude erhält somit zwei abgeschlossene Wohneinheiten.  
Das neue Dach wird mit einem symmetrischen First errichtet.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 33 „Ackerberg“.

Die Baugrenzen werden eingehalten. Gem. Bebauungsplan ist eine Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auch diese wird eingehalten.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Aufstockung des best. Einfamilienhauses mit Anbau eines Treppenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1396/2, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.  
Einer Abweichung von der Wandhöhe im Bereich der bestehenden Abgrabung wird zugestimmt.

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

**TOP 5 Tekturantrag auf Abbruch und Wiederaufbau einer Tenne mit Nutzungsänderung, Fl.Nr. 19, Gem. Dürnbach, Münchner Straße 127**

In der Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.05.2020 wurde ein Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau der Tenne behandelt. Damals wurde die Tenne erst ab dem Obergeschoss abgebrochen, das Erdgeschoss sollte erhalten bleiben. Im Obergeschoss waren Büroräume vorgesehen. Der Bauantrag wurde mit Bescheid vom 07.05.2021 genehmigt.

Nun wird ein Tekturantrag vorgelegt.

Hier soll nun der gesamte Tennenbereich (also auch Erdgeschoss) abgebrochen werden. Im Zuge des Wiederaufbaus soll ein Querbau nach Süden mit einer Größe von 10 m x 4 m errichtet werden.

Dieser Querbau hat einen Abstand zum öffentlich gewidmeten Gehweg von 0,40 m (Grenzabstand zwischen 0,40 m bis 0,90 m).

Der Dachüberstand des Querbaus ragt in den Luftraum des öffentlichen Gehweges (gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 264, Gem. Dürnbach). Von Seiten der Gemeinde bestehen hierzu keine Einwände.

Im Erdgeschoss sind Büroräume eingeplant.

Im Obergeschoss sind Büroräume sowie eine Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 65 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden. Im Bezug auf die Stpl. Nr. 19 und 20 wird jedoch darauf hingewiesen, dass hier derzeit zusätzliche Tische und Stühle zur Biergartennutzung vorhanden sind.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet, ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen.

Gem. Gestaltungssatzung darf die Länge des Quergiebel max. 1/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Dies wird eingehalten (Gebäuelänge 32,5 m, Quergiebel 10 m).

Durch den Abbruch und den nun leicht versetzten Querbau wird die Übersichtlichkeit für den Verkehr und die Fußgängersituation verbessert. Vom Bauherrn wurde zugesagt, dass die verbleibende Fläche von 0,40 m zwischen bestehenden Gehweg und zukünftiger Gebäudewand ebenfalls für die Fußgänger genutzt werden darf. Es würde sich somit eine Fußgängerfläche von rund 1,80 m ergeben.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag auf Abbruch und Wiederaufbau der Tenne mit Nutzungsänderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 19, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen. Dem in den öffentlichen Luftraum ragenden Dachüberstand wird zugestimmt, solange sich die nutzbare Gehwegfläche auf das Privatgrundstück erstrecken darf. Eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen.

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

**TOP 6 Bauvoranfrage auf Abbruch eines best. Wohngebäudes und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1403/6, Gem. Gmund, Ringstraße 3**

Es ist geplant, das bestehende Gebäude Ringstraße 3 abzureißen und mit zwei Einfamilienhäusern zu bebauen. Die neuen Gebäude weisen eine Grundfläche rund 87 m<sup>2</sup> bzw. 105 m<sup>2</sup> (ohne Garagen auf).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ringstraße“ (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die Baugrenzen werden durch die neu geplante Bebauung nicht eingehalten.

Im Bebauungsplan ist außerdem eine Grundfläche von max. 136 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 272 m<sup>2</sup> festgesetzt, auch diese wird überschritten (geplant 192 m<sup>2</sup> bzw. 384 m<sup>2</sup>).

Die festgesetzten Traufhöhen von max. 6 m und Hausbreite von 8,50 m wird eingehalten.

Im Bereich des nördlichen Gebäudes / Garagengebäudes ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für Obstbäume enthalten.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass auf Grund der umliegenden Bebauung eine Teilung des Grundstückes und Nachverdichtung vertretbar ist.

Eine Bebauungsplanänderung auf Kosten des Antragstellers ist erforderlich.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1403/6, Gem. Gmund, in Aussicht. Aus städtebaulichen Gründen bestehen keine Bedenken gegen eine maßvolle Nachverdichtung.

Für die planungsrechtlichen Voraussetzungen ist jedoch ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erforderlich. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.

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

**TOP 7                    Widmung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG); hier Wöhrholzweg**

Die Papierfabrik Louisenthal plant das Anwesen Rainmühle 1 und 2 instand zu setzen. In diesem Zusammenhang soll die Zufahrtssituation geregelt und verbessert werden.

Daher ist es notwendig den alten „Wöhrholzweg“ Fl.Nr. 1045 Gemarkung Gmund, der in Teilen durch Gebäude der Papierfabrik Louisenthal überbaut wurde, einzuziehen und anschließend einen notariellen Grundstückstausch der Straßengrundstücke Fl.Nr. 1045 von der Mühlthalstraße bis zur Anschlussstelle der neuen Wegeverbindung vorzunehmen.

Ein Teilbereich (Innenhofbereich, s. Lageplan 1, blau dargestellt) wurde bereits 2004 eingezogen und dafür eine neue Wegeverbindung im Norden gewidmet. Diese Fläche wurde jedoch noch nicht vermessen und steht noch nicht im Eigentum der Gemeinde.

Die Straßengrundstücke aus der Fl.Nr. 1045 (Lageplan schraffiert dargestellt) sollen mit der überbauten und neuvermessenen Fläche der GVS Nr. 8 Festenbach-Rainmühle-Mühlthal und dem neuen Wegegrundstück Wöhrholzweg, hinter den Garagen, möglichst flächengleich getauscht werden.

Im beiliegenden Lageplan sind die neu zu vermessenden Grenzen und Flächen rot dargestellt. Gelb sind die bestehenden Grenzen.

Für die Neuvermessung hat das Vermessungsamt eine Kostenschätzung in Höhe von rund 12.700 € vorgelegt. Die Kosten werden grundsätzlich zwischen der Gemeinde und der Papierfabrik zu gleichen Teilen geteilt.

Gemäß der beiliegenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde Gmund a. Tegernsee und der Papierfabrik Louisenthal sind die Kosten der Vermessung und die Notarkosten geregelt, wie auch die Regelung hinsichtlich der vorhandenen Stützmauer Mauer.

**Beschluss**            1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem beabsichtigten Grundstückstausch und der Bereinigung der Straßenverkehrsflächen zwischen der Gemeinde und der Papierfabrik Louisenthal zu. Die Vereinbarung wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der **Einziehung** des Teilbereiches Fl.Nr. 1045 Gem. Gmund (schraffierte Flächen) des öffentlichen Feld- und Waldweges „Wöhrholzweg“ (Weg von Rainmühle nach Tahlmühl) vom Anschluss der GVS Nr. 8 Festenbach-Rainmühle-Mühlthal bis zur Anschlussstelle des neuen Weges hinter den Garagen, zu.  
Die Absicht der Einziehung ist 3 Monate bevor die Einziehung wirksam wird ortsüblich bekanntzugeben.
3. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der **Widmung** der überbauten und neu vermessenen Flächen entlang der GVS Nr. 8 Festenbach-Rainmühle-Mühlthal als Bestandteil der GVS zu.
4. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der **Widmung** der neu gebildeten Fläche des Wöhrholzweges und der Berichtigung des Anfangspunktes und der Wegeflächen im Bestandsverzeichnis zu.

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

#### **TOP 8                    Informationen des Bürgermeisters**

Der Vorsitzende informiert, dass das Anwesen Waldhof 3 in die Denkmalliste eingetragen wurde.

Gmund a. Tegernsee 21.09.21

Alfons Besel  
Vorsitzender

Lorenz Saak  
Schriftführer