GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 19.10.2021**
Beginn: **19:00 Uhr**
Ende: **20:15 Uhr**
Ort: **Gmund a. Tegernsee, Tölzer Str. 4, Neureuthersaal**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel
Schriftführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

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

1. Vertreter

Mayer, Martin Vertretung für Frau Christine Zierer

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Zierer, Christine

TOP 1 **18.00 Uhr Ortsbesichtigung, Treffpunkt Münchner Straße 23a**

Vor der öffentlichen Sitzung wurde das geplante Vorhaben in der Münchner Straße 23a besichtigt. Nähere siehe unter TOP 4.

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 14.09.2021 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 **Bauantrag auf Anbau an einem Mehrfamilienhaus mit Erweiterung der EG-Wohnung, Fl.Nr. 1760/1, Gem. Gmund, Münchner Straße 23a**

Es ist geplant, beim Anwesen HsNr. 23a im Erdgeschoss einen Anbau mit einer Größe von 4,36 m x 11,71 m zu errichten. Der Anbau ist eingeschossig und wird mit einem begrünten Flachdach errichtet. Er dient der Erweiterung der Erdgeschosswohnung.

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

Des Weiteren ist die gemeindliche Gestaltungssatzung einzuhalten.
Gem. Gestaltungssatzung müssen sich Anbauten dem Hauptgebäude in Größe, Proportion, Ausrichtung und Material unterordnen. Die äußere Gestaltung muss mit dem Hauptgebäude abgestimmt sein.
Gem. § 7 sind Dächer als Satteldächer auszuführen. Andere Dachformen können zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand, zur Gestaltung markanter oder besonderer landwirtschaftlicher Situationen oder aufgrund einer bereits vorhandenen Bebauung erforderlich ist.

Vom Architekten wurden folgende Erweiterungen als Referenzobjekte angegeben: Mangfallstraße 2a, Bernöckerweg 9, Seestraße 10, Oberstögerweg 5, Müllerstraße 1
Bei diesen Vorhaben wurde jedoch jeweils im Untergeschoss eine Erweiterung genehmigt. Die Untergeschosse schauen auf Grund des Geländeverlaufs heraus. Es wurden hier dann Dachterrassen oder begrünte Dächer zugelassen.

Zur Oktober-Sitzung wurde eine Alternativ-Planung vorgelegt. Demnach ist nun ein umlaufendes Schrägdach (Attika) auf dem Anbau vorgesehen.
Des Weiteren sind in dieser Planung die Fenster deutlicher gegliedert.

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung statt. Die Ausmaße des geplanten Anbaus und die Umgebung wurden besichtigt. Es wurden Alternativen und auch die Verkleinerung des Anbaus, damit eine deutliche Unterordnung besteht, angesprochen. Der Antragsteller teilte mit, dass keine Vergrößerung des Balkons bzw. die Errichtung einer Dachterrasse geplant ist.

Im Zuge der Diskussion wird sich grundsätzlich für eine Wohnraumerweiterung ausgesprochen. Der Bauausschuss würde eine Verkleinerung des Anbaus mit deutlichem Abrücken von den Außenkanten, befürworten. Hinsichtlich der Dachlösung spricht er sich klar für die Alternativ-Planung aus. Vor allem auch die Aufteilung der Fenster ist verträglicher und gefälliger.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Anbaus im Erdgeschoss an einem Mehrfamilienaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1760/1, Gem. Gmund, gem. der Alternativplanung mit umlaufenden Schrägdach (Attika) zu. Das gemeindliche Einvernehmen zur Abweichung von der Dachform wird erteilt.

Abstimmung

10	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 166, Gem. Dürnbach, Moosweg 7

Es ist geplant, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 10,7 m x 8,5 m zu errichten. Die Wandhöhe beträgt rund 5,40 m und es erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 21 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 Umgebung einfügen.

Es wird eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche von rund 117 m² (ohne Balkon und Terrasse, = 1,8 EGW) errichtet. Für das neue Gebäude werden 3 Stellplätze nachgewiesen.

Das Vorhaben hält die gemeindliche Gestaltungssatzung ein.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 166, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Abbruch und Neuerrichtung einer Garage, eines Nebengebäudes und einer Stützwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund, Ostiner Höhe 16

Im Zuge der Neubebauung des westlichen Grundstücksteile muss die Zufahrt neu geordnet werden. Des Weiteren muss hierfür eine best. Doppelgarage sowie ein Gerätehaus abgerissen und ersetzt werden.

Garage
Es ist ein neues Garagengebäude mit 3 Einstellplätzen und einer Größe von 9,50 m x 11,05 m geplant. Das Garagengebäude soll direkt an die Grenze im Norden gebaut werden. Es erhält ein Flachdach mit einer extensiven Begrünung.

Rechtlich dürfen Garage bis zu einer Länge von 9 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Natürlich muss nicht geduldet werden, dass ein Dachüberstand auf einem fremden Grundstück liegt. Auf Grund der Länge von 9,50 m wäre eine Grenzbebauung normalerweise nicht möglich. Da sich aber die gemeindliche Verkehrsfläche anschließt, dürfen hier die Abstandsflächen „drauf“ liegen.

Absturzsicherung erforderlich? Ja, wenn es sich um eine begehbare Fläche handelt.
Aus ortsgestalterischen Gründen sollte die Absturzsicherung/ein Geländer bereits entlang der Treppe angebracht werden.

Für die Dachform bedarf es einer Abweichung von der Gestaltungssatzung.

Die Verwaltung schlägt vor, hier keine Abweichung von der Dachform zuzulassen, auch wenn schon mehrere Flachdachgaragen vorhanden sind.
Durch ein Satteldach würden sich folgende Vorteile ergeben:
Ortsgestalterischer Vorteil
Unterbrechung des Hangs
Keine Absturzsicherung erforderlich

In der 22. Bebauungsplanänderung war eine Tiefgarage vorgesehen.
Es ist voraussichtlich noch mal eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich – müsste mit LRA geklärt werden. Es ist kein Gebäude, dass die Gemeinde als isolierte Abweichung befreien darf (nur bis max. 50 m²).

Stützmauer
Auf Grund der neuen Zufahrt muss das Gelände zum best. Wohngebäude abgefangen werden. Hierzu soll eine Stützmauer mit einer Höhe von 3,17 m errichtet werden. Der Abstand zwischen der Mauer und dem bestehenden Wohngebäude (Terrasse mit Dachüberstand) beträgt rund 2,5 m.
Gem. Gestaltungssatzung sind Stützmauern bis 1 m zulässig. Ab einer Höhe von 2 m sind Mauern genehmigungspflichtig. Bisher haben wir immer versucht, solche Stützmauern aufzuteilen, also zwei Mauern mit rund 1,50 m und dazwischen ein Absatz, der bepflanzt werden kann. Dies würde hier auf Grund des geringen Platzes und der zu überwindenden Höhe (insgesamt bis zum Haus rund 5,10 m) nicht funktionieren.

Der Antragsteller verweist auf die Stützmauer beim gemeindlichen Mehrfamilienhaus in der Georg-Stöger-Straße. Hier war der Höhenunterschied jedoch schon immer vorhanden. Die Mauer wurde erneuert.
Im beantragten Fall wird eine neue Grundstückssituation (Abgrabung für die Zufahrt) erst geschaffen.

Gartengerätehaus mit Sauna und Swimming-Pool
Das Nebengebäude wird mit einer Größe von 4 m x 6 m errichtet. Auf Grund seiner Größe von geplant 74,4 m³ ist es verfahrensfrei (bis zu 75 m³ zulässig).
Es wird mit einem Satteldach mit naturroten Dachziegel errichtet. Allerdings verläuft der First nicht mittig.

Für das Nebengebäude ist im Bebauungsplan keine Baugrenze vorgesehen. Für dieses (Einzel)Vorhaben könnte die Gemeinde eine isolierte Abweichung erteilen.
Bevorzug wird jedoch, den First symmetrisch/mittig anzuordnen.

Das Nebengebäude sollte weiter nach Süden verschoben werden, damit mehr Platz zum Abfangen des Geländes vorhanden ist.

Schwimmbecken bis zu einem Volumen von 100 m³ sind verfahrensfrei.

Diskussion
Im Zuge der Diskussion wird vorgetragen, dass das neue Garagengebäude zu überdimensioniert geplant ist. Durch die Verschiebung an die Grundstücksnordgrenze kommt es zu weit aus dem Hang heraus und fügt sich nicht mehr in das Gelände ein.
Eine Absturzsicherung fehlt. Wenn diese direkt an der Nordgrenze der Garage errichtet wird, beeinträchtigt dies massiv das Ortsbild.
Auf das Fehlen einer Schneelagerfläche für die gesamte (neue) Zufahrt wird verwiesen.
Die Stützmauer ist in der Höhe zu untergliedern. Aus welchen Material ist die Stützmauer? Sie müsste mit Natursteinen verkleidet bzw. verputzt werden.

Der Bauausschuss verweist auf den Lageplan, der der 22. Änderung des Bebauungsplanes zugrunde lag. Die Festsetzungen und Baugrenzen sind einzuhalten.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau einer Garage sowie einer Stützmauer und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
10	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau einer Garage sowie einer Stützmauer und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/6, Gem. Gmund, **nicht** zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (22. Änderung) sind einzuhalten.

TOP 7 Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich beim Gasthof und Hotel Tegernseer Hof; Aufstellungsbeschluss

Das Grundstück des „Tegernseer Hofes“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebeit (MD) ausgewiesen. Im Dorfgebiet sind zulässig:

- Land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Wirtschaftsstellen
- Kleinsiedlungen (= Wohngebäude mit Nutzgärten)
- Sonstige Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ausnahmsweise: Vergnügungsstätten.

Zum jetzigen Zeitpunkt könnte z.B. eine Nutzungsänderung in (Personal)Wohnungen nicht ohne weiteres verhindert werden.

Der Parkplatz und das westlich anschließende Gebäude sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und Nutzung und auch der gegenüberliegenden Bebauung ist hier jedoch eine Baulücke nicht auszuschließen.

Auf Grund der derzeitigen Situation (Gastwirtschaft geschlossen, möglicher Verkauf) wäre es sinnvoll, frühzeitig darzulegen, dass die Gemeinde hier ausschließlich dem Fortbestand des Hotels und der Gastronomie zustimmen wird.

Es sollte daher bereits jetzt ein Aufstellungsbeschluss für einen

Bebauungsplan gefasst werden, um auch später mit einer evtl. notwendig werdenden Veränderungssperre schneller reagieren zu können.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Grundstücke Fl.Nr. 1160, 1161, 1161/3 und 1160/2, alle Gemarkung Dürnbach, einen Bebauungsplan aufzustellen.
Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass auf den Grundstücken Fl.Nr. 1160 und 1161, Gem. Dürnbach, die Nutzung als Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaft) sowie für einen Beherbergungsbetrieb festgeschrieben werden. Dieser Bereich wird daher als Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt.

Die Beibehaltung der Nutzung ist auf Grund des großen Gebäudebestandes und der exponierten Lage städtebaulich unverzichtbar. Vor allem aber auch für die Weiterentwicklung der Gemeinde im touristischen Bereich ist der Erhalt des Beherbergungsbetriebes fundamental.

Des Weiteren liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit Tiefgarage nördlich des Bestandsgebäude vor. Hierzu wurden jedoch auch Änderungswünsche dergestalt vorgebracht, dass diese Erweiterung nun direkt an das Bestandsgebäude im rechten Winkel angebaut werden soll.
Auf Grund des vorhandenen Gewässers und der angrenzenden Wohnnutzung hält die Gemeinde eine wasserrechtliche und immissionsschutzrechtliche Prüfung für erforderlich.
Des Weiteren sollen die max. Grundfläche und die Höhenentwicklung sowie ein evtl. Erforderlicher Abstand zum Bach geprüft und festgesetzt werden.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 21.10.21

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer