



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 08.02.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Tölzer Str. 4, Neureuthersaal

Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko

Schriftführer: Christine Wild

Vorsitzender

Kozemko, Herbert

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias		zugeschaltet
Berghammer, Josef		zugeschaltet
Ettenreich, Bernd		
Floßmann, Florian		zugeschaltet
Huber, Michael	ab TOP 10	zugeschaltet
Rabl, Georg		
von Miller, Barbara		
von Preysing, Franz		
Zierer, Christine		zugeschaltet

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

Vorsitzender

Besel, Alfons

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.

Die Sitzung fand als Hybridsitzung statt, bei der eine Sitzungsteilnahme durch Ton-Bild-Übertragung möglich war (Art. 47 a GO).

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 16.11.2021 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.11.2022 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 3 Bauantrag auf Errichtung eines Eingangsgebäudes (Pforte) mit zwei Fußgängerbrücken auf dem Grundstück Fl.Nr. 1078, Gem. Dürnbach, Louisenthal 1

2021 wurde eine neue Brücke zur Erschließung des Grundstückes gebaut. Nun soll auch ein neues Eingangsgebäude (Pforte) und eine Fußgängerbrücke errichtet werden.

Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von rund 109 m² und ist ca. 10 m x 10m. Es ist eingeschossig und hat ein Satteldach.

Nun entsteht eine überbaute Fläche von rund 175 m² (mit Überdachung). Im Bereich des eingeschossigen Glasbaus hat es eine Höhe von 4,60 m (Gesamthöhe incl. Attika), im zweigeschossigen Bereich eine Höhe von 7,47 m und im Treppenhausbereich 10,26 m.

Das Gebäude wird mit einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung versehen. Evtl. werden hier Photovoltaikanlagen angebracht. Des Weiteren erhält das neue Gebäude eine Metallfassade.

Zur weiteren Erschließung wird neben der LKW-Brücke eine Fußgängerbrücke über Mangfall und Kanal gebaut.

Die Gestaltungssatzung wird nicht eingehalten. Auf Grund der bestehenden Umgebung und der vorhanden Flachdachgebäude bestehen jedoch keine Einwände.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Eingangsgebäudes (Pforte) mit Fußgängerbrücke auf dem Grundstück Fl.Nr. 1078, Gem. Dürnbach, Louisenthal 1, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Umbau und Aufstockung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 89/2, Gem. Dürnbach, Mühlthalstraße 3

Es ist geplant, das Obergeschoss abzubrechen und mit einer neuen Wandhöhe zu errichten. Gleichzeitig wird über der Garage Wohnraum geschaffen.

Derzeit hat das Gebäude eine Wandhöhe von ca. 3,80 m. Der First verläuft zur Straße hin. Die Garage ist durch das abgeschleppte Dach am Gebäude integriert.

Nun wird die Firstrichtung parallel zur Straße gedreht. Die Wandhöhe wird auf 5,75 m (Wohnhaus) bzw. 5,40 m (Garage) erhöht.

Gleichzeitig soll im Erdgeschoss ein Wintergarten mit einer Größe von 4,63 m x 1,46 m errichtet. Er wird unterhalb des Balkons integriert und liegt auch innerhalb des Dachüberstandes. Dieser war auch schon mal 2013 genehmigt und wurde bisher noch nicht ausgeführt (s. „Bestandsplan“).

Durch den Umbau und die Aufstockung entstehen nun zwei Wohnungen mit 80 m² (EG) bzw. 115 m² (OG).

Es werden insgesamt 5 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Umbau und Aufstockung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 89/2, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Art. 49 GO Bauausschuss-Mitglied Georg Rabl war wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

TOP 5 Bauvoranfrage auf Erweiterung des Stalles nach Südwesten auf den Grundstücken Fl.Nr. 10 und 61, Gem. Gmund, Neureuthstraße 5

Der Antragsteller plant derzeit den Rinderstall in einen Laufstall umzubauen und zu erweitern.

Hierzu möchte er eine Vorab einschätzung, ob die Gemeinde einer Erweiterung auch nach Süd-Westen zur Straße hin zustimmen würde.

Geplant wäre hier, ein eingeschossiger Anbau mit einer Höhe von rund 3 m und einer Breite von 5 m. Hier sollen hauptsächlich die Nebenräume wie z.B. Milchammer usw. untergebracht werden.

Eine Erweiterung nach Nord-Osten wird ebenfalls erforderlich. Die Ausmaße sind jedoch noch nicht bekannt. Wenn der Voranfrage zugestimmt wird, handelt es sich hier voraussichtlich „nur“ um einen Auslauf.

Der Anbau würde jedoch zum Teil auf dem Grundstück der Gemeinde errichtet werden. Hier würde somit ein Grundstückserwerb bzw. -tausch erforderlich werden.

Es ist jedoch geplant, die Neureuthstraße zu sanieren. In diesem Zuge könnten die Flächen dann ausgeglichen werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Neureuthstraße-Hochwiesweg“.

In dem Bebauungsplan ist eine Erweiterung bzw. Umbau des Stalles noch nicht vorgesehen. Damals waren Überlegungen vorhanden, dann Stall „auszusiedeln“.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Erweiterung des Stalles nach Süd-Westen grundsätzlich mit folgenden Maßgaben in Aussicht:

- Auf Grund der Länge des Gebäudes sollte hier jedoch tatsächlich nur ein eingeschossiger Anbau (Höhe rund 3 m) errichtet werden.
- Es sollte nicht die gesamte Länge ausgeschöpft werden. Dabei soll sich die Erweiterung auf den nördlichen Bereich konzentrieren.
- Im Anbau sollten Nebenräume untergebracht werden. Der Freilauf-Bereich sollte nach Osten orientiert werden.

Der möglichen Überbauung des gemeindlichen Grundstückes und dem damit verbundenen Grundstückstausch wird ebenfalls grundsätzlich zugestimmt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 6

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Viehhallenplatz" für die Grundstücke Fl.Nr. 1676/7 und 1676/17, Gem. Gmund, Triftstraße 9; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

In der Sitzung am 15.06.2021 wurden für die Bebauungsplan-Änderung folgendes festgelegt:

- Die Wandhöhe wird für das nördliche Gebäude auf max. 7,30 m im Mittel, für das südliche Gebäude (auf Grund des schmalen Zuschnittes) auf 6,30 m festgesetzt.
- Es wird eine Gesamtgrundfläche von 360 m² festgesetzt. Wobei auf das Hauptgebäude 240 m² und für den Querbau 120 m² festgesetzt werden sollen.
- Der Abstand der westlichen Baugrenze zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt 15 m (im Mittel)

Auf Grund einer Vorplanung mit sehr breiten Balkonen wurde in der Sitzung am 19.10.2021 (unter TOP 12 Informationen) außerdem noch folgendes festgelegt:

- Die Balkone dürfen mit einer Tiefe von max. 1,25 m errichtet werden.
- Es dürfen grundsätzlich Balkone an der Trauf- und an der Giebelseite errichtet werden. Sie dürfen aber nicht über/ums Eck verlaufen. Balkone an der Giebelseite werden bevorzugt.
- Die Balkone dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
- Balkone müssen innerhalb des Dachüberstandes liegen. Idealerweise werden Balkon noch ca. 0,10 m vom Dachüberstand überragt.
- Dachüberstände sind an Trauf- und vor allem an der Giebelseite symmetrisch (also in gleicher Tiefe) vorzusehen.

Diese Maßgaben wurden nun im Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Ausnahme, dass wir eine Bakontiefe von max. 1,35 m aufgenommen haben. Die Festsetzungen wurden mit dem Bauherrn abgesprochen und akzeptiert.

Im Zuge der Diskussion wurde noch auf eine ansprechende Fassadengestaltung verwiesen. Dies muss jedoch im Zuge des Bauantrages besprochen werden.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Viehhallenplatz“ in der Fassung vom 22.12.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung

9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 **Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Widmung des neu errichteten Weges von der GVS An der Bahn östlich
zum Bahngleis und westlich zum Bienenhaus als öffentlicher Feld- und
Waldweg**

Bereits im Jahre 2016 wurde der neue Feld- und Waldweg abgehend von der Gemeindeverbindungsstraße „An der Bahn“ errichtet, da die Überfahrt über den mittlerweile zurückgebauten Bahnübergang (Berechtigter Glas Gregor) nicht zulässig war.

Die Wegegrundstücke wurden inzwischen alle erworben, siehe Fortführungsnachweis 1359-01 und -02.

Widmung

Bezeichnung der Straße:	Weg „In der Traten“ öffentlicher Feld- und Waldweg
Gemarkung	Dürnbach
Fl.Nr. Bestand:	324/1 Teilfläche (Widmungszustimmung Eibach, Bevollmächtigter Teilfl. 10 qm) 323/5, 323/4, 322, 322/2, 323/2, 349/1, 324/2, 325/5, 342/3, 351/1 und 1265 (Teilfläche) Gemeinde Gmund,
Anfangspunkt	GVS An der Bahn bei Fl.Nr. 321 Gem Dürnbach
Endpunkt östlich	Gleisanlage TegernseeBahn bei Fl.Nr. 342/2 Gemarkung Dürnbach
Endpunkt westlich	Einmündung in den öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 106, Oberdorfpointen
Träger der Straßenbaulast	die Beteiligten gem. Art. 54 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG

Beschluss Der neu geschaffene Weg wird als öffentlicher Feld-und Waldweg Nr. 143 „Weg In der Traten“ gewidmet.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 **Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes; Widmung des
Feldweges in den Grundstücken Fl.Nr. 1264/2 und 1265 (Teilflächen)
Gemarkung Dürnbach zum öffentlichen Feld- und Waldweg als Bestandteil
des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 106 "Oberdorfpointen"
Weiterführung bis zum öFuWW Weg "In der Traten"**

Im weiteren Verlauf des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 106 Oberdorfpointen von Finsterwald kommend verläuft der Weg auf den Grundstücken Fl.Nr. 1264/2 und 1265 Gemarkung Dürnbach (Eigentümer Gemeinde Gmund a.Tegernsee).

Daher sollte diese Wegeverbindung auch als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet werden.

Widmung

Bezeichnung der Straße: Nr. 106	Oberdorfpointen, öffentlicher Feld- und Waldweg
Gemarkung	Dürnbach
Fl.Nr. neu:	1264/2, 1265 (Teilflächen in den Grundstücken)
Anfangspunkt Straße Fl.Nr.	öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 106 bei Tölzer
Endpunkt	Wegegabelung zum nicht gewidmeten Weg Richtung Hochwasserdamm*(siehe beil. Akttenotiz) und Weg In der Traten bei Fl.Nr. 419 Gemarkung Dürnbach
Träger der Straßenbaulast	gem. Art. 54 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG die Beteiligten

Beschluss Die Weiterführung des Weges wird als Bestandteil des öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 106, Oberdorfpointen, gewidmet.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 11.02.22

Herbert Kozemko
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer