



# GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

## Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

**Datum:** Dienstag, 08.03.2022  
**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  
Huber, Michael  
Kozemko, Herbert  
Rabl, Georg  
von Miller, Barbara  
von Preysing, Franz  
Zierer, Christine

### 3. Vertreter

Kaufersch, Maria

### Schriftführer/in

Wild, Christine

### Entschuldigt fehlen

### stimmberechtigte Mitglieder

Floßmann, Florian

## 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 08.02.2022 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 08.02.2022 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 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.Nr. 1322/10 und 1322/11, Gem. Dürnbach, Am Hag 18**

Es wird angefragt, ob auf den Grundstücken Fl.Nr. 1322/10 und /11 jeweils ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden kann.

Die Gebäude sind mit einer Größe von 16 m x 12 m (GR somit 192 m<sup>2</sup>) geplant. Es sollen zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 Grad errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 6 m.

Auf Grund der östlich liegenden Bebauung könnten die Grundstücke dem Innenbereich zugeordnet werden. Das Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt.

Im gemeindlichen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

Zum Schutz des bestehenden Gehölzbestandes würde die Verwaltung einen Mindestabstand von 10 m bis 15 m zum Gewässer als sinnvoll erachten. Das neue Gebäude wurde mit einem Abstand von 12,7 m eingezeichnet.

Das Gebäude HsNr. 18 hat eine Größe von rund 15 m x 12 m (zzgl. Anbau) und eine Grundfläche von 220 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke sind derzeit nur über die Fl.Nr. 1322/9 erschlossen. Eine gesicherte Erschließung müsste nachgewiesen werden.

Im Zuge der Diskussion wird festgelegt, dass das nördliche Gebäude noch um ca. 5 m nach Süden verrutscht werden soll. Dann wäre der Gehölzbestand besser geschützt und das zukünftige Gebäude würde besser an dem Bebauungszusammenhang teilnehmen.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1322/10 und 1322/11, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung, dass das Gebäude auf der Fl.Nr. 1322/10 noch 5 m nach Süden verschoben wird.

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

**TOP 4      Bauantrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Büros in eine Kampfkunstschule auf dem Grundstück Fl.Nr. 61, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 2**

Es ist geplant, die Büroräume bzw. den Schalterraum im Erdgeschoss (ehemals Kreissparkasse) in eine Kampfkunstschule umzunutzen. Hierzu werden Trainingsräume, Umkleiden und ein Sozialraum eingebaut. Im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss ist noch ein kleiner Bereich für den Geldautomaten und Schießfächer vorhanden. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind Büroräume vorhanden.

Gem. Genehmigungsbescheid vom 12.09.1989 mussten 25 Stellplätze nachgewiesen werden. Nach Umsetzung der neuen Nutzung sind insgesamt 23 Stellplätze erforderlich.

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Miesbacher Straße“. Es ist als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen. Nach Auslagerung des damaligen landwirtschaftlichen Betriebes entspricht es einem Mischgebiet. In einem Mischgebiet sind „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig.

Im Bebauungsplan (rechtskräftig 1991) wurde unter Nr. 5 folgende Festsetzung getroffen:

„Die für die Grundstücke Fl.Nr. 61 und 62 erforderlichen Stellflächen müssen auf dem Grundstück Fl.Nr. 62 in einer Tiefgarage untergebracht werden, soweit der Bedarf nicht auf den oberirdisch festgesetzten Stellflächen befriedigt werden kann. Es ist vorgesehen, zehn der für die Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 61 erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage auf der Fl.Nr. 62 unterzubringen. Solange diese Tiefgarage noch nicht erstellt ist, dürfen diese zehn Stellplätze südlich des Gebäudes auf Fl.Nr. 61 provisorisch angelegt werden. Diese Stellflächen sind aber nach Erstellung der Tiefgarage sofort aufzugeben und landschaftsgerecht zu begrünen und gestalten.“

Auf Grund der vorliegenden Aktenlage kann nicht ermittelt werden, warum die Stellplätze von der Sparkasse in der Tiefgarage nicht erworben wurden/erworben werden konnten.

Die im Lageplan dargestellten südlichen 9 Stellplätze (Nr. 15 bis 23) entsprechen somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier ist eine Grünfläche dargestellt. Es ist für diesen Bereich eine Abweichung vom Bebauungsplan erforderlich.

Die Stellplätze Nr. 11 bis 14 und die Zufahrt sind jedoch gem. Bebauungsplan zulässig.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Stellplätzen zuzustimmen. Sie bestehen seit rund 30 Jahren und es hat hier keine Beschwerden oder Probleme gegeben. Das Gebiet wird gut angenommen und die Stellplätze sind erforderlich.

Die Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen / sickerfähigen Belag hergestellt werden. Die Bepflanzung im festgelegten Uferschutzstreifen sollte ergänzt werden (s. auch genehmigten Freiflächenplan von 1991).

Im Zuge der Diskussion wird festgelegt, dass vor der Erteilung einer Abweichung mit dem Bauherren noch folgende Punkte geklärt bzw. besprochen werden sollen:

- Immissionsschutz, Verpflichtung zu den Schrankenzeiten im nördlichen Bereich
- Vorsehen von Radabstellplätzen
- Bessere Eingrünung
- Vorhandenes Müllgebäude im Grünstreifen

**Beschluss** Eine Entscheidung über den Bauantrag wird zurückgestellt. Mit dem Bauherren sollen o.g. Punkte besprochen und abgeklärt werden.

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

**TOP 5 Tekturantrag zum Umbau un Erweiterung des denkmalgeschützten Anwesens "Weber an der Wies" auf den Grundstücken Fl.Nr. 721 und 722, Gem. Gmund, Eck 1**

Der Umbau mit Erweiterung des Anwesens wurde in der Bauausschuss-Sitzung am 20.10.2020 behandelt und mit Bescheid vom 08.10.2021 vom Landratsamt genehmigt.

Zwischenzeitlich wurde das Anwesen verkauft und der neue Eigentümer möchte einige Änderungen gegenüber der genehmigten Planung vornehmen:

- Es werden im EG und OG die Räume neu aufgeteilt.
- Im OG ist im Westen nun eine überdachte Terrasse/Balkon geplant.
- Im 1. UG wird ein großer Wellnesbereich eingerichtet (Sauna, Dampfbad, Fitness und Massage neu, die Lage des Pools wird verschoben). Außerdem wird ein Heimkino eingebaut. Die Außenmaße verändern sich nach Westen um 0,88 m.

- Das neue Maß des FFB EG des neuen Gebäudeteils liegt nun bei 836,74. Die Raumhöhe im EG-Neubau wird erhöht. Dadurch sind auch zusätzliche Abgrabungen erforderlich.
- Es entsteht nun auch ein größeres 2. UG (vorher nur im Bereich des Poolbeckens geplant).
- Auch wird das Gelände im Bereich der Zufahrt und Tiefgaragenabfahrt weiter abgegraben (bisher Gelände Einfahrt -3,40 m, jetzt Einfahrt -4,70 m)
- Beim Nebengebäude wird die Wandhöhe um ca. 0,35 m höher.

Für die Gemeinde sind jedoch folgende Änderungen ausschlaggebend:

- Das Obergeschoss und der Giebel werden vollständig aus Glas errichtet. Dem Obergeschoss und Giebel wird zwar eine Holzlattung vorgesetzt, die Größe der Glasflächen steht jedoch nicht mehr im harmonischen Verhältnis zum Gebäude.  
Auch im Untergeschoss sind die kleineren Fenster durch Bodentiefe große Flächen ersetzt worden.  
Bei der überdachten Terrasse/Balkon ist nicht erkennbar, ob hier eine Tür/Tor/Öffnung in der Verschaltung zum Betreten der Tennenbrücke (nach Westen) geplant ist.  
Das Nebengebäude erhält ebenfalls große Glasflächen. Vorher waren hier kleine Fenster genehmigt.
- Auch im 1. UG im Bereich des Pools sind nun große Fensterflächen geplant. Hierzu soll vor allem das Gelände großzügiger abgegraben werden. Eine Terrasse mit ca. 2,5 m x 6,5 m ist geplant.  
Das Gelände liegt nun außerdem bei -4,70 m (genehmigt -4,33 m)  
Schon bei der ersten Planung haben wir dem Arch. gegenüber mitgeteilt, dass keine Abgrabungen zur Freilegung des UG erfolgen und keine Terrasse errichtet werden darf.
- Die Dachüberstände werden durch die „Katzenlaube“ und vor allem nach Westen nicht eingehalten.

Das Anwesen liegt im Außenbereich. Der östliche Gebäudeteil steht unter Denkmalschutz. Der westliche Anbau entsteht jedoch komplett neu.

Im Zuge der Diskussion wird der heftige Unmut zur Errichtung eines „Glaspalastes“ geäußert. Dies hat nichts mehr mit der traditionellen Bauweise zu tun und widerspricht dem Ortsbild und Baustiel der Gegend. Da ändert auch die Verlattung nichts. Es ist außerdem nicht ersichtlich, ob evtl. Schiebeelemente errichtet werden (z.B. im Bereich der „überdachten Terrasse“.

Der denkmalgeschützte Teil wird weit in den Hintergrund geschoben; der Neubau dominiert den gesamten Komplex.

Die genehmigte Fassadengestaltung muss beibehalten werden.

Das Gelände wird durch den Neubau und vor allem die Tiefgarage und Untergeschosse massiv verändert. Einer Abgrabung zur Freilegung von Untergeschossen wird nicht zugestimmt.

#### **Beschluss- antrag**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag zum Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Anwesens, Eck 1, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

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

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss**        Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag zum Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Anwesens, Eck 1, nicht zu. Das gemeindliche Einvernehmen zu Abweichungen von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Glasflächen, Dachüberstände und der Abgrabungen wird nicht erteilt.

**TOP 6                Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldwege Nr. 85, von der  
Gemeindegrenze Schaftlach zur Ortsstraße Am Kanzlerfeld**

Der öffentliche Feld- und Waldweg diente der Erschließung des Hinterliegergrundstücke in der Gemarkung Waakirchen, wurde aber nicht genutzt und konnte aufgrund des Höhenunterschiedes auch nicht genutzt werden.

Nun soll das Gebiet neu bebaut werden. Der vorhandene Weg führt jedoch mitten durch das Baugrundstück.

Dem Hinterlieger in der Gemarkung Waakirchen wird von Herrn Stang (Stang Holding GmbH & Co.KG) ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Der Vertrag liegt derzeit beim Notar. Ein Ersatz des Weges ist somit nicht erforderlich.

Daher kann der öffentliche Feld- und Waldweg eingezogen werden, sobald die Urkunde rechtmäßig ist.

Die Absicht der Einziehung ist drei Monate bevor die Einziehung wirksam wird, ortüblich bekanntzugeben.

**Einziehung**

Bezeichnung der Straße:    öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 85 „von  
Gemeindegrenze Schaftlach zur Ortsstraße „Am  
Kanzlerfeld“,

Gemarkung                    Dürnbach

Fl.Nr. Bestand                456/2, 456/3

Anfangspunkt                Ortsstraße Am Kanzlerfeld, Fl.Nr. 452

Endpunkt                      Gemeindegrenze Waakirchen

**Beschluss**        Der öffentliche Feld- und Waldweg wird eingezogen.  
Die Absicht der Einziehung ist drei Monate bevor die Einziehung wirksam wird,  
ortüblich bekanntzugeben.

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

**TOP 7            Informationen des Bürgermeisters**

Der Unmut der Bauausschussmitglieder zur Abholzaktion im Wäldchen am Dr.-Kober-Weg und auch zur Reaktion der Forstbehörde wurde deutlich zum Ausdruck gebracht.

Gmund a. Tegernsee 11.03.22

Alfons Besel  
Vorsitzender

Christine Wild  
Schriftführer