GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 05.04.2022**
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
Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Floßmann, Florian
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz Ab TOP 3

Vertreter

Schack, Andrea
Stecher, Josef

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Huber, Michael
Zierer, Christine

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 08.03.2022 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 3 **Bauantrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Büros in eine Kampfkunstschule auf dem Grundstück Fl.Nr. 61, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 2**

Aufgrund fehlender Unterlagen wurde der Tagesordnungspunkt zurückgestellt.

TOP 4 **Bauantrag auf Abbruch des best. Gebäudes (Anwesen HsNr. 17a) und Neubau eines Wohngebäudes, sowie Abbruch des Wohnteils (Anwesen HsNr. 17) und Wiederaufbau und Errichtung einer Tiefgarage, Grundstück Fl.Nr. 1302, Gem. Gmund, Gasse 17 und 17a**

Aufgrund fehlender Unterlagen wurde der Tagesordnungspunkt zurückgestellt.

TOP 5 **Bauantrag auf Umbau und Umnutzung eines landw. Betriebsgebäudes in Lager- und Aufenthaltsräume für einen Heizung-Sanitär-Betrieb, Grundstück Fl.Nr. 1304 Gem. Gmund, Gasse 19**

Es ist geplant, ein bestehendes landw. Nebengebäude umzunutzen. Es sollen Lagerräume, Werkstatt sowie Büro- und Aufenthaltsräume für den bestehenden Heizungs-Sanitär-Betrieb eingerichtet werden.
Hierzu bleibt das Erdgeschoss bestehen und wird nur hinsichtlich neuer Fenster und Türen verändert.
Das Obergeschoss wird neu aufgebaut. Es wird nicht höher aufgebaut. Es erhält (auch bedingt durch den Versatz des Gebäudes) einen asymetrischen First.

Das Gebäude liegt im Außenbereich. Die Umnutzung in ein Gewerbe ist grundsätzlich möglich, wenn dieses Gewerbe „außenbereichsverträglich“ ist.
Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Umbau und Umnutzung eines landw. Betriebsgebäudes in Lager- und Aufenthaltsräume für einen Heizung-Sanitär-Betrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 1304, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.
Hinsichtlich des asymetrischen Firstes wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Nutzungsänderung des ehemaligen Pferdestalls in einen Oldtimer-Ausstellungsraum mit Loungebereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1821, Gem. Gmund, Gut Kaltenbrunn

Im Erdgeschoss (ehemaliger Pferdestall) bleibt der Hofladen bestehen. Im Eingangsbereich von Osten müssten zwei Wände zum Brandschutz errichtet werden.

Im Obergeschoss (ehemalige Tenne) wird der größte Teil Ausstellungsbereich für Oltimer (rund 515 m²). Hier wird noch eine Empore/Podest eingebaut.

Im südlichen Querbau (ehemalige Remise) soll der Loungebereich mit Sitzmöglichkeiten und Thekenbereich/Bar errichtet werden (ca. 175 m²).

Es handelt sich um private Ausstellungsräume (nicht öffentlich zugänglich). Es sollen voraussichtlich im Jahr 5-10 Veranstaltungen mit bis zu 100 Gästen stattfinden. 1-3 mal jährlich ist mit max. 190 Gästen zu rechnen.

Die Bewirtung der Gäste wird über Catering gewährleistet, ein Kochbereich ist nicht vorgesehen. Somit gibt es auch keine festen Arbeitsplätze und -zeiten.

Die Fassaden bleiben weitestgehend unverändert. Die vorhandenen Glastüren nach Norden müssen zum Schutz (Diebstahl) verschlossen werden (Holztore/türen oder vorgesetzte Holzläden).

Das Nutzungskonzept wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgesprochen. Diese steht dem Vorhaben positiv gegenüber, da wenige Einbauten vorgenommen werden und somit der Bereich großzügig und offen erhalten bleibt.

Der Bereich ist bisher als Veranstaltungsbereich für bis zu 200 Personen genehmigt.

Für diese Nutzung 40 Stellplätze nachgewiesen worden.

Gem. unserer Stellplatzsatzung ist 1 Stpl. je 100 m² Ausstellungsfläche nachzuweisen.
Im Loungebereich sind ca. 40 Sitzplätze dargestellt.
Eine Erhöhung des Stellplatzbedarfes ist nicht gegeben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung in einen Oldtimer-Ausstellungsraum mit Loungebereich auf dem Grundstück 1821, Gem. Gmund, Gut Kaltenbrunn, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauantrag auf Anbringung einer wandmontierten, unbeleuchteten großflächigen Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1742/34, Gem. Gmund, Wiesseer Straße 20

Es wird beantragt, an der Fassade des bestehenden Gebäudes eine Werbeanlage mit einer Breite von 3,83 m x einer Höhe von 2,83 m zu errichten.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Die Gemeinde Gmund hat eine Werbeanlagensatzung erlassen. Gem. dieser Satzung wäre eine Werbeanlage nur am Ort der Leistung zulässig.
Fremdwerbungen bzw. Werbeanlagen als Hauptnutzungen (freistehende großflächige Werbetafeln) sind danach nicht zulässig. Es ist eine Abweichung der Werbeanlagensatzung erforderlich.

Im Zuge der Diskussion wird dem Vorhaben nicht zugestimmt. Die Werbeanlage am Ortseingang beeinträchtigt das Ortsbild. Eine Häufung und damit Verschandelung der Ortsdurchfahrt durch großflächige Werbeanlagen wird befürchtet.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbringung einer großflächigen Werbeanlage am best. Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1742/34, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag wurde damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbringung einer großflächigen Werbeanlage am best. Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1742/34, Gem. Gmund, nicht zu. Das gemeindliche Einvernehmen sowie eine

Abweichung von der Werbeanlagensatzung wird nicht erteilt.

TOP 8 **Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1043, Gem. Gmund, Wallbergstraße 31**

Es ist geplant, ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 12m x 20 m zu errichten. Das Gebäude erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von rund 6,50 m. Es wird mit einem Satteldach, Dachneigung 18 Grad errichtet.

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.

Bei einer ersten Ortsbegehung hat das Landratsamt einer Bebauung grundsätzlich zugestimmt. Im östlichen Bereich zur Bahn ist kein Gebäude mehr zulässig. Das neue Gebäude soll so platziert werden, damit keine Baulücke entsteht.
Eine Verschiebung zur Straße hin um 2 bis 3 m wurde noch vorgeschlagen. Dann liegt die geplante Tiefgarage jedoch nicht mehr im Hang.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Tiefgarage wird von der Wallbergstraße aus angefahren und liegt vollständig im Hang.

Es ist geplant, das Gebäude mit Dachziegel in anthrazit einzudecken. Gem. Gestaltungssatzung sind jedoch nur Eindeckungen in naturroter Farbe zulässig.
Wie im Luftbild ersichtlich besteht keine homogene Dachfarbe in diesem Gebiet. Es sind mehrere Dächer in anthrazit vorhanden. Im Zuge der Diskussion wird eine Abweichung daher zugestimmt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1043, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckung erteilt.

Abstimmung

10	Ja-Stimmen
1	Nein-Stimmen

TOP 9 **Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Künstleratelier auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/9, Gem. Dürnbach, Blumenweg 1(a)**

Für das Grundstück wurde ein Antrag auf Vorbescheid am 21.09.2021 genehmigt. Es sollte ein Gebäude mit einer Größe von 12 m x 9 m und einer Wandhöhe von 5,50 m errichtet werden.
Es war eine Doppelgarage mit Zufahrt von Süden (aber nicht direkt von der Miesbacher Straße) vorgesehen.

Nun wurde der Bauantrag eingereicht. Es wird ein Gebäude mit einer Größe

von 12 m x 9 m errichtet Die Wandhöhe beträgt 5,50 m. Dies entspricht somit dem genehmigten Vorbescheid.

In dem Gebäude sollen jedoch zwei Nutzungseinheiten untergebracht werden; im EG ein Künstleratelier/werkstatt und im OG eine Wohnung.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Es ist im Flächennutzungsplan als WA dargestellt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Räume (keine ganzen Gebäude) für freie Berufe zulässig.

Für diese Nutzungen müssen drei Stellplätze nachgewiesen werden. Geplant sind 4 Stellplätze. Die dafür vorgesehene Doppelgarage und die zwei Stellplätze sollen direkt vom Osten her (vom Blumenweg) angefahren werden.

Für diese Anordnung der Stellplätze sind Abweichungen von der Gestaltungs- bzw. Stellplatzsatzung erforderlich und beantragt:
a) Abweichung von der Vorschrift, dass max.3 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden dürfen (Nr. 5.8).
Auf Grund der Anzahl der Stellplätze ist eine andere Anordnung nicht möglich. Zur Staatsstraße muss auch das Sichtdreieck eingehalten werden.
Am Blumenweg weiter hinten ist diese Anordnung ebenfalls vorhanden.

b) Abweichung vom Stauraum mit einer Tiefe von min. 5 m (Nr. 5.10).
Der Stauraum vor der Garage beträgt im Mittel 1,50 m. Es soll ein elektrisches Garagentor eingebaut werden.

Problematisch ist hier schon die Nähe zur Ausfahrt zur Miesbacher Straße (rund 3,50 m). Allerding hat der gegenüberliegende Nachbar (Blumenweg 2) auch eine Garage mit Zufahrt mit einem Abstand von rund 2,50 m zur Straßeneinmündung.
Der Blumenweg hat außerdem nur eine Breite von rund 4 m. Für senkrecht angeordnete Stellplätze sollte normalerweise 6 m „Rangier“fläche vorhanden sein. (Dies ist jedoch eine Richtlinie, die beim Straßenbau bzw. öffentlichen Stellplätzen einzuhalten ist).

Das Gebäude soll mit Dachziegel in anthrazit eingedeckt werden. Gem. Gestaltungssatzung ist eine Dacheindeckung in naturroter Farbe zulässig. Die Umgebung ist relativ homogen in rot eingedeckt.
Es wird eine Abweichung beantragt. Begründung: „Die Dacheindeckung soll mit Tonziegeln in der Farbe anthrazit erfolgen, damit sich die Solaranlage farblich in die Dachfläche integriert und somit eine harmonischere Wirkung in der Landschaft erzeugt wird.“

Die Dachfarbe wird sehr kontrovers diskutiert. Grundsätzlich wird es als positiv angesehen, wenn Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen auf dem Dach errichtet werden. Die eine Seite ist der Meinung, dass dann ein dunkles Dach besser wäre. Die andere Seite möchte die rote Farbe beibehalten, da nie eine ganze Dachfläche mit Modulen belegt wird und sich somit die Dachfarbe trotzdem in die Umgebung einfügen sollte.

Auf Grund der kontroversen Diskussion wird zunächst über die Dachfarbe

abgestimmt.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Abweichung hinsichtlich der Dachfarbe in anthrazit zu.

Abstimmung
3 Ja-Stimmen
8 Nein-Stimmen

Der Antrag ist somit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Künstleratelier auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/9, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.
Hinsichtlich der Dachfarbe wird keine Abweichung von der Gestaltungssatzung erteilt.
Für die Anordnung der Stellplätze und der Verkürzung des Stauraums wird eine Abweichung erteilt. Es müssen jedoch elektrische Garagentore vorgesehen werden.

Abstimmung
10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 10 Bauantrag auf Umnutzung von Teilbereichen des Wirtschaftsteils in ein Hofcafe sowie Wohn- und Büroräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 479, Gem. Gmund, Giglberg 2

Auf den Beschluss vom 21.07.2020 wird verwiesen. Hier hat man der Voranfrage auf Nutzungsänderung in ein Hofcafe grundsätzlich zugestimmt.

Nun wurde der Bauantrag vorgelegt. Es ist geplant, im Erdgeschoss ein Hofcafe mit eine Fläche von ca. 60 m² einzurichten.

Im Obergeschoss soll eine kleine Wohnung (rund 40 m²) und ein Büroraum (ca. 42 m²) entstehen.

Für die neue Nutzungen werden Türen und Fenster und Dachflächenfenster neu eingebaut.

Des Weiteren wird eine Terrasse balkonartig angebaut. Diese Terrasse hat eine Tiefe von rund 2,50 m.

Das Gebäude liegt im Außenbereich. Im Außenbereich ist eine Umnutzung in ein Gewerbe zulässig, wenn die neue Nutzung „außenbereichsverträglich“ ist.

Für das Cafe sind 6 Stellplätze, für die Wohnung 1 Stpl. und für die Büronutzung ebenfalls 1 Stpl. nachzuweisen (insgesamt neu 8 Stellplätze). Auf dem Grundstück werden insgesamt 13 Stellplätze dargestellt.

Von Seiten der Verwaltung werden keine Bedenken erhoben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Umnutzung des Wirtschaftsteils in ein Hofcafe sowie einer Wohnung und einem Büroraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 479, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 11 Anfrage auf Aufstellung einer Verpflegungshütte auf dem Parkplatz Am See/Volksfestplatz

Die Betreiber des Cafes/Bistro „Lieblingsplatz“, Tegernseer Straße 8, möchten den Holzpavillion, der derzeit vor dem Cafe steht, im Sommer auf dem Parkplatz stellen und daraus die Fußgänger mit Säften und regionalen Snacks verpflegen.

Das Konzept / Beschreibung liegt der Beschlussvorlage bei.

Es handelt sich um einen Parkplatz. Dieser soll dem Parken dienen. Einzelne Verkaufsstände sollten nicht zugelassen werden. Dies hätte auch Vorbildfunktion für evtl. weitere Anfragen und Verkaufsstände. Auch auf mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft wird verwiesen.
Des Weiteren finden mehrere Veranstaltungen statt (z.B.: Volksfest, Oldtimerfest), die mit der Hütte kollidieren.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Aufstellung des Holzpavillions auf dem Parkplatz zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Aufstellung des Holzpavillions auf dem Parkplatz nicht zu.

TOP 12 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 06.04.22

Alfons Besel Christine Wild

Vorsitzender

Schriftführer