GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 17.05.2022**
Beginn: **19:00 Uhr**
Ende: **20:00 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 ab TOP 4
Rabl, Georg
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Vertreter

Schmid, Johann

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Floßmann, Florian
von Miller, Barbara

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 05.04.2022 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.04.2022 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 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.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Büros in eine Kampfkunstschule auf dem Grundstück Fl.Nr. 61, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.
Gleichzeitig wird eine Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich Errichtung der 9 südlichen Stellplätze in der privaten Grünfläche erteilt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 **Bauantrag auf Neubau einer landw. Maschinen- und Bergehalle mit Werkstatt und Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1153, Gem. Dürnbach, Tölzer Straße 145**

Es ist geplant, eine landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle mit Werkstatt sowie einer Hackschnitzelheizung zu errichten. Das Gebäude erhält eine Länge von 35,80 m und eine Breite von 12,00 m. Die Wandhöhe beträgt 5,50 m nach Osten und 6,47 m nach Westen (Grundfläche 430 m²). Im Westen ist dafür ein größerer Dachüberstand im 4 m vorgesehen. Des Weiteren erhält das Gebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 Grad.
Die NO-Ecke hat einen Abstand von rund 7,50 m zum Gehweg, die NW-Ecke (Dachüberstand) jedoch nur rund 3 m.

Das Gebäude wird innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan errichtet (§ 34 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als innerörtlicher Grünbereich dargestellt.
Baurechtlich handelt es sich aber auf Grund der Nähe zur Nachbarbebauung

um eine Baulücke die nach § 34 bebaut werden kann.
Das benachbarte landwirtschaftliche Gebäude (Hof mit Stallungen und Scheune) hat eine Länge von rund 37,7 m und eine Grundfläche von 519 m².

Das Gebäude ist an dieser Stelle geplant, da

- die Zufahrt bereits vorhanden ist.
- die Heizung ortsnah zum Wohngebäude untergebracht werden soll.
- im Anschluss Pferdepaddox, Reitplatz und Reithalle bestehen. Die Maschinenhalle müsste dann weiter in den Außenbereich gebaut werden.
- das Dachwasser in großen Behältern gesammelt und z.B. zur Bewässerung des Reitplatzes verwendet werden soll.

Im Zuge der Diskussion wird die Lage der Halle aus ortsgestalterischer Sicht problematisch gesehen. Sie wird sehr nahe an die öffentliche Verkehrsfläche gebaut und verdeckt damit die Ansicht auf das Bauernhofgebäude. Des Weiteren sollte aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtdreieck zum Ein- und Ausfahren, Radverkehr entlang der Straße) ein größerer Abstand eingehalten werden.
Es wäre wünschenswert, wenn die Halle mit einer kürzeren Länge errichtet wird, damit sie sich gegenüber dem Bauernhofgebäude deutlich unterordnet.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau einer landw. Maschinen- und Bergehalle mit Werkstatt und Hackschnitzelheizung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1153, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Mit dem Bauherren soll jedoch ein Gespräch geführt werden, ob die Halle um 2 m nach Südwesten verschoben und auch um 2 m gekürzt werden könnte.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Aufstockung eines Querbaus mit Errichtung einer Wohneinheit und Anbau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428/58, Gem. Gmund, Kurstraße 31

Der Bauantrag wurde vom Planer zurückgenommen.

**TOP 6 Tekturantrag zum Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Anwesens "Weber an der Wies" auf den Grundstücken Fl.Nr. 721 und 722, Gem. Gmund, Eck 1;
geänderte Planung mit erneueter Behandlung**

Der Antrag wurde in der Sitzung am 08.03.2022 behandelt und hinsichtlich der Abgrabung im Bereich des Schwimmbades, der großen Glasflächen im OG und DG und des fehlenden Dachüberstandes nach Westen abgelehnt.
Vom Architekten wurden nun geänderte Pläne vorgelegt.

Die größere Fensterfront im Bereich des Schwimmbades und die hier

geplanten Geländeveränderungen wurden zurückgenommen. Dies entspricht nun der genehmigten Planung.

Die geplanten großen bodentiefe Fenster beim Nebengebäude wurden ebenfalls zurückgenommen. Es sind hier weniger und kleinere Fenster geplant.

Im Obergeschoss sind nun mehrere Mauerelement mit rund 1,50 m Breite vorgesehen. Trotzdem überwiegen die Glasflächen hier bei weitem.
Zusätzlich wurde nun dargestellt, dass die Holzverkleidung nicht fest ist, sondern dass hier Falt/Klappelemente geplant sind. Dadurch werden die großen Glasflächen nicht mal durch die Holzlattung kaschiert. Es werden die großen Glasflächen nicht untergliedert

Der fehlende Dachüberstand nach Westen wurde nicht verändert. Dies ist eine Forderung der Denkmalschutzbehörde.

Im Inneren hat es weitere Änderungen gegeben:
Die vorherige überdachte Terrasse im OG gehört nun zum Wohn/Esszimmer.
Die Lagerräume im 2. UG werden nun teilweise zu „Golf-Simulator“ und „Wein-Lounge“ umfunktioniert. Das Landratsamt muss hier prüfen, ob Aufenthaltsräume im 2. Untergeschoss ohne Fenster (Belichtung und Belüftung) zulässig sind.

Das Vorhaben entspricht nicht der Baukultur der Gemeinde Gmund. Vor allem die großen Glasflächen haben nichts mit der trationellen Bauweise von (alten) Hofgebäuden gemeinsam. Das Vorhaben beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild.

Beschluss-antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag zum Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Gebäudes, Pläne vom 04.05.2022, nicht zu.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
10	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag zum Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Gebäudes nicht zu.
Vor allem die großen Glasflächen im OG und der fehlende Dachüberstand im Westen entsprechen nicht der Gestaltungssatzung.
Hinsichtlich der Glasflächen wird auf die bestehende Genehmigung verwiesen. Diese soll beibehalten werden.

TOP 7 Bauvoranfrage auf Aufstockung des best. Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 253/5, Gem. Dürnbach, Nelkenweg 9

Es ist geplant, das Gebäude Nelkenweg 9 zu sanieren und zu erweitern.

Hierzu soll das Dach aufgestockt werden, damit zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden kann. Die Wandhöhe wird hierzu von rund 6 m auf 6,75 m angehoben.
Zur Erschließung der Wohnung im OG/DG soll eine Außentreppe angebaut werden.

Das Grundstück liegt im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Das Vorhaben muss sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.
Gem. Gestaltungssatzung lässt die Gemeinde eine Wandhöhe bei zweigeschossigen Wohngebäuden bis 6,75 m zu. Dies wird eingehalten.
Diese Wandhöhe kann jedoch nur ausgeschöpft werden, wenn sie sich auch in die Umgebung einfügt.

Die direkt angrenzenden Gebäude weisen Wandhöhen zwischen 4 m und 5,30 m auf (gem. Baugenehmigungen, überwiegend 5,30 m).
Das Anwesen Nelkenstraße 4 hat eine genehmigte Wandhöhe von 6,70 m.

Auf Grund der höheren Gebäude entlang der Münchner Straße und dem Gebäude Nelkenweg 4 ist die Verwaltung jedoch der Ansicht, dass sich das geplante Vorhaben mit einer Wandhöhe von 6,75 m in die nähere Umgebung einfügt.
Auch hat das Landratsamt 2001 bei dem Anwesen Nelkenweg 19 einer Aufstockung und Anhebung auf 6,75 m zugestimmt.

Als Ersatz ist vorgesehen, eine Doppelgarage zu errichten. Die Zufahrt erfolgt von Osten.
Gegen diese Garage besteht grundsätzlich keine Einwände.
Für die größere OG/DG-Wohnung sind die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage auf Aufstockung des Wohngebäudes auf eine Wandhöhe von 6,75 m in Aussicht. Er ist der Auffassung, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Bauvoranfrage auf Erweiterung des Wohnhauses durch Aufstockung eines eingeschossigen Anbaus und Abschleppen des Hauptdaches zur Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1813/11, Gem. Gmund, Alte Kaltenbrunner Straße 22a

Es wird angefragt, ob von Seiten der Gemeinde etwas entgegensteht, wenn das nördliche, nur eingeschossige Bauteil aufgestockt wird. Dieser Bereich soll sich an das Bestandsgebäude anpassen und die gleichen Wandhöhen und Dachform erhalten. Die zusätzlichen Räume werden als Wohnräume (Kinderzimmer, bzw. private Büroräume) genutzt.

Gleichzeitig soll das Dach des Hauptgebäudes nach Südwesten bis zur Garage abgeschleppt werden. Auch dadurch soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Es wird angefragt, ob zur dieser abweichenden Dachform (einseitig abgeschlepptes Dach, somit asymetrischer First) das Einvernehmen in Aussicht gestellt wird.

Problematisch an beiden Vorhaben ist, dass das Gebäude an der Grenze steht. Direkt an einer Grenze sind Wohnnutzungen grundsätzlich nicht zulässig. Durch das Landratsamt muss somit geklärt werden, ob hier eine Abweichung von den Abstandsflächen in Frage kommen würde.

Für die Vergrößerung der Wohnung sind die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Voranfrage auf Aufstockung des eingeschossigen Anbaus und Abschleppen (Verlängern) des Daches bis zur Garage grundsätzlich in Aussicht.
Die Einhaltung von Abstandsflächen sind mit dem Landratsamt abzuklären. Die Gemeinde besteht hier nicht auf die Einhaltung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 9 Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung einer (Zweit)Wohnung in eine Ferienwohnung in der Parkwohnanlage, Parkstraße 9

Es wird angefragt, ob eine (Zweit)Wohnung in der Parksiedlung als Ferienwohnung umgenutzt werden darf.

Die Parkwohnanlage wurde 1960 genehmigt als Wohnanlage.
Das „Haus 2“ ist eines der Gebäude, das nachträglich ohne Genehmigung in mehrere Einheiten unterteilt wurde.

Für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Es ist im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
Ferienwohnungen werden gem. § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe angesehen. Solche Gewerbebetriebe sind in Reinen Wohngebieten nicht zulässig.
Sie können höchstens als untergeordneter Teil einer Hauptnutzung als „kleiner Betreib des Beherbergungsgewerbes“ angesehen werden. Dann wäre eine Ferienwohnung ausnahmsweise zulässig.

Die Verwaltung würde hier keiner Ausnahme zustimmen.
Es handelt sich grundsätzlich um ein homogenes Gebiet mit Wohnnutzung. Es liegt für dieses Gebiet kein atypischer Fall vor, der die Ausnahme rechtfertigt. Nach welchen Kriterien sollten andere Nutzungsänderungen dann verhindert werden.

Schon allein aus dem Gedanken des sozialen Frieden sollten hier keine Ausnahmen gemacht werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, einer Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung nicht zuzustimmen. Für die Parkwohnanlage werden hierzu als zusammenhängende homogene Wohnanlage keine Ausnahmen erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 10 **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Tegernseer Straße / Ringstraße";**
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Gmund a. Tegernsee hat am 14.09.2021 bzw. 16.11.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 28 für die Grundstücke Fl.Nr. 1402, 1400/1 und 1403/6, Gem. Gmund, zu ändern. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung mit zusätzlichen Wohngebäuden ermöglicht werden. Dabei soll beim Anwesen Ringstraße 5 ein Mehrfamilienhaus und im Anwesen Ringstraße 3 insgesamt zwei Einfamilienhäuser errichtet werden.

Vom Planungsbüro Erich Hein, München, wurde der Änderungsentwurf erstellt.

Für diese Nachverdichtung werden zusätzliche Baugrenzen festgelegt und die bisherigen zulässigen Grundflächen geändert.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Tegernseer Straße“ in der Fassung vom 06.05.2022. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 11 **9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Viehhallenplatz" der Gemeinde Gmund;**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 17.03.2022 bis

einschl. 19.04.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweise sind eingegangen:

Beteiligter 1 Stellungnahme	**Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde**
Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 07.04.2022: „Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange des Immissionsschutzes nicht in erheblicher Weise berührt. Es bestehen zwar Immissionskonflikte durch die unmittelbare Nachbarschaft des Volksfestplatzes zu dem Allgemeinen Wohngebiet, durch die Änderungen werden diese Konflikte aber nicht verstärkt und keine neuen Konflikte geschaffen. Zudem wurde die Konfliktlage in den vergangenen Jahren durch geeignete Lärmminderungsmaßnahmen und Absprachen beim Volksfestbetrieb entschärft und so der Weg für eine weitgehende Vereinbarkeit der gegensätzlichen Nutzungen gefunden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig von beiden Seiten auf einen rücksichtsvollen Umgang geachtet wird. Zusammenfassen werden keine Einwände gegen die 9. Änderung erhoben.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht veranlasst. Auch der Gemeinde ist sehr an einen rücksichtsvollen Umgang von beiden Seiten gelegen. Wir hoffen, dass auch neu hinzugezogene Bürger die Tradition wahren und keine zusätzlichen Konflikte heraufbeschwören.

Beteiligter 2 Stellungnahme	**Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde**
Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom: 21.03.2022 „die Regierung Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab: **Planung** Die Gemeinde Gmund a. Tegernsee plant im Hauptort, den o.g. Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1676/7 und 1676/17, Gmkg. Gmund zu ändern, um die Errichtung eines	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fachbehörden wurden am Verfahren beteiligt. Hier gibt es keine Einwände. Auf die entsprechenden Stellungnahmen wird verwiesen.

Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Das bestehende Einfamilienhaus mit Nebengebäude soll abgebrochen werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1200 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Er ist von weiterer Wohnbebauung umgeben. **Berührte Belange** Natur und Landschaft Der Planungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“. Ob sich die Planung mit dem Schutzzweck dieses Gebiets vereinbaren lässt, ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären. Siedlungsentwicklung Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z). Die Nutzung des Nachverdichtungspotenzials ist daher zu begrüßen. **Ergebnis** Die o.g. Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.	

Beteiligter 3 Stellungnahme	**Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde**
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 21.03.2022: „mit dem Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr.15 „Viehhallenplatz“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgenden Punkte: Bei Sturzfluten als Folge von Starkniederschläge sind auch abseits von Gewässern flächige Überflutungen nicht auszuschließen. Durch die Höhenlage der Rohbodenoberkante der Erdgeschosse von 25 cm über dem umliegenden Gelände und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Änderung wird zugestimmt. Die angeführten Hinweise werden zur weiteren Beachtung an den Bauherren/Vorhabenträger weitergegeben.

eine wasserdichte Ausbildung des Gebäudes (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) bis zu diesem Maß können Schäden durch Sturzfluten vermieden werden. Hinweis dazu erhalten Sie auch in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren für Bau und Heimat (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasswe/) und in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung. Informationen über die örtlichen Grundwasserstände liegen uns nicht vor. Durch die geplante Errichtung unterirdischer Bauteile im Grundwasser (z.B. Tiefgaragen etc.) darf es keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke geben. Wir empfehlen deshalb ausreichend engmaschige Baugrunderkundungen und Untersuchungen, um Aussagen über die Grundwasserverhältnisse und die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umgebung zu erhalten. Um anfallendes Niederschlagswasser planmäßig und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beseitigen, empfehlen wir dringend bereits jetzt und nicht erst im Baugenehmigungsverfahren die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen und ggf. Platz für Sickeranlagen etc. zur Verfügung zu stellen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung über Sickerschächte i.d.R. nicht genehmigungsfähig ist:	

Beteiligter 5 Stellungnahme	**Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde**
Der Grundstückseigentümer/Vorhabenträger bittet um folgende Änderung: Die Wandhöhe für den südlichen	Erste Maßgabe soll sein, dass der südliche Gebäudeteil untergeordnet

Gebäudeteil soll ebenfalls auf 7,30 m angehoben werden. Alternativ wird eine Anhebung auf 6,80 m beantragt. Dann sollen jedoch auch unterschiedlich hohe Traufen zwischen den beiden Gebäudeteilen zugelassen werden. Begründet wird es zum einen damit, dass - bei einem Höhenunterschied von 1 m die vorgeschriebene gleiche Traufhöhe nicht eingehalten werden kann und - im Dachgeschoss Speicherräume mit untergebracht werden soll.	gegenüber dem Hauptgebäude bleibt. Eine gleiche Traufhöhe der Gebäudeteile ist aber nicht hinzubekommen. Es können rund 0,50 m überbrückt werden. Derzeit sind die Wohnungen im Haupt- und Nebengebäude auf einer Ebene geplant. Dies hätte also zur Konsequenz, dass das Hauptgebäude ca. 0,50 m niedriger in seiner Wandhöhe wird. s. beiliegende neue „Ansicht West“ hier ca. 6,77 m Wandhöhe für das Hauptgebäude **Beschluss:** Die Wandhöhe für das südliche Gebäude von 6,30 m wird beibehalten. **Abstimmung: 10 Ja-Stimmen** **0 Nein-Stimmen**

TOP 12 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 18.05.22

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer