GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 21.06.2022**
Beginn: **19:00 Uhr**
Ende: **20:05 Uhr**
Ort: **Gmund a. Tegernsee, Tölzer Str. 4, Neureuthersaal**

Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko

Schriftführer: Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Berghammer, Josef
Floßmann, Florian
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz

1. Vertreter

Schack, Andrea

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Ettenreich, Bernd
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 17.05.2022 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.05.2022 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 3 **Bauanträge zur Errichtung eines Milchviehlaufstalles und zur Errichtung einer Güllegrube mit Abfüllplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 308, Gem. Gmund, Schweinberg 1**

Es ist geplant, nördlich des Bestandsgebäudes einen neuen Milchviehlaufstall mit einer Größe von 44,6 m x 23 m zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 5,5 m und es wird ein asymetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 18 Grad errichtet.

Das Gebäude enthält die vorgeschriebenen Liegeflächen, Auslauf, Melkstand, Abkalbboxen, Abkalbbuchten usw.

Da das Gelände nach Norden hin abfällt, sind Geländeanpassung erforderlich (Abgrabung bis ca. 1,30 m und Auffüllungen bis 1,50 m).

Gleichzeitig ist westlich des bestehenden Gebäudes eine neue Güllegrube mit einem Durchmesser von 18 m und einer Höhe von 4 m (Innenmaße) geplant.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauanträgen auf Errichtung eines Milchviehlaufstalles und einer Güllegrube zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB. Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des außermittigen Firstes und der Geländeveränderungen erteilt.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 **Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 166/8, Gem. Dürnbach, Riedfeldweg**

Es ist geplant, auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit einem Doppelcarport zu errichten. Das Wohngebäude erhält eine Größe von 9 m x 10 m und eine Wandhöhe von 5,61 m.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Das Vorhaben muss sich somit in die Umgebung einfügen.

Im Obergeschoss an der Südseite ist ein Balkon mit einer Tiefe von 1,70 m geplant. Dieser Balkon liegt nicht vollständig innerhalb des Dachüberstandes.
Hierzu wird eine Abweichung beantragt, da ansonsten „bei einer Dachverlängerung unvorhersehbare Kosten auf die Bauherrin zukommen, da sie einen Generalunternehmervertrag mit einem Fertighaushersteller hat.“

Der Dachüberstand ist aber grundsätzlich nur mit 0,90 m vorgesehen. Gem. Gestaltungssatzung ist bei zweigeschossigen Gebäuden an der Giebelseite ein Dachüberstand von 1,2 m und an den Traufen von 1 m einzuhalten.

An das Wohnhaus wird ein Doppelcarport (8,40 m x 6,40 m) mit einem Pultdach angebaut. Das Pultdach erhält eine Dachneigung von 9 Grad. Der Dachüberstand beträgt 0,25 m.
Gem. Gestaltungssatzung sind auch für Garagen und Carports Satteldächer vorzusehen. Für genehmigungsfreie Nebengebäude und Garagen können im Einvernehmen mit der Gemeinde auch Pultdächer zugelassen werden.
Für die Zulassung des Pultdaches wird eine Abweichung beantragt, da beim Grundstück Moosweg 3 (Gmeineder) ebenfalls ein Pultdach genehmigt wurde. Hierzu wurde von Seiten der Gemeinde 2007 einer Abweichung zugestimmt (allerdings gab es hierzu einen älteren Vorbescheid).

Für das neue Gebäude sind 3 Stellplätze nachzuweisen.

Über die Abweichung zum Pultdach wird kontrovers diskutiert. Grundsätzlich könnte man sich ein Pultdach vorstellen. Auf Grund des verhältnismäßig kleinen Hauptgebäudes wirkt der Carportanbau mit Pultdach auf 6,30 m sehr wuchtig. Diese Dachform stellt sich hier nicht mehr untergeordnet vor.
Dies ist beim Bezugsanwesen Moosweg 3 anders. Auf Grund der Größe und Höhe des Gebäudes war ein Pultdach verträglich. Des Weiteren handelt es sich hier um ein Mischgebäude und nicht um ein reines Wohnhaus.

Beschluss 1 Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf der Fl.Nr. 166/8, Gem. Dürnbach, zu unter der Bedingung, dass die Dachüberstände gem. Satzung ausgebildet werden und der Balkon innerhalb des Dachüberstandes liegt.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschluss-antrag Einer Abweichung hinsichtlich des Pultdaches für das Carport wird erteilt.

Abstimmung 3 Ja-Stimmen
5 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss 2 Eine Abweichung von der Gestaltungssatzung zur Errichtung eines Pultdaches auf dem Doppelcarport wird nicht erteilt.

TOP 5 Bauantrag auf Aufstockung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1759/59, Gem. Gmund, Riedersteinweg 16

Es ist geplant, das bestehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aufzustocken. Bisher ist es eingeschossig mit einer Wandhöhe von rund 3,50 m. Zum Riedersteinweg hin ist eine Wandhöhe von ca. 5,50 m vorhanden.

Das Gebäude soll nun um rund 3 m aufgestockt werden. Es ist dann zweigeschossig und hat im Mittel eine Wandhöhe von 6,75 m (6,25 m im Westen und 7,25 m im Osten = 6,75 m im Mittel).

Im neu entstehenden Obergeschoss sollen die Schlafräume (sind bisher im UG) sowie ein Wohnraum untergebracht werden. Zusätzlich wird ein Aufzug mit eingebaut.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich somit in die nähere Umgebung einfügen. Gem. Gestaltungssatzung lässt die Gemeinde eine Höhe von 6,75 m bei zweigeschossigen Wohngebäuden zu.

Das Gebiet ist geprägt durch das ansteigende Gelände nach Norden. Dadurch sind an den Südseiten der Gebäude am Riedersteinweg teilweise sehr hohe Wandhöhen vorhanden.
Im Mittel bestehen Wandhöhen von überwiegend 6,25 m. Es ist auch ein Gebäude mit 6,75 m und mit 7,30 m vorhanden.

Das Gelände wird nicht verändert. Die Abgrabung im UG wurde 1963 genehmigt und ist bereits vorhanden.
Der neue Balkon im Obergeschoss liegt innerhalb des Dachüberstandes.

Die Lage des Firstes soll beibehalten werden. Da das Gebäude im Westen eine Breite von 10 m und im Osten 11 m aufweist, entsteht ein asymetrischer First. Durch die unterschiedlichen Breiten entstehen auch unterschiedliche Dachüberstände.

Die Wohnungsgröße erhöht sich von rund 130 m² auf 245 m².
Die Einliegerwohnung bleibt mit einer Größe von 73 m² unverändert.

Für das Anwesen sind insgesamt 5 Stellplätze nachzuweisen. Diese werden im Lageplan/Abstandsflächen dargestellt (1 Doppelgarage, 2 Stellplätze. 1 Carport).

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Aufstockung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1759/59, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des asymetrischen Firstes und der Dachüberstände erteilt.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1322/7, Gem. Dürnbach, Am Hag 16

Es ist geplant, das Wohngebäude um rund 2 m aufzustocken. Die Wandhöhe erhöht sich von 5,60 m auf rund 7,70 m.
(Südansicht: SW-Ecke 7,40 m, SO-Ecke 8 m = 7,7 m im Mittel)

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.

Es sind derzeit überwiegend kleinere Einfamilienhäuser mit einer Wandhöhe von 4,50 m vorhanden. Die Anwesen Am Hag 3 und Am Hag 12 haben Wandhöhen von 6,75 m.
(Beim Bauvorhaben Am Hag 3 wurde eine Wandhöhe von 6,75 m beantragt. Die Gemeinde wollten auf Grund der Umgebung nur eine Wandhöhe von 6,40 m. Das LRA hat hier das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.)

Im Zuge der Diskussion wird deutlich, dass die in der Gestaltungssatzung festgelegte Wandhöhe von 6,75 m eingehalten werden soll. Eine höhere Wandhöhe gibt die Umgebung nicht her. Durch noch höhere Wandhöhen wird ein neuer Bezugsfall geschafften.
Der Gleichheitsgrundsatz soll gewahrt bleiben. Normalerweise ist bei einer Wandhöhe von 6,75 m auch die Nutzung des Dachgeschosses gut möglich.
Aus gestalterischen Gründen sollte gerade bei den vorliegenden Proportionen keine höhere Wandhöhe zugelassen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf der Fl.Nr. 1322/7, Gem. Dürnbach, nur unter der Bedingung zu, dass die Wandhöhe von 6,75 m eingehalten wird.
Das Einvernehmen für eine Abweichung der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Wandhöhe wird nicht erteilt.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 **Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1441/11, Gem. Gmund, Hirschbergstraße 6**

Es ist geplant, das bestehende Gebäude abzureißen und dafür ein neues Einfamilienhaus mit einer Größe von 9 m x 12,70 m zu errichten, Das neue Gebäude erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,24 m.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 i.V.m. § 36 BauGB).

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich der Gestaltungssatzung. Formal sind folgende Abweichungen zu erteilen:
- Sockelhöhe 50 cm anstelle 30 cm (Gelände liegt tiefer als Straße)
- Abstand Garage zur Grenze 0,50 m anstelle 1 m (wurde neu in Stellplatzsatzung geregelt)

Am Gebäude ist auch ein Freisitz mit einer Terrassenüberdachung geplant. Diese Überdachung hat eine Größe von 5 m x 6 m und ist daher genehmigungspflichtig. Die Terrassenüberdachung soll aus Holz mit einem Flachdach (wahrscheinlich Glas) errichtet werden.
Hierfür wäre ebenfalls eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Im Zuge der Diskussion wird dem Wohngebäude zugestimmt und die Abweichungen erteilt. Es wird jedoch angeregt, dass
die Fenster in der Westansicht untereinander angeordnet werden sollten und
der Vorsprung/Erker gem. Südansicht nicht mit Holz verschalt werden sollte.

Mit dem Flachdach auf dem Freisitz besteht aus gestalterischen Gründen kein Einverständnis. Evtl. könnte ein Pultdach errichtet werden. Allerdings erscheint auch dieses auf einer Tiefe von 5 m zu groß und wuchtig. Es wäre keine Unterordnung mehr gegeben.

Beschluss 1 Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1441/1, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB). Auf die gestalterischen Vorschläge wird hingewiesen.

Abstimmung
8 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschluss-antrag Dem Flachdach auf dem Freisitz wird zugestimmt.

Abstimmung
1 Ja-Stimmen
7 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss 2 Einer Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform des Freisitzes wird nicht erteilt

TOP 8 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 15.07.22

Herbert Kozemko
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer