GEMEINDE GMUND A.TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: **Dienstag, 26.07.2022**
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
Floßmann, Florian
Huber, Michael
Rabl, Georg
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Vertreter

Schmid, Johann
Huber, Franz

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Kozemko, Herbert
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 21.06.2022 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.06.2022 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 **Bauantrag auf Errichtung einer Lagerhalle mit Zwischendach und eines Bürocontainers auf dem Grundstück Fl.Nr. 290/2, Gem. Dürnbach, Münchner Straße 194**

Es soll eine Halle mit einer Größe von22 m x 42,80 m errichtet werden. Sie erhält gem. Bebauungsplan ein Flachdach mit einer Dachneigung von 3 Grad. Das Dach wird extensiv begrünt. Die Wandhöhe beträgt 8,90 m.
Zwischen der bestehenden Halle und der neu geplanten Halle wird ein Zwischenüberdachung mit einer Wandhöhe von 7,50 m errichtet. Die Dachform (Satteldach mit max. 6 Grad) wird gem. Bebauungsplan eingehalten.
An die neu geplante Halle wird noch ein Bürocontainer mit einer Größe von 3 m x 6 m angebaut.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „An der Münchner Straße“ – 5. Änderung.

Folgende Abweichungen werden beantragt:

Wandhöhe Zwischenüberdachung.
Die Wandhöhe der Zwischenüberdachung wurde auf Grund des vorhandenen Vordaches auf 6,20 m festgesetzt. Die Zwischenüberdachung soll niedriger als die angrenzenden Hallen sein, damit eine Gliederung vorhanden ist.
Nun soll die Überdachung komplett (auch der Bestand) erneuert und mit einer Wandhöhe von 7,50 m errichtet werden.

Begründung: „Konstruktiv bedingt, u.a. durch die große Spannweite von 17 m kann die Wandhöhe von 6,20 m mit der gewählten Bauweise mit Konsolenausbildung und vordimensionierten Holzbindern nicht eingehalten werden.
Dieses Zwischendach erfüllt sowohl die funktonalen Anforderungen an eine regengeschützte, helle und hohe An- und Ablade- sowie einer Kundenladezone.
Die geplante Höhe unter der Dachkonstruktion ist in der erforderlichen Höhe gewählt, da man dadurch beim Be- und Entladen der LKW's Schäden an der Dachkonstruktion vermeiden möchten."

Überschreitung der internen westlichen Baugrenze:
Im Bebauungsplan ist die Länge der interne Baugrenze auf 41,0 m festgelegt. Durch die neue Halle wird diese Baugrenze um 2,18 m überschritten.

Diese Überschreitung wird auf Grund der vorgegebenen Raster der Regalsysteme sowie das Erfordernis einer gewissen Stützenabmessung der Stahlbetonstützen erforderlich.

Die Überschreitung fällt in einen Bereich, für den auch Baugrenzen vorhanden sind, also eine Bebauung möglich ist. Für diesen Bereich wurden andere Dachformen und Wandhöhen festgelegt.

Bei der Erweiterung ist jedoch zu beachten, dass ein Abwasserkanal vorhanden ist. Es ist mit dem Zweckverband zu klären, ob dieser beeinträchtigt wird bzw. ob dieser überbaut werden darf.

Flachdach Bürocontainer:
Der Bürocontainer liegt innerhalb der Baugrenzen, die ein Satteldach zwischen 18 und 25 Grad vorsehen. Der Bürocontainer erhält ein Flachdach mit Begrünung.
In diesem Bereich ist bereits ein Flachdach-Bürocontainer vorhanden. Des Weiteren soll dieser nur vorübergehend errichtet werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichungen nicht berührt. Die Befreiung nach § 31 kann damit erteilt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer Lagerhalle mit Zwischenüberdachung und einem Bürocontainer auf dem Grundstück Fl.Nr. 390/2, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.
Gleichzeitig wird eine Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 31 BauGB hinsichtlich der o.g. Abweichungen erteilt.
Die Abweichung von der Baugrenze wird nur unter der Bedingung erteilt, dass der vorhandene Abwasserkanal überbaut werden darf bzw. dieser nicht beeinträchtigt wird.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 **Bauantrag auf Umbau und Erweiterung des gewerblichen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1118/3, Gem. Dürnbach, Buchleiten 4**

Auf dem Außenbereichsgrundstück Buchleiten bestehen zwei Gebäude; ein Wohngebäude (HsNr. 2) und ein Gewerbegebäude (HsNr. 4).

Das gewerbliche Gebäude soll saniert, umgebaut und erweitert werden. Der bestehende zweigeschossige Gebäudeteil bleibt in seiner Größe erhalten. Es wird im Innenbereich umgebaut und erhält ein neues Dach.
Der nach norden verlaufende Querbau wird von rund 6 m auf 9,70 m verbreitert. Des Weiteren wird hier die Wandhöhe von 4 m auf 5,50 m erhöht.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben sondern um ein sog. Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Gem. §35 Abs. 4 Nr. 6 ist die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes zulässig, wenn die Erweiterung noch im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.
Von Seiten des Landratsamtes wird dies eingehalten, wenn die Geschossfläche sich max. um 1/3 erhöht. Dies ist hier der Fall. Die bestehende Geschossfläche beträgt 421 m² und die neue 556 m² (zulässig wären 560 m²).

Das Grundstück liegt nicht an einer gewidmeten Verkehrsfläche. Lt. Bauherr ist die Zufahrt über eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) gesichert. Dies muss noch nachgewiesen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Umbau und Erweiterung eines Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1118/3, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 **Bauantrag auf Sanierung und Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1118/3, Gem. Dürnbach, Buchleiten 2**

Auf dem Grundstück ist ein Wohngebäude vorhanden, das ca. 1936 errichtet wurde. Das Gebäude hat an der Nord-Ost-Seite einen abgeschleppten Bereich, der im Unter- und Erdgeschoss als Wohnraum genehmigt ist.

Das Gebäude soll nun saniert und umgebaut werden. Dabei wird dieser angebaute Teil abgebrochen. Dafür wird das Dachgeschoss aufgestockt und die Wandhöhe um ca. 1,20 m erhöht.
Die Grundfläche des Wohngebäudes sowie auch die Wohnfläche erhöht sich dabei nicht.

Nordöstlich des Wohngebäudes wird eine Doppelgarage errichtet. Dieses Gebäude wird unterkellert und hier wird der Heizraum und das Hackschnitzellager untergebracht.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben gem. Abs. 2 BauGB. Das Vorhaben darf öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Die Giebelbereiche des neuen Dachgeschosses werden komplett verglast. Hier wird wieder eine Holzlattung vorgeblendet. Die Glasflächen ordnen sich nicht mehr unter und müssen daher reduziert werden.
Die Gemeinde würde auch einer Verschalung (keine Abstände zwischen Latten, sondern geschlossene Schalung) des Giebels zustimmen.

Die Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Sanierung und Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1118/3, Gem. Dürnbach, mit Ausnahme der Giebelverglasung zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Tekturantrag zum Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Anwesens "Weber in der Wies", Eck 1

Auf die Sitzung vom 17.05.2022 wird verwiesen. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen wegen der großen Glasflächen im OG verweigert.

Die Pläne wurden nochmals überarbeitet.
Die Glasflächen im OG wurden an den Traufseiten nochmals reduziert. Die Mauerelemente dazwischen wurden teilweise auf 2 m verbreitert.

Des Weiteren wird nun an den Traufseiten statt einer Verlattung (mit größeren Abständen zwischen den Leisten) eine Verschalung (keine Abstände zwischen den Leisten) angebracht. Die Verschalung ist fest und hier sind „Fensteröffnungen“ vorgesehen.

Die Bauausschussmitglieder stimmen diesen Traufseiten mehrheitlich zu.

Die Giebelansicht (West-Ansicht) sollte jedoch noch überarbeitet werden. Hier ist die Glasfläche immer noch zu groß. Es werden auch Bedenken geäußert, dass es gestalterisch nicht gut aussieht, wenn auf der einen Seite eine Verschalung und auf der anderen Seite eine Verlattung vorgenommen wird. Es sollte auch hier eine Verschalung angebracht werden.

Der Wegfall der Tiefgaragenzufahrt und der damit verbundenen Abgrabung wird positiv zur Kenntnis genommen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag auf Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Anwesens „Weber in der Wies“, Eck 1, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB. Die Giebelseite ist noch zu überarbeiten.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 7 **Aufstellung einer Einbeziehungssatzung Nr. 24 für den Bereich "Dürnbach-Eichenweg";**
Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 11.02.2020 und Neufassung eines Satzungsbeschlusses

Für die Einbeziehungssatzung wurde am 11.02.2020 ein Satzungsbeschluss gefasst. In dieser Satzung war eine Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1673 (westlich Schneiderhäusl, Richtung Holzer Alm) vorgesehen. Aus verschiedenen Gründen stellte sich diese Ausgleichsfläche als nicht praktikabel und umsetzbar heraus. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde nun eine Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 109/3, Gem. Dürnbach, östlich des Anwesens Eichenweg 11, festgelegt. Es wird hier eine Streuobstwiese angelegt.

Diese Ausgleichsfläche wurde am 14.07.2022 beim Notar durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss hebt den Satzungsbeschluss vom 11.02.2022 auf.
Er beschließt nun die Einbeziehungssatzung Nr. 24 „Dürnbach-Eichenweg“ in der Fassung vom 04.06.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 **Normenkontrolle zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gut Schwärzenbach";**
Bekanntgabe des Urteils des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs vom 07.07.2022

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Schwärzenbach wurde durch den Bayer. Verwaltungsgerichtshof für **unwirksam** erklärt.

Hauptpunkt ist, dass die Gemeinde explizit die BMW-Group in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung genannt hat. Das Tagungshotel darf somit nur von BMW betrieben werden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung darf jedoch nicht soweit eingeschränkt werden. Eine gewisse Generalisierung der Festsetzung muss vorhanden sein.
Dieser Punkt führt zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplanes

Weiter wurde folgendes beanstandet:

1. Es sind Grundstücke vom Antragsteller im Bebauungsplan beinhaltet, für die keine konkreten Festsetzungen getroffen wurden (hier fehlt es somit an der Erforderlichkeit der Planung).
2. Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Parkdecks bzw. des Wirtschaftsgebäudes ist nicht eindeutig bestimmt – hier fehlt es an einer eigenen Nutzungsschablone für jeden Bereich oder einer eindeutigen Zuordnung.
3. Beim Parkdeck hätte eine Anzahl der Vollgeschosse oder eine konkrete Höhe angegeben werden müssen (außerdem keine ca. Angaben beim Bezugspunkt).

Positiv ist jedoch, dass die Änderungen bzw. Festsetzungen für den neuen Erweiterungsbau selbst nicht beanstandet wurden.

Der Bauausschuss stimmt zu, dass eine Beschwerde hinsichtlich Nichtzulassung der Revision nicht erhoben wird.

Das Urteil und die Unwirksamkeit muss nun (wie die Rechtskraft eines Bebauungsplanes) öffentlich bekannt gemacht werden.

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

TOP 9 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 28.07.2022

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer