



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 20.09.2022
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
Huber, Michael
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Schriftführer/in

Wild, 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 26.07.2022 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 26.07.2022 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 Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1322, Gem. Dürnbach, Am Hag 2

Es ist geplant, das bestehende Wohngebäude abzureißen und dafür ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 16 m x 13 m zu errichten. Das Gebäude erhält eine Wandhöhe von 6,75 m.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Es muss sich somit in die nähere Umgebung einfügen.

Gem. Gestaltungssatzung sind Quergiebel mit einer Länge von bis zu 1/3 der Gesamtlänge zulässig. Dieses Maß wird durch den geplanten Gebäudeteil mit einer Breite von 6,40 m überschritten (Hauslänge 16 m davon 1/3 = 5,33 m). Es wird hierfür eine Abweichung beantragt.

An der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Doppelgarage errichtet. Gem. Stellplatzsatzung müsste diese min. 0,50 m von der Grenze abgerückt werden, damit ein Dachüberstand errichtet werden kann. In diesem Fall ist jedoch die Nachbargarage vorhanden. An diese wird zumindest teilweise angebaut.

Im Zuge der Diskussion wird bemängelt, dass die Fensterflächen im Bereich des Quergiebels zu groß sind. Diese sollten kleinteiliger gegliedert werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1322, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Breite des Quergiebls und von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Garage erteilt.

Hinweis: Die Fensterfronten im Bereich des Quergiebls sollen kleinteiliger untergliedert werden.

Abstimmung	11	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1397/9, Gem. Gmund, Burgstallerstraße 5

Es ist geplant, auf dem westlichen Grundstücksteil ein zusätzliches Wohnhaus mit einer Größe von 10 m x 12 m zu errichten. Das Gebäude erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,50 m.

Zwei Stellplätze werden im KG untergebracht. Der dritte Stellplatz ist oberirdisch bei der Zufahrt angeordnet.

Die „Abgrabung“ für die Kellergaragen ist auf dem Nachbargrundstück (HsNr. 1) sowie auch bei der Burgstallerstraße 19 ebenfalls vorhanden.

Im Jahre 2002 wurde bereits ein Einfamilienhaus genehmigt (Größe 8 m x 11 m, WH 4,50 m). Die Baugenehmigung ist jedoch 2008 erloschen, weil sie nicht umgesetzt wurde.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich in die Umgebung einfügen.

In der näheren Umgebung sind keine homogenen Wandhöhen vorhanden. Die Gebäude auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstück haben eine Wandhöhe von rund 5 m. Des Weiteren sind aber auch eingeschossige Gebäude mit rund 3,50 m Wandhöhe vorhanden. Die Häuserreihe gegenüber, am Schlanderweg und auch westlich anschließend (Schlanderweg 10) bestehen zweigeschossige Gebäude mit rund 6,50 m und 7 m Wandhöhe.

Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich Grundfläche und Gebäudehöhe in die nähere Umgebung ein.

Beschluss	Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im KG auf dem Grundstück Fl.Nr. 1397/9, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Eine evtl. notwendige Zustimmung zur Abgrabung für die Garagenzufahrt wird gleichzeitig erteilt.
------------------	---

Abstimmung	11	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

TOP 5 Voranfrage auf Anbau und Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 129/5, Gem. Dürnbach, Moarböckweg 5

Es ist geplant, das Wohnhaus nach Norden um ca. 2,80 m zu erweitern. Dadurch könnte die bereits bestehende Einliegerwohnung erweitert und von der Tochter mit Familie bewohnt werden. Die Grundfläche würde sich um rund 23 m² erhöhen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Moarböckweg“ (§ 30 Abs. 1 BauGB). Durch die Erweiterung werden die Baugrenze und die zulässige Grundfläche überschritten.

Im Bebauungsplan (Einheimischenprogramm) wurden die Gebäude mit einer Größe von 12,5 x 8,5 m und mit den entsprechend engen Baugrenzen festgesetzt. Zur Erschließungsstraße sind sogar Baulinien vorhanden.

Grundsätzlich würden gegen diese relativ geringe Erweiterung keine Einwände bestehen. Es könnte so zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist zu ändern. Natürlich sollte man diese zusätzliche Erweiterung auch auf den anderen Grundstücken im Baugebiet zulassen. Voraussetzung ist aber, dass die Abstandsflächen eingehalten werden können.

Der Bauausschuss erhebt keine Einwände. Er sieht dies als gute und relativ einfache Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Voranfrage auf Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 129/5, Gem. Dürnbach, grundsätzlich zu.
Erweiterungsmöglichkeiten sollen auch für die restlichen Grundstücke geprüft werden und entsprechend bei der Bebauungsplanänderung festgesetzt werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 6 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gut Schwärzenbach";
Antrag auf Einleitung eines ergänzenden Verfahrens zur Fehlerbehebung**

Auf die Sitzung vom 26.07.2022, TOP 8, wird verwiesen. Hier wurde die Unwirksamkeit der 1. Änderung bekannt gegeben und über die Gründe informiert.

Das Urteil wurde auch an die BMW AG zur Information weitergegeben. Diese stellt nun den Antrag, ein ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung einzuleiten.

Bei einem ergänzenden Verfahren könnten die entsprechenden Festsetzungen geändert werden und dann wird der Bebauungsplan nochmals ausgelegt. Das Verfahren müsste nicht nochmals von Anfang an begonnen werden.

Und grundsätzlich steht die Gemeinde ja hinter der Erweiterung des Seminargebäudes.

Die Verwaltung hat überlegt, ob es nicht sinnvoller wäre, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Auch um evtl. die tatsächliche Umsetzung des Vorhabens sicherstellen zu können.

Der Nachteil wäre jedoch, dass dann ein komplett neues Verfahren eröffnet wird. So kann von den Anliegern wieder in die Grundsatzdiskussion eingestiegen werden.

Natürlich gäbe es auch die Möglichkeit, derzeit nichts weiter zu unternehmen und zu warten, bis BMW die konkrete Absicht hat, das Vorhaben umzusetzen. Dies könnte der Gemeinde evtl. Arbeit sparen, wenn in vielleicht 5 Jahren die Planung doch nicht passt und wieder geändert werden soll.

Der Antrag wird ausführlich diskutiert.

Das Seminargebäude wurde saniert. Mit einer kurzfristigen Umsetzung der Erweiterung ist daher nicht zu rechnen. Es wäre daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, spekulativ ins Blaue hinein zu planen. Ein Änderungsverfahren sollte erst wieder aufgenommen werden, wenn die Erweiterung ernsthaft gewollt ist und auch wirklich zeitnah umgesetzt werden soll. Dann sollte auch nochmals über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachgedacht werden.

Auf der anderen Seite ist ein ergänzendes Verfahren zum jetzigen Zeitpunkt mit relativ wenig Aufwand durchzuführen. Die geplante Erweiterung wurde ausführlich diskutiert und die Gemeinde steht mehrheitlich immer noch hinter dieser Planung. Die Gemeinde hätte eine Art moralische Verpflichtung, die Rechtssicherheit für den Bebauungsplan herzustellen. Da es keine schwerwiegenden Gründe gibt, die Planung aufzuheben, sollte das ergänzende Verfahren durchgeführt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag der BMW AG zur Einleitung eines Ergänzenden Verfahrens zur Fehlerbehebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, für eine der nächsten Sitzungen einen entsprechenden Änderungsbeschluss zu erarbeiten und vorzulegen.
Die Kosten hat der Antragsteller zu tragen.

Abstimmung 6 Ja-Stimmen
5 Nein-Stimmen

**TOP 7 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Schlierseer Straße";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Beschluss über die erneute Auslegung**

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 30.03.2022 bis einschl. 02.05.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Folgende Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweise sind eingegangen:

Beteiligter 1.1 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Architektur und Städtebau, Stellungnahme vom 25.04.2022: „Aus städtebaulicher Sicht stellt die beabsichtigte Bebauung eine Verdichtung dar, die nicht befürwortet werden kann. Der Grund hierfür liegt vor allem in dem deutlich zu geringen Abstand von lediglich 2 m zwischen dem beabsichtigten Wohngebäude und dem Baudenkmal. Derartig geringe Gebäudeabstände finden sich in der maßgeblichen Umgebungsbebauung nicht. Zudem entspricht dieser geringe Abstand eher einem Anbau an den denkmalgeschützten Bestand. Die Anordnung der im Westen geplanten Garage mit den sich daraus ergebenden geringen Abständen der Traufe zum Bestand wird ebenfalls als sehr unglücklich und dem Denkmal abträglich gesehen. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde muss die vorliegende Planung daher abgelehnt werden. Vertretbar ist hier allenfalls ein deutlich reduziertes Gebäude mit den Maßen 9 m x 16 m sowie E + D in einem gebührlchen Abstand zu dem Baudenkmal. Das neue Gebäude hat sich gegenüber dem Baudenkmal im Norden auch in seiner Höhe deutlich unterzuordnen. Die Garage ist auf eine Doppelgarage (6x6m) zu reduzieren, damit auch hier der erforderliche Mindestabstand zum Denkmal eingehalten wird, siehe hierzu auch die Skizze in der Anlage. Warum ein Baufenster um das Baudenkmal gezogen wurde, was einen Anbau von 1,4 m im Süden zulässt, kann nicht nachvollzogen werden. Als Festsetzung sollte auf alle Fälle mit aufgenommen werden, dass die Gebäudegestaltung aufgrund der unmittelbaren Denkmalnähe mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden, da vorher ein Abstimmungsgespräch stattgefunden hat. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben erneut mit Herrn Boiger vom Landratsamt besprochen. Folgende Änderungen werden vorgenommen: • Das neue Gebäude wird nun um rund 3 m nach Südwesten verschoben um einen größeren Abstand (nun mehr 5 m) zum denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten. • Das neue Gebäude erhält eine Größe von 8,99 m x 13,99 m (vorher 9,24 m x 13,99 m). Die vorgeschlagene Breite wird somit übernommen. • Die Garage erhält eine Größe von 6,50 m x 6 m und ein symmetrisches Dach. Somit ist auch hier ein größerer Abstand zum Denkmal gegeben. Die Wandhöhe verbleibt bei 5,85 m. Der Balkon erhält keine Stützen und wird nicht mehr 2 m tief. Des Weiteren wird er von den Hauskannten zurückgenommen. Eine Erweiterung des denkmalgeschützten Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Baugrenze kann auf die Gebäudekanten zurückgenommen werden. Der Hinweis wird mit aufgenommen. Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den oben genannten Änderungen zu. Diese sind im Bebauungsplan-Änderungsentwurf zu übernehmen. Das Landratsamt ist nochmals am Verfahren zu beteiligen.

ist.“	Abstimmung: 11 0	Ja-Stimmen Nein-Stimmen
-------	-----------------------------------	--

Beteiligter 1.2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.04.2022: „Unmittelbar westlich angrenzend an den Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Flurnummer 34/2 Gemarkung Gmund eine ortsbildprägende Linde. Bei Beibehaltung des derzeitigen Baufensters mit nur drei Meter Abstand zu diesem Baum würde es bei Umsetzung des Bauvorhabens (Baugrube) zu einer starken Schädigung des erhaltenswerten Baumes kommen. Um die ortsbildprägende Linde zu erhalten, empfehlen wir eine Verschiebung des Baufensters in Rücksprache mit dem fachlichen Naturschutz.“	Der Baumbestand wurde mit Frau Le-wald-Brudi vom Landratsamt besichtigt. Gegen die Bebauung bestehen keine Einwände. Es ist geplant, keinen Keller zu errichten. Ansonsten wären im Zuge des Aushebens der Baugrube Maßnahme zur Sicherung des Wurzelbereiches vorzunehmen. Der Naturschutz wird im Zuge der nochmaligen Beteiligung eine entsprechende Stellungnahme abgeben.

Beteiligter 2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 13.05.2022 „Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt an der St 2076 im Abschnitt 100 bei Station 1,896 im Bereich des OD-E. Das gegenständliche Bauvorhaben im Geltungsbereich fällt unter die Anbaubeschränkung gem. Art. 24 Abs. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG). Das nach dieser Vorschrift für die Erteilung der Baugenehmigung erforderliche Einvernehmen der Straßenbaubehörde ist vorliegend von der Anordnung der genannten Nebenbestimmungen abhängig, da das Vorhaben andernfalls geeignet ist, die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu beeinträchtigen. Der Abstand von der Fahrbahnkante zu dem Bauvorhaben beträgt ca. 13,4 m. Auflagen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist bereits jetzt eine Garage an dem geplanten Baubereich vorhanden. Diese Zufahrt wird auch für die neue Bebauung beibehalten und nicht verändert. Die genannten Auflagen können damit eingehalten werden. Die Stellungnahme wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen und an den Bauherren weitergegeben.

Erschließung: Die Erschließung hat, wie in den Planunterlagen vorgesehen, ausschließlich über die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt auf die Staatsstraße zu erfolgen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit. Sichtfläche: Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Grundstückszufahrt auf die Staatsstraße sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAST 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,0 Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m Schenkellänge parallel zur Staatsstraße in beiden Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten. Innerhalb der Sichtfläche dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Entwässerung: Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der Staatsstraße und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück bzw. von Park- und Stellflächen zugeführt werden. Straßenkörper: Die Straße darf in allen ihren Bestandteilen, sofern nicht anders bestimmt, nicht verändert, aufgegraben oder	
--	--

beschädigt werden. Sämtliche mit dieser Baumaßnahme anfallenden Kosten einschließlich der Beseitigung von entstehenden Schäden an Bauteilen der Staatsstraße sind vom Antragsteller zu übernehmen. Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“	
---	--

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Änderungsentwurf mit o.g. Änderungen zu. Der Plan ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB nochmals öffentlich auszulegen. Dabei sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange nochmals zu beteiligen. Die Frist kann angemessen verkürzt werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 8 Abweichung von der Gestaltungssatzung; Antrag auf Genehmigung der Aufständigung von PV-Anlagen bzw. Anbringung der Anlage am Balkon; hier bei Deganoweg 5

Der Antragsteller möchte 2023 neue Solaranlagen auf dem Dach aufbringen lassen. Um einen höheren Wirkungsgrad zu erreichen, stellt er den Antrag, diese Anlagen aufständern zu dürfen.

Des weiteren wird beantrag, die entsprechenden Module auch am Balkongelände / an der Süd-Fassade anbringen zu dürfen.

Gem. gemeindlicher Gestaltungssatzung sind Solar- und Photovoltaikanlagen nur auf dem Dach und nicht aufgeständert zulässig.

Die Ausrichtung des Gebäudes und des Daches ist erst mal nicht so schlecht. Da es sich hier aber um eine Grundsatzentscheidung handelt, sollte dies im Zuge der Änderung der Gestaltungssatzung diskutiert werden. Hierzu findet eine Sitzung am 27.09.2022 statt.

Bereits heute wurden die kontroversen Meinungen kurz wiedergegeben. Aus Sicht der Gestaltung und des Ortsbildes sollten keine Aufständigungen zugelassen werden. Es sollte immer der Einzelfall geprüft werden. Wichtig ist noch, ob die Aufständigung parallel zum First oder gegenläufig erfolgt.

Auf der anderen Seite sollte zur effizienteren Energienutzung Alles/Vieles zugelassen werden.

Es sollen noch Informationen eingeholt werden, ob die Aufständerrung parallel zum First und/oder gegenläufig zum First geplant ist. Weiter soll nachgefragt werden, ob schon eine Höhe (Neigungswinkel) bekannt ist.

Evtl. könnte diese Anfrage am Anfang der Sitzung diskutiert werden, um den Antragsteller zeitnahe eine Entscheidung mitteilen zu können.

Beschluss Der Antrag wird zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt. Er wird jedoch im Zuge der Überarbeitung der Gestaltungssatzung erneut diskutiert und entschieden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 14.11.22

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer