



# GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

## Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

**Datum:** Dienstag, 15.11.2022  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:20 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

Ab TOP 5

Kozemko, Herbert

Rabl, Georg

Zierer, Christine

### Vertreter

Schmid, Johann

Huber, Franz

### Schriftführer/in

Wild, Christine

### Entschuldigt fehlen

### stimmberechtigte Mitglieder

von Miller, Barbara

von Preysing, Franz

## 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 20.09.2022 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.09.2022 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 Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 783, Gemarkung Gmund, Nähe Schuß 3**

Es ist geplant, eine landwirtschaftliche Lagerhalle mit einer Größe von 28,74 m x 10,50 m zu errichten. Die Halle erhält eine Wandhöhe von rund 4,75 m und ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 20 Grad. Auf Grund des Geländeverlaufes muss im Osten das Gelände um bis zu 1 m angepasst/aufgefüllt werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben ist voraussichtlich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB privilegiert.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 783, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB unter der Bedingung, dass das Vorhaben privilegiert ist.

**Abstimmung** 10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

### **TOP 4 Bauantrag auf Anhebung des Dachstuhls im Bereich des ehem. Scheunenteiles, Errichtung eines Quergiebels und Erweiterung einer Wohnung (durch Nutzungsänderung einer Garage und eines Lagerraumes) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1314, Gem. Gmund, Gasse 20**

Es ist geplant, den Dachstuhl des Scheunenbereichs um 30 cm anzuheben, damit der First höhenmäßig einheitlich durchgängiger über das gesamte Ge-

bäude verläuft.

Im hinteren Scheunenbereich ist ein Abwurfschacht für Hackschnitzel vorhanden. Dieser Bereich soll vor Starkregen geschützt werden. Daher ist geplant, einen Quergiebel mit einer Breite von 4 m zu errichten. Er hat eine Wandhöhe von 3,78 m. In diesem Bereich wird die Tennenauffahrt wiederhergestellt. Der Quergiebel ist erforderlich, da ansonsten (wenn „nur“ das Dach heruntergezogen/verlängert wird) die notwendige Einfahrtshöhe nicht gegeben ist.

Des Weiteren soll eine Garage (im EG) und ein Lagerraum (im OG) zu Wohnraum umgenutzt werden. Die bestehende Wohneinheit 2 vergrößert sich somit von rund 60 m<sup>2</sup> auf 135 m<sup>2</sup>.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anhebung des Dachstuhls, Errichtung eines Quergiebels und Nutzungsänderung in Wohnraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 1314, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

**Abstimmung** 10 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 5 Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1347, Gem. Dürnbach, Tölzer Straße (bei HsNr. 126)**

Es ist geplant, im östlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1347 ein Mehrfamilienhaus (3WE) mit einer Größe von rund 16 m x 11 m zu errichten. Das neue Gebäude erhält eine Wandhöhe von 6,73 m sowie ein Satteldach mit einer Dachneigung von 26 Grad.

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich ein Planungskorridor für eine Umgehungsstraße eingetragen. Der FNP würde somit der Lage des Gebäudes entgegenstehen. Hierzu gibt es jedoch einen Beschluss des Gemeinderates, dass an der Umgehungsstraße nicht festgehalten wird.

Das Grundstück ist planungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich somit in die nähere Umgebung einfügen.

Gegen die Größe des Gebäudes und die Gestaltung bestehen grundsätzlich keine Einwände. Einzelne Fenster könnten symmetrischer angeordnet werden.

Auf Grund der Nähe zum Dürnbach soll das Grundstück insgesamt bis zu 0,44 m aufgefüllt werden.

Dies ist grundsätzlich erforderlich, da das Grundstück bei einem HQ 100 zwischen 15 und 30 cm überflutet werden kann. (vgl. Simulation des Büros SKI im Zuge der Hochwasserschutzplanung Finsterwald)

Mit der Wasserrechtsbehörde ist zu klären, ob ein Retentionsausgleich stattfinden muss. Es wird befürchtet, dass das Wasser auf das Nachbargrundstück Fl.Nr 1162 verdrängt wird (auch durch die Auffüllung).

Die geplante Wandhöhe von 6,73 m wird vom aufgefüllten Gelände gemessen.

Das Gebäude soll mit einem Abstand von 5,50 m (geringster Abstand) zum Dürnbach errichtet werden. In diesem Abstand sollen dann auch noch zwei hintereinanderliegende Stellplätze nachgewiesen werden. Außerdem ist in diesem Streifen auch die Oberflächenentwässerung (Rigolen System) vorgesehen.

Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der südöstlich angeordneten Stellplätze. Diese liegen zu nahe am Dürnbach. Außerdem wird das Grundstück um 44 cm aufgefüllt. Um ein ungehindertes An- und Abfahren sicherstellen zu können, müsste bis zur Grundstücksgrenze (bis zum Bach) die Fläche befestigt werden. Wird dann eine Stützmauer am Bach errichtet?

Des Weiteren ist auf dem Grundstück ein Biotop (Bachbegleitgehölze) eingetragen. Die Lage der einzelnen Bäume ist nicht dargestellt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei Beibehaltung des Gehölzbestandes die Stellplätze in dieser Form nicht angeordnet werden können.

Im Flächennutzungsplan ist der Gehölzbestand und ein Pufferstreifen (landw. Grünfläche) von 6 bis 8 m eingetragen (ein genaueres Maß kann dem FNP nicht entnommen werden).

Bei Berücksichtigung dieser Darstellung müsste das Gebäude – aber zumindest die Stellplätze neu angeordnet werden.

Im Zuge der Diskussion werden die Bedenken zur Anordnung der Stellplätze bekräftigt. Der Bach sowie das Begleitgrün muss unverändert erhalten bleiben.

Auf Grund der Nähe zum Bach sollte über eine Verschiebung des Gebäudes nach Westen oder evtl. Drehung nachgedacht werden.

## **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1347, Gem. Dürnbach, nur unter der Bedingung zu, dass die 4 südöstlichen Stellplätze neu nachgewiesen werden. Zum Bach hin ist ein Streifen von min. 5 m von baulichen Anlagen (dazu zählen auch Stellplätze Art. 2 Abs. 1 Nr. 5 Bay-BO) unverändert freizuhalten.

Der Auffüllung des Grundstückes wird grundsätzlich zugestimmt. Jedoch im 5-m-Schutzstreifen zum Bach dürfen keine Auffüllungen stattfinden. Die Wandhöhe wird vom neuen Gelände aus ermittelt.

Der Bauausschuss schlägt vor, das Gebäude weiter nach Westen zu verschieben.

Außerdem wird auf die Beeinträchtigung bei Hochwasser bzw. Starkregenereignissen hingewiesen.

## **Abstimmung**

10	Ja-Stimmen
1	Nein-Stimmen

**TOP 6                    Bauantrag auf Errichtung eines Ersatzbaus für imkerliche Tätigkeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088, Gem. Dürnbach, Außenbereich Nähe Am Brand**

Der Antragsteller hat auf dem Grundstück Fl.Nr 1088, Gem. Dürnbach, ein vorhandenes Gebäude neu errichtet. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 5,22 m x 4.02 m und einen zusätzlichen Anbau von 1,85 m x 3,95 m. Die Wandhöhe beträgt 3,30 m.

Es ist außerdem ein Kamin vorhanden. Lt Ortsbesichtigung des Landratsamtes ist ein Wohn- sowie Koch- und Essbereich sowie ein Schlafraum vorhanden.

Da keine Baugenehmigungen gefunden wurden, hat das Landratsamt den Antragsteller aufgefordert, das Gebäude zu beseitigen.

Es wurde nun ein Bauantrag vorgelegt, der darauf abzielt, dass das Gebäude der Imkerei dient und auch früher schon hierzu genutzt wurde.

Der Antragsteller hat der Verwaltung gegenüber geäußert, dass der Fachberater für Imkerei in Oberbayern das Vorhaben positiv beurteilt und eine entsprechende Stellungnahme an das LRA übersendet.

Die Verwaltung hat Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit des Vorhabens/Gebäudes.

Bienenhäuser im Außenbereich sind zunächst nur bei berufsmäßiger Imkerei zulässig bzw. privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 201 BauGB).

Bei einem Bienenhaus nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (= wegen seiner besonderen Anforderungen nur im Außenbereich möglich) wäre nur ein Gebäude für die Bienenvölker zulässig. Zusatzeinrichtungen (z.B. Schleuderraum, Lageraum usw.) sind gem. Rechtsprechung nicht erlaubt. Es darf kein Haus entstehen, das sich auch nur vorübergehend als „menschliche Behausung“ eignet.

Im Zuge der Diskussion wird die Planung, vor allem die Gestaltung und Nutzung des Aufenthaltsraumes, kritisch gesehen. Im Plan sind auch keine Stellflächen für Bienenvölker bzw. Ein- und Ausflugsbereiche für die Bienen vorgesehen.

Das vorliegende Gebäude ist insgesamt nicht durch den Verwendungszweck Bienenhaus geprägt, da es zu überdimensioniert ist und die Gestaltung auch diesem nicht entspricht.

Die Privilegierung sollte hier genauestens zu prüfen.

**Beschluss**            Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Errichtung eines Ersatzbaus für imkerliche Tätigkeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1088, Gem. Dürnbach, zu unter der Bedingung, dass das Gebäude in der vorliegenden Form mit dieser Nutzung auch privilegiert ist.

Sollte das Gebäude in der vorliegenden Form privilegiert sein, muss von Seiten des Landratsamtes unbedingt darauf geachtet werden, dass das Gebäude auch entsprechend umgebaut wird.

**Abstimmung**    9        Ja-Stimmen  
                      2        Nein-Stimmen

**TOP 7            Bauantrag auf Renovierung und Umbau von Büro- und Seminarräumen zu Hotelzimmer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428/29, Gem. Gmund, Tegernseer Straße 41**

Das Seminarhotel (derzeit COMTEAM) soll renoviert und umgebaut werden. Hierbei werden die Seminarräume sowie Büroräume in Hotelzimmer umgebaut. Des Weiteren wird ein öffentliches Restaurant mit eingebaut. Vorher wurden hier nur die Seminargäste bewirtet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kurstraße/Schländlerweg“ (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die Baugrenzen werden eingehalten.

Allerdings ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. (Diese Ausnahme wurde leider damals beim Bebauungsplan nicht mit aufgenommen, obwohl die Nutzung bereits bestand.)

Gegen eine Ausnahme bestehen keine Bedenken. Das Grundstück ist sehr groß. Die Nutzungen sowie die Ein- und Ausfahrten sind so angeordnet, dass Wohngebiete nicht beeinträchtigt werden.

Bisher sind 8 Hotelzimmer in diesem Gebäude vorhanden. Durch die Umnutzung von Seminarräumen, Büroräumen und dem Empfangsbereich entstehen 4 neue Hotelzimmer und 1 Studio/Ferienwohnung.

Insgesamt sind nun 24 Betten geplant (3 x Einzelzimmer, 9 x Doppelzimmer, 1 x Dreibettzimmer).

Im Erdgeschoss ist ein öffentliches Restaurant geplant. Hier sind rund 40 Sitzplätze vorgesehen. Im Bereich des Restaurants sollen die Fenster auf bodentiefe Fenster verlängert werden. Des Weiteren wird hier eine Holzterrasse angebaut (ebenfalls rund 40 Sitzplätze).

Für die neue Nutzung sind insgesamt 15 Stellplätze erforderlich. Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

**Beschluss**        Der Bau und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Renovierung und Umbau von Büro- und Seminarräumen zu Hotelzimmern und Einbau eines Restaurants auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428/29, Gem. Gmund, Tegernseer Straße 41, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

Eine Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Nutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes wird erteilt.

**Abstimmung**    11        Ja-Stimmen  
                      0        Nein-Stimmen



**TOP 9                    Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung zweier Wohnungen in zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1750, Gem. Gmund, Tölzer Straße 2a**

Der Eigentümer des Anwesens Tölzer Straße 2a fragt an, ob die beiden Wohnungen im 1. Und 2. Obergeschoss als Ferienwohnungen genutzt werden dürfen.

Ferienwohnungen stellen eine gewerbliche Nutzung dar. Es ist daher eine Nutzungsänderung zu beantragen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Münchner Straße / Wiesseer Straße“. Das Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Allerdings wurden „Sonstige Gewerbebetriebe“ von der Nutzung ausgeschlossen.

Es ist somit eine Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der beantragten Nutzung als Ferienwohnung zu erteilen.

Für Ferienwohnungen gibt es keinen eigenen Stellplatzschlüssel. Für diese Wohnungen wären nun jeweils 2 Stellplätze erforderlich.

Der Antragsteller hat bekundet, dass Bereitschaft zur Stellplatzabgabe besteht. Die Stellplatzabgabe für einen Stellplatz beträgt in Gmund 7.500 €.

Die Zustimmung zur Abgabe würde die Verwaltung davon abhängig machen, dass die Stellplätze vor dem Gebäude ausschließlich dem Laden im EG zugeordnet werden dürfen. Damit dieser Laden Stellplätze für Besucher hat.

Bei der Nutzungsänderung in Ferienwohnung ändert sich auch die Anzahl der EGW's. Bei Wohnungen geht es nach der Wohnfläche, bei Ferienwohnungen nach Anzahl der Betten.

Wohnung 1. OG	84 m <sup>2</sup>	1,5 EGW	4 Betten	2,4 EGW (4 x 0,6)
Wohnung 2. OG	89 m <sup>2</sup>	1,5 EGW	4 Betten	2,4 EGW

Dem Bauausschuss ist der Zwiespalt ausreichend bekannt. Zum einen werden Betten für den Tourismus benötigt. Zum anderen ist die Wohnungslage aber sehr angespannt. Es werden dringend auch (Miet)Wohnungen gesucht und benötigt.

Auf Grund dieser Sachlage wird der Bauausschuss keiner Abweichung oder Ausnahme zustimmen. Sind Ferienwohnungen in einem Gebiet zulässig, dann dürfen Sie errichtet werden. Sind Ferienwohnungen auf Grund der Gebietsausweisung nicht möglich (vgl. z.B. auch Reines Wohngebiet an der Parksiedlung) werden keine Ausnahmen und Befreiungen erteilt.

**Beschlussantrag**                    Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen in Aussicht. Ebenfalls wird einer Abgabe zugestimmt jedoch unter der Bedingung, dass die Stellplätze vor dem Gebäude (an der Bundesstraße) ausschließlich dem Laden zugeordnet werden.

**Abstimmung**    0        Ja-Stimmen  
                     11        Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss**        Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen nicht in Aussicht.

**TOP 10            Bauvoranfrage auf Errichtung von 3 Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/4, Gem. Dürnbach, Schaftlacher Straße 2**

Es liegt eine Bauvoranfrage vor, ob auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/4, Gem. Dürnbach, Schaftlacher Straße 2, drei Doppelhäuser errichtet werden können.

Die Doppelhäuser haben jeweils eine Größe von 13,55 m (Breite) x 12,70 m (Länge). Die Wandhöhe ist mit 7,35 m geplant. Gem. Bebauungsplan darf eine Wandhöhe von 7,55 m errichtet werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 20 „Schaftlacher Straße“ – 10. Änderung. Die Änderung ist noch nicht rechtskräftig.

Die Gebäude liegen innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Die geplanten Erker überschreiten die östlich und westliche Baugrenze um 1,50 m. Dies ist jedoch gem. Bebauungsplan zulässig, da es sich um untergeordnete Bauteile handelt. (war bereits im Ursprungs-Bebauungsplan enthalten)

Gem. Bebauungsplan ist zum Moosbach ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Die Gebäude sind rund 1 m weiter abgerückt. Dies wird positiv wahrgenommen.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zusätzlich werden 2 Besucherstellplätze oberirdisch angeordnet.

Eine Behandlung im Freistellungsverfahren ist derzeit nicht möglich, da die Bebauungsplan-Änderung noch nicht rechtskräftig ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass am nördlich angrenzenden Moosbach Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich sind. Das notwendige Planfeststellungsverfahren hierzu ist noch nicht abgeschlossen. Daher kann noch nichts über die zeitliche Umsetzung der Maßnahme gesagt werden.

Im Zuge der Diskussion wird die Gestaltung kritisiert. Die geplanten Erker sowie die aufgestellten Fensterläden entsprechen nicht einer ortstypischen Gestaltung.

Die Erker steigen nicht vom Boden auf und haben auch keine Fenster. Der aufgestellte Sonnenschutz ist ortstypisch in Italien aber nicht in Oberbayern.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung von 3 Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 484/4, Gem. Dürnbach, grundsätzlich in Aussicht.  
Der vorgelegten Gestaltung (Erker, aufgestellter Sonnenschutz an den Fenstern) wird nicht zugestimmt. Die Gebäude sollen in einer ortstypischen Gestaltung errichtet werden.

**Abstimmung** 10 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimmen

**TOP 11 Wäldchen am Dr.-Kober-Weg: Beratung und Beschlussfassung zur Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils**

Im Wald beim Dr.-Kober-Weg wurden Bäume markiert. Auf Nachfrage wurde von Herrn Feist (Revierförster) bestätigt, dass er zusammen mit dem Eigentümer den Wald besichtigt und Bäume markiert hat. Es sind auch Bäume gekennzeichnet, die unbedingt stehen bleiben müssen (gelber Ring). Es wird von 50 Bäumen (gem. Forstamt) bzw. 64 Bäumen (gem. Anlieger) gesprochen.

Auf Veranlassung von Herrn Feist hat am 03.11.2022 ein Ortstermin stattgefunden.

Herr Feist erläutert, dass die Entnahme zur ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung erforderlich sei. Durch die Entnahme soll ein kräftiger Mischwald entstehen.

Er erklärt, dass der Wald vernachlässigt wurde und somit mehr Bäume gefällt werden müssen als wenn er regelmäßig durchforstet worden wäre.

Vom Eigentümer wird auf die Haftungsfrage verwiesen. Das Fällen der Bäume dient dazu, dass er seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen kann. Die Bäume sollen noch dieses Jahr entfernt werden.

Den Anliegern ist die Entnahme zu massiv. Sie weisen auf den Schutzstatus hin (wertvoller Naturwald, wichtig für Vogelschutz, gliederndes innerörtliches Grün). Es wird außerdem befürchtet, dass noch weit mehr als die gekennzeichneten Bäume entfernt werden.

Beim Ortstermin wurde außerdem festgestellt, dass weitere Bäume am westlichen Ortsrand (Eigentum der Parkwohnanlage) ebenfalls markiert wurden.

Herr Feist erläutert noch, dass eine Nachpflanzung / Aufforstung zunächst nicht vorgesehen ist. Dies wird in der Regel durch den natürlichen Aufwuchs und Anflug erledigt.

Mit E-Mail vom 04.11.2022 fordert Herr Steininger die Gemeinde auf, aktiv tätig zu werden und eine „Veränderungssperre“ zu erlassen und dann einen Antrag auf Ausweisung als schützenswerten Landschaftsbestandteil zu stellen.

Das Wäldchen am Dr. Kober-Weg ist im Flächennutzungsplan als „Waldfläche mit besonderer Bedeutung als Landschaftsbild“ dargestellt.

Das Wäldchen ist unter der Nr. 8236-69 TF 03 in der Biotopkartierung enthalten.

Es gibt im Zuge eines Baugesuches von 2015 ein Urteil des Bay. Verwaltungsgerichtes, dass das (gesamte) Grundstück Fl.Nr. 1807, Gem. Gmund, den Außenbereich gem. § 35 zuzuordnen ist. Somit gilt für diesen Bereich die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Tegernsee und Umgebung“.

Die Betreuung von Biotopen liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde. Auch die Beachtung der LSGV liegt bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Weiterhin ist der Wald auf Grund seiner Größe und Beschaffenheit ein Wald nach dem Waldgesetz. Somit ist gem. AELF eine ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bodennutzung zulässig.

Gem. Naturschutzgesetz können Teile von Natur und Landschaft als „geschützte landschaftsbestandteile“ geschützt werden (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG).

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) sind gemäß § 29 Abs. 1 BNatSchG "rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten."

Die rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt durch eine Rechtsverordnung. Für den Erlass der Rechtsverordnung ist die Untere Naturschutzbehörde (beim LRA) zuständig (Art. 51 Abs. 1 Nr. 3 BayNatSchG).

Ein Antrag hierzu ist nicht vorgesehen. Wenn etwas „so wichtig“ ist, dann muss diese Unterschutzstellung aus der Aufgabe der Naturschutzbehörde heraus erfolgen.

Bei solchen relativ kleinteiligen Flächen, welche auch noch wichtig für das Ortsbild sind, ist es anscheinend gängige Praxis, dass hier der „Anstoß“ von den Gemeinden kommt.

Gem. Art. 54 BayNatSchG kann eine einstweilige Sicherstellung von Schutzgegenständen durch den Erlass einer Rechtsverordnung oder Einzelanordnung durch die Naturschutzbehörde erfolgen.

Dies ist jedoch nur möglich, wenn gleichzeitig oder unmittelbar darauf ein Verfahren zur endgültigen Inschutznahme durchgeführt wird.

Veränderungssperren (nach NatSchG) gibt es nur bei geplanten Naturschutzgebieten.

Eine Veränderungssperre nach dem BauGB ist nicht möglich, da ja gerade hier keine Bauplanung vorgesehen werden soll. Eine sog. Negativplanung (nur Festsetzung von Wald bzw. Grünflächen damit sich nichts baurechtlich ändert) ist nicht zulässig.

Es gibt in der Gemeinde einen geschützten Landschaftsbestandteil mit der Bezeichnung „Ökologisch bedeutsamer Erholungswald westlich des Piusheimes in der Gemeinde Gmund“. (sog. Kindergartenwäldchen)

Damals ging die Initiative auch von der Gemeinde aus.

Der Unterschied zum Wäldchen am Dr.-Kober-Weg ist, dass diese Fläche damals als baurechtlicher Innenbereich angesehen wurde (nach allen Seiten umgebende Bebauung vorhanden, relativ schmales Grundstück). Als sog. Baulücke hätte eine Rodung und Bebauung nicht so ohne weiteres verhindert werden können. Es wurde damals versucht, einen Bebauungsplan aufzustellen um den Kindergartenwald zu sichern. Auf Grund der Aussagen von Juristen des LRA und eines Rechtsanwaltes wäre dies nur mit entsprechenden Entschädigungszahlungen möglich gewesen.

Wichtig ist jedoch noch, dass in der erlassenen Rechtsverordnung unter § 4 die „ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bodennutzung“ zugelassen wurde.

Im Zuge der Diskussion ist der Bauausschuss der Auffassung, dass das Wäldchen am Dr.-Kober-Weg durch die Biotopkartierung, dem LSG und dem FNP ausreichend geschützt ist.

Es ist hier erforderlich, dass das AELF und die Untere Naturschutzbehörde eine gemeinsame verträgliche Lösung finden und deren Umsetzung auch eng überwachen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass auf Grund des starken Eingriffs (jetzt und bereits im Frühjahr geschehen) eine aktive Aufforstung festgelegt werden sollte.

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das vorliegende Schreiben des Herrn Steininger zuständigkeitshalber an die Untere Naturschutzbehörde weiter zu leiten.

Die Gemeinde Gmund bekräftigt nochmals ihre Aussage im Flächennutzungsplan. Das Wäldchen/Grünzug ist wichtig für das Orts- und Landschaftsbild und soll daher erhalten bleiben. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen.

Entgegen der Darstellung des Revierförsters sollte hier jedoch eine aktive Aufforstung stattfinden.

#### **Abstimmung**

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

**TOP 12**            **Vollzug des BayStrWG; Widmung der Flächen des Parkplatzes am Bahnhalt Moosrain als Bestandteil der Ortsstraße Bahnhofstraße, Str.Zug-Nr. 63, Blatt 80**

Das Grundstück ist in den BgA Parkraumbewirtschaftung einzulegen. Hierzu werden die Grundstücke Fl.Nr. 373/3 und 449/2 gewidmet.

Parkplätze dienen dem ruhenden öffentlichen Verkehr und werden daher rechtlich der anliegenden Ortsstraße zugeordnet.

Gewidmet wird die Fl.Nr. 373/3, Gem. Dürnbach. Hier ist Eigentümer die Gemeinde Gmund.

Ein Teil des Parkplatzes liegt auf der Fl.Nr. 449/2, Gem. Dürnbach. Diese Fl.Nr. liegt im Eigentum der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft. Von dieser ist zur Widmung eine Zustimmung erforderlich.

Bezeichnung	Bahnhofstraße
Fl.-Nr. neu	373/3, Gemarkung Dürnbach
	Eigentümer Gemeinde Gmund a.Tegernsee, 449/2 (Teilfläche ca. 383 qm) Eigentümer Tegernsee Bahn – Betriebsgesellschaft mbH, mit Widmungszustimmung
Baulastträger	gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Gemeinde Gmund

Anfangspunkt, Endpunkt, Länge ändern sich nicht

**Beschluss**        Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Fl.Nr. 373/3 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 449/2 (vorbehaltlich der Widmungszustimmung), alle Gemarkung Dürnbach, gem. Art. 6 BayStrWG zur Ortsstraße zu widmen. Die Fläche wird Bestandteil der Ortsstraße Bahnhofstraße, Str. Zug Nr. 63, Blatt 80.

**Abstimmung**    11        Ja-Stimmen  
                          0        Nein-Stimmen

**TOP 13**            **Informationen des Bürgermeisters**

In der Tegernseer Zeitung wurde darüber informiert, dass Bereich des Tegernsees (Nördlicher Teil und Ringsee) im Winter vor Wassersport, Bootsfahrten usw. geschützt werden sollen.

Der Bürgermeister teilte mit, dass die Gemeinde Gmund an diesen Gesprächen und Verfahren nicht beteiligt wurde.

Gmund a. Tegernsee 28.11.22

Alfons Besel  
Vorsitzender

Christine Wild  
Schriftführer