



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 17.01.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

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 Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

2. Vertreter

Huber, Franz

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Kozemko, Herbert

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 15.11.2022 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.11.2022 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 Aufstockung eines Querbaus mit Errichtung einer Wohneinheit und Anbau einer Garage und eines Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428/58, Gem. Gmund, Kurstraße 31

Es ist geplant, den bestehenden Querbau aufzustocken und hier eine zusätzliche Wohneinheit im Obergeschoss unterzubringen. Der Querbau erhält nun eine Wandhöhe von knapp 5 m.

Zusätzlich soll eine Garage angebaut werden. Diese Garage erhält allerdings ein Flachdach, welches dann für die neue Wohneinheit als Dachterrasse genutzt wird. Es wird hier jedoch das Dach des Gebäudes „weitergezogen“, so dass Balkon/Terrasse „unter Dach“ sind.

Dieses Vorhaben lag bereits vor und wurde zugestimmt.

Nun wurde ein Tekturplan eingereicht. Es soll zusätzlich ein Balkon an der Westseite errichtet werden. Der Balkon hat eine Tiefe von 2 m. Der Dachüberstand beträgt nur ca. 1,20 m.

Es ist geplant, über den Balkon noch ein Glasdach mit der Tiefe von 2 m zu errichten. Das Glasdach liegt ca. 0,50 unter dem First des Hauptdaches. Es ist eine Abweichung von der Dacheindeckung erforderlich.

In der Sitzung wird nur noch über den zusätzlichen Balkon diskutiert und entschieden.

Dem Balkon wird in dieser Form nicht zugestimmt. Bei dieser Tiefe muss der Dachüberstand des Hauptgebäudes verlängert werden. Durch ein zusätzliches Dach entsteht keine einheitliche und homogene Dachlandschaft mehr. Der Glaseindeckung wird nicht zugestimmt.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag hinsichtlich der Errichtung eines Balkones an der Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428/58, Gem. Gmund, zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag hinsichtlich der Errichtung eines Balkones an der Westseite des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428/58, Gem. Gmund, nicht zu. Es wird keine Abweichung von der Gestaltungssatzung erteilt.

TOP 4 Bauantrag auf Einbau einer zusätzlichen Wohnung und Umgestaltung der Außenanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1802/21, Gem. Gmund, Bernöckersiedlung 8

In dem Bestandsgebäude sind 4 Wohnungen genehmigt (1 WE im EG, 2 WE im OG und 1 WE im DG). Tatsächlich bestehen jedoch 5 Wohnungen im Gebäude. Im Obergeschoss sind 3 Wohnungen vorhanden. Nun soll diese Wohnung nachträglich genehmigt werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Der Einbau der Wohnung ist grundsätzlich kein Problem. Es müssen jedoch zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden.

Durch die vorgelegte Planung entsteht ein Mehrbedarf von 3 Stpl. (1 Stpl. für zusätzliche Wohnung, 1 Stpl da die Wohnung im DG größer, 1 Stpl für Besucher). Dies bedeutet, dass insgesamt 7 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Derzeit sind 4 Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Bereits jetzt ragen die Autos in die Straße. Bei der letzten Genehmigung wurden die Stellplätze deshalb auch teilweise parallel zur Straße nachgewiesen.

Nun sollen die Stellplätze vor dem Gebäude mit Zufahrt von der Straße Bernöckersiedlung angeordnet werden.

Problem ist, dass zwischen der Hauswand und der Grundstücksgrenze (gem. amtlichen Lageplan) nur ein Abstand zwischen 4,65 m und 4,80 m vorhanden ist. Die Stellplätze können somit die festgesetzte Länge von 5 m nicht einhalten.

Tatsächlich wurde ein Abstand von 4,92 m bis zur Vorderkante Muldenstein gemessen. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Straße nicht in jeden Bereich bis zur Grundstücksgrenze (aus)gebaut wurde.
Bei verkürzten Stellplätzen ragen die Autos teilweise in die öffentliche Verkehrsfläche. Es könnte Probleme mit den Winterdienst geben.
Es müsste für die neue Planung eine Abweichung von der Länge der Stellplätze erteilt werden.

Zusätzlich wäre ein Stellplatz ein gefangener Stellplatz (Stellplätze hintereinander angeordnet). Da diese Stellplätze einer Wohnung zugeordnet werden, könnte hier ausnahmsweise einer Abweichung zugestimmt werden.

Im Zuge der Diskussion stimmt der Bauausschuss einer Verkürzung der Stellplätze nicht zu. Es wird auch nicht wirklich bis zur Hauswand gefahren, so dass ein noch größerer Überstand entsteht.
Anscheinend ist hier auch ein Großraumauto/Van/Transporter bereits vorhanden. Dieser könnte dann auch auf den verkürzten Stellplätzen parken.
Die Beeinträchtigung für den öffentlichen Verkehr wird als zu groß erachtet.

Der zusätzlichen Wohnung im Obergeschoss kann daher auf Grund der fehlenden Stellplätze nicht zugestimmt werden.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Einbau einer Wohnung und der hierzu erforderlichen Umgestaltung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 1802/21, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Einbau einer Wohnung und der hierzu erforderlichen Umgestaltung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 1802/21, Gem. Gmund, nicht zu, da die erforderliche Länge der Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden kann.

TOP 5 **Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen und eines Garagengebäudes für 6 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 1813/2, Gem. Gmund, Alte Kaltenbrunner Straße 12**

Mit dem Vorbescheid sollen zwei zusätzliche Einfamilienhäuser sowie ein Garagengebäude auf dem Grundstück errichtet werden.

Direkt an der Straße besteht derzeit ein Mehrfamilienhaus mit einer Größe von 14,6 m x 10,7 m. Für diese Wohnungen soll im Anschluss ein Garagengebäude für 6 Garagen, 6 Abstellräumen und einen Abstellbereich für Fahrräder errichtet werden. Das neue Garagengebäude hat eine Länge von 18,65 m und eine Breite von 8 m. Von diesen 8 m sollen rund 5 m in den Hang eingegraben bzw. aufgefüllt werden, als Gartenbereich für das obere Gebäude. Auf den

restlichen 3 m soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 18 Grad errichtet werden.

Für diese Dachform ist eine Abweichung erforderlich.

Hier wird vom Bauausschuss nochmals hingewiesen, dass eine ausreichend breite Zufahrt/Rangiermöglichkeit (min 6 m) vorhanden sein muss.

In der Mitte des Grundstückes soll ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 11,50 m x 9 m und einer Ausrichtung von Nord nach Süd errichtet werden. Im Osten wird eine Doppelgarage mit angebaut.

Die Wandhöhe ist talseitig mit rund 6,75 m und hangseitig mit 5 m geplant.

Im hinteren Bereich des Grundstückes ist ein weiteres Einfamilienhaus mit einer Größe von 14 m x 9 m geplant. Dieses Gebäude wird wieder mit einer Ausrichtung parallel zur Straße errichtet. Die Wandhöhe beträgt voraussichtlich talseitig 7 m und hangseitig 6 m.

Problematisch wird hier die geplante Flachdachgarage (Flachdach begrünt oder Dachterrasse).

Die Zufahrt für die Gebäude erfolgt von Nordosten. Das Gelände steigt von der Straße bis zur hinteren Grundstücksgrenze um rund 14,5 m.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der Größe und Lage in die nähere Umgebung einfügen.

Dies ist hier der Fall. In der näheren Umgebung sind Gebäude mit den geplanten Grundflächen und auch eine „Drei-Reihige“-Bebauung vorhanden. Auch die Firstrichtungen sind in diesem Bereich nicht einheitlich.

Bei der Zustimmung zum Gebäude „Alte Kaltenbrunner Straße 22“ (Jahr 2014) hat sich die Gemeinde bewusst für eine Nachverdichtung in diesem ortsnahen/zentralen Bereich entschieden.

Problematisch stellt sich der Geländeverlauf und vor allem dann auch die Anordnung und Zufahrt der geplanten Garagen dar.

In dem Gebiet sind Gebäude mit den geplanten Gebäudehöhen und Firstrichtungen vorhanden. Der Bauausschuss schlägt vor, auf Grund des Geländeverlaufes die Höhen vor Ort festzulegen und spätestens zur Einreichung der Baugenehmigung ein Schaugerüst aufzustellen.

Im Zuge der Diskussion wird der Garage zum hinteren Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt nicht zustimmen. Hier müssten genauere Pläne zur Gestaltung und vor allem der Gestaltung des Geländes vorgelegt werden. Wie erfolgt die Zufahrt (Höhenunterschied von einer Ecke bis zur anderen min 1,50 m)? Wie ist die Zuwegung zum Wohnhaus? Wie weit schaut das Gebäude aus dem Gelände heraus. Sind Stützmauern erforderlich? Wo sollen Terrassen angelegt werden.

Grundsätzlich wird vorgeschlagen, die Errichtung einer Tiefgarage bzw. ob die Garage nicht im Gebäude integriert werden kann zu prüfen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf der Fl.Nr. 1813/2, Gem. Gmund, zu. Die Höhenentwicklung ist jedoch vor Ort festzulegen.
Für die Dachform (Pulldach) des neuen Garagengebäudes hinter dem Bestandsgebäude wird eine Abweichung erteilt.
Der geplanten Garage für das hintere neue Gebäude wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt. Eine Abweichung für die Dachform (Flachdach, Dachterrasse) wird hier nicht erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Abbruch und Neubau des ehem. Wirtschaftsteils mit Errichtung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1304, Gem. Gmund, Gasse 19

Es ist geplant, den Wirtschaftsteil abzubrechen und in den gleichen Maßen neu aufzubauen. In den neuen Gebäudeteil sollen zwei Wohneinheiten entstehen.

WE 1	EG+OG	211 m ²
WE 2	OG	90 m ²

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Vorhaben entspricht dem genehmigten Vorbescheid vom 05.02.2021.

Für die beiden Wohnungen müssen 5 Stellplätze nachgewiesen werden. Im Plan sind insgesamt 12 Stellplätze dargestellt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau des ehem. Wirtschaftsteils mit Errichtung von zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1304, Gem. Gmund, Gasse 19, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauantrag auf Umbau und Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit und einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1813/11, Gem. Gmund, Alte Kaltenbrunner Straße 22a

Auf die Bauvoranfrage vom 17.05.2022 wird verwiesen.

Es ist geplant, den rückwärtigen eingeschossigen Teil aufzustocken. Er passt sich in Ausmaß und Höhe an das Bestandsgebäude an.

Das Gebäude steht in diesem Bereich an der Grundstücksgrenze. Es können die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Somit ist auch von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung eine Abweichung zu erteilen.

Zusätzlich wird im Erdgeschoss im Süden ein eingeschossiger Wintergarten mit einer Breite von 3,70 und einer Tiefe von 2,50 m errichtet. Auf diesen wird ein Balkon, ebenfalls mit einer Breite von teilweise 2,50 m, aufgesetzt. Das Dach wird erneuert und erhält dann im Süden einen Dachüberstand von 2,50 m.

Im Erdgeschoss besteht eine Ferienwohnung. Diese wird umgebaut und hat nun eine Größe von (mit 4 Betten).

Im Obergeschoss befindet sich die Wohnung 2 und wird durch die Nutzung des Dachgeschosses erweitert.

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

Mit dem Umbau und der Aufstockung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Im Wohnhaus sind seit 1960 zwei Wohnungen genehmigt.

WE 1	EG	82 m ²	neu: Ferienwohnung	89 m ²
WE 2	OG	94 m ²	neu:	115 m ²

Da sich die Wohnungen nicht auf über 120 m² vergrößert haben, entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Die große mittige Fensterfläche im Obergeschoss wird von einzelnen Bauausschussmitgliedern kritisch gesehen. Diese sollte an die Fenster rechts und links angepasst werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Umbau und Erweiterung einer bestehenden Wohneinheit und einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1813/11, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wird eine Abweichung erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

**TOP 8 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Schlierseer Straße";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Änderungsentwurf wurde auf Grund von Änderungen erneut in der Zeit vom 07.11. bis 22.11.2022 öffentlich ausgelegt. Wären der Auslegung sind keine Einwände eingegangen.

Gleichzeitig wurde das Landratsamt nochmals als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Folgende Stellungnahmen wurde abgegeben:

Stellungnahme LRA, Fachbereich 52 (Architektur / Denkmalschutz / Gutachterausschuss) vom 19.12.2022	
<p>„Mit unserer Stellungnahme vom 25.04.22 wurde der deutlich zu geringe Abstand des geplanten Hauptgebäudes zum bestehenden Baudenkmal moniert. Mit dem nun gewählten Abstand von 5 m besteht seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde Einverständnis, aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten wird jedoch ein Abstand von 6 m empfohlen. Aus städtebaulicher Sicht stellt die beabsichtigte Bebauung nach wie vor eine Verdichtung dar, die sich in der umliegenden Bebauung zwar nicht findet aber noch hingenommen werden kann. Die Anordnung der im Westen geplanten Garage mit den sich daraus ergebenden geringen Abständen der Traufe zum Bestand ist unglücklich gewählt und dem Denkmal abträglich. Dies wird aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde aber noch hingenommen.</p> <p>Als Festsetzung sollte auf alle Fälle mit aufgenommen werden, dass die Gebäudegestaltung aufgrund der unmittelbaren Denkmalnähe mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass als Festsetzung mit aufgenommen wird, dass das Vorhaben mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>

Stellungnahme LRA, Untere Naturschutzbehörde vom 28.11.2022	
<p>„Um zu gewährleisten, dass es bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu keiner Schädigung des ortsbildprägenden Baumbestandes kommt und damit grünordnerische Festsetzungen Berücksichtigung finden, empfehlen wir die Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplan verbindlich festzusetzen.“</p>	<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass als Festsetzung mit aufgenommen wird, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Antrag auf Baugenehmigung mit vorgelegt werden muss.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schlierseer Straße“ in der Fassung vom 25.08.2022, mit der unter a) beschlossenen Ergänzung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Tegernseer Straße/Ringstraße";**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 07.11.2022 bis 09.12.2022 öffentlich aus. Während der Auslegung sind keine Einwände eingegangen.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Folgende Stellungnahme ist eingegangen:

Stellungnahme Landratsamt Untere Naturschutzbehörde vom 28.11.2022	
„Mit der Änderung entfallen grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen. Um eine qualitativ hochwertige Grünordnung zu gewährleisten empfehlen wir Festsetzungen zum Erhalt/ zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich zu treffen.“	Ein ortsbildprägender Baumbestand ist auf den Grundstücken nicht vorhanden. Ein Erhalt von Bäumen wird im Plan daher nicht festgesetzt. Ansonsten gilt Festsetzung Nr. 4.5 weiterhin: „Pro Grundstück ist mindestens ein Großbaum als Hausbaum der Wuchsklasse 1 mit einem STU zu pflanzen.“

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Tegernseer Straße/Ringstraße“ in der Fassung vom 17.05.2022 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 10 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 14.02.23

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer