



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 14.02.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriftführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Floßmann, Florian
Huber, Michael
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Vertreter

Huber, Franz

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias

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 17.01.2023 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.01.2023 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 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1676/7 u. 1676/17, Gem. Gmund, Triftstraße 9

Der Bauantrag für das Mehrfamilienhaus an der Triftstraße wurde vorgelegt. Es wird ein Gebäude mit einer Größe von 15 m x 16 m (ohne Balkone) und einem Querbau von knapp 14 m x 8,70 m errichtet.

Das größere Gebäude erhält eine Wandhöhe von 6,81 m (zulässig 7,30 m); der Querbau weist eine Wandhöhe von 6,20 m auf (zulässig 6,30 m). Die Balkone sind 1,35 m tief und liegen vollständig innerhalb der Baugrenzen. Die Vorgaben werden somit eingehalten

In den vorgelegten Plänen ist der Erker nach Westen mit schrägen Wänden dargestellt.

Die Dachneigung des Querbaus ist mit 31 Grad bezeichnet. Gem. Bebauungsplan sind max. 30 Grad zulässig. Dies wurde inzwischen angepasst.

Es entstehen 5 Wohnungen:

WE 1 =	169 m ²	3 Stpl.	2,0 EGW
WE 2 =	110 m ²	2 Stpl.	1,8 EGW
WE 3 =	171 m ²	3 Stpl.	2,1 EGW
WE 4 =	111 m ²	2 Stpl.	1,8 EGW
WE 5 =	147 m ²	<u>3 Stpl.</u>	<u>2,0 EGW</u>
		13 Stpl.	9,7 EGW
		für Besucher	+ 2 Stpl.
		Gesamt	15 Stpl.

Von den notwendigen Stellplätzen werden 13 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzlich werden 3 Stellplätze oberirdisch dargestellt.

Diese oberirdischen Parkplätze Nr. 14 bis 16 liegen an der Stichstraße „Fischerweg“. Sie können nicht senkrecht angeordnet werden, da ansonsten die Ausfahrtbreite nicht ausreicht. Die Stellplätze wurden nun schräg angeordnet und weiter ins Grundstück geschoben, damit eine ausreichende Rangierfläche entsteht.

Der Planer hat zur Sitzung noch eine Visualisierung vorgelegt. Bei dieser ist der Erker im Westen einmal mit Holz verschalt und einmal mit einer Putzfassade dargestellt.

Von Seiten des Bauausschusses wird befürchtet, dass bei einer Putzfassade des Erkers dieser sehr prägnant erscheint und das Gebäude in die Höhe gestreckt wird.

In den Plänen soll zunächst die Holzverschalung belassen werden.

Bevor die Außenfassade endgültig gestaltet wird, soll der Bauherr diese noch mit der Gemeinde abstimmen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1676/7 und 1676/17, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 33 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Errichtung eines Carports mit Geräteraum und Freisitz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1806/6, Gem. Gmund, Bernöckersiedlung 5a

Auf dem Grundstück soll ein Carport mit 3 Einstellplätzen und mit anschließenden Geräteraum und Freisitz errichtet werden. Das Gebäude erhält eine Größe von 9 m x 8,15 m. Es wird mit einem Satteldach, mittiger Dachfirst, Dachneigung 18 Grad, errichtet.

Der Dachüberstand an der Giebelseite zur Straße beträgt 0,50 m und liegt auf dem eigenen Grundstück.

Das Vorhaben liegt im Innenbereich, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Es muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Die Vorgaben der gültigen Gestaltungssatzung werden eingehalten.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Carports mit Geräteraum und Freisitz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1802/6, Gem. Gmund, Bernöckersiedlung 5a, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid auf Dacherneuerung und Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1390, Gem. Gmund, Herzogweg 10

Im Zuge des Vorbescheides soll geklärt werden, ob das Hauptgebäude um ein zusätzliches Vollgeschoss aufgestockt werden kann. Dabei soll das Obergeschoss um rund 2 m nach Norden vergrößert werden. Es erhält somit eine Grundfläche (ohne Balkon) von 9,50 m auf 16,60 m.

Durch die Vergrößerung nach Norden kann ein Aufzug eingebaut werden. Dadurch sollen alle Ebenen barrierefrei erreicht werden.

Durch die Aufstockung erhöht sich die Wandhöhe im Süden um 3 m und im Norden um rund 4 m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ackerberg“. In diesem Bebauungsplan sind keine Wandhöhen festgesetzt. Allerdings ist geregelt, dass max. 2 Vollgeschosse entstehen dürfen.

Das Gebäude darf eine Breite von 10 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe richtet sich nach der Gestaltungssatzung und darf 6,75 m im Mittel nicht überschreiten. Dies wird hier eingehalten (WH Süd 8,11 m, WH Nord 5,35 m, = WH Mittel 6,73 m).

Beim Vergleichsgebäude Herzogweg 14 ist im Süden ebenfalls eine Wandhöhe von 8,14 m vorhanden. Bei diesem Gebäude ist jedoch das Dachgeschoss kein Vollgeschoss. Es werden somit die max. 2 Vollgeschosse eingehalten.

Beim Herzogweg 7 wurde die Wandhöhe von 6,75 m ausgeschöpft. Dieses Gebäude steht auf einer Erhöhung. Es ist aber keine Hanglage vorhanden (UG schaut nicht heraus).

Durch die Aufstockung entsteht meines Erachtens ein drittes Vollgeschoss.

Es müsste hier der Bebauungsplan geändert werden auf 3 Vollgeschosse. Es sollte dann geregelt werden, dass ein Vollgeschoss im Untergeschoss ist.

Die Stellplätze müssten entsprechend nachgewiesen werden.

Im Zuge der Diskussion wird von einigen Mitgliedern vorgebracht, dass das Gebäude zu massiv wird und einen Riegel darstellt. Es sollte daher auf die max. 2 Vollgeschosse bestanden werden. Dann müsste das OG so verringert werden, dass hier kein Vollgeschoss mehr entsteht.

Auf der anderen Seite ist durch die vorhandene Bebauung die geplanten Höhenentwicklung im Baugebiet bereits vorhanden. Wenn nun ein zusätzliches Vollgeschoss nur aufgrund der Geländeneigung oder Firstrichtung entsteht, sollte dies hingenommen werden.

Außerdem wurden Bedenken hinsichtlich der Fassadengestaltung erhoben. Hier wurde jedoch auf die bestehende eigene Gestaltung des Arch. Ruf verwiesen. Diese sollte auch bei einer Aufstockung weitergeführt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Aufstockung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1390, Gemarkung Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.
Die Wandhöhe von max. 6,75 m im Mittel ist zwingend einzuhalten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag und Anträge auf Abweichung/Befreiung hinsichtlich der Errichtung verschiedener Nebengebäude auf dem Anwesen Tegernseer Straße 41

Auf die Ortsbesichtigung vom 11.01.2023 wird verwiesen.
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kurstraße / Schlanderweg“. Daher sind unterschiedliche Anträge für die Nebengebäude erforderlich.

a) Antrag auf Freistellung für die Errichtung eines Gewächshauses

Das Gewächshaus soll wieder aufgebaut werden. Da es eine Größe von mehr als 75 m³ umbauten Raum aufweist, ist ein Bauantrag erforderlich.

Für dieses Gebäude sind im Bebauungsplan Baugrenzen vorhanden. Es entspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und das Vorhaben wird im Genehmigungsverfahren behandelt.

Die Unterlagen werden vollständigheitshalber zur Kenntnis gegeben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Antrag zur Genehmigungsverfahren zur Kenntnis.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

b) Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Errichtung einer Holzplattform

Sachverhalt

Es ist eine Holzplattform mit einem Durchmesser von 13,4 m geplant. Sie liegt bis zu 60 cm über dem Gelände. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist das Vorhaben verfahrensfrei.

Bei der Holzplattform handelt es sich aber um eine bauliche Anlage. Bauliche Anlage müssen grundsätzlich in Baugrenzen im Bebauungsplan errichtet werden. Da im Bebauungsplan keine Baugrenze für diese Plattform vorgesehen ist, ist hier eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich „Bauen außerhalb der Baugrenze“ erforderlich.

Baumbestand, der erhalten werden soll, ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Gegen eine Befreiung bestehen daher keine Bedenken.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung einer Holzplattform zu und erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich „Bauen außerhalb der Baugrenze“.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

c) Antrag auf Abweichung hinsichtlich der Dachform für die Errichtung eines Saunagebäudes

Sachverhalt

Es ist ein Saunagebäude mit einer Größe von 8 m x 4 m geplant. Die Wandhöhe beträgt 3 m im Westen und 2,20 m im Osten. Es soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 9 Grad errichtet werden.

Für das Gebäude ist eine Baugrenze im Bebauungsplan vorhanden.

Allerdings entspricht die Dachform nicht den Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung. Demnach muss ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18 und 26 Grad errichtet werden.

Begründung zur Abweichung:

3. Begründung der Befreiung / Abweichung

-Besondere Nutzung (Sauna), Blick wird durch das Pultdach Richtung See gerichtet
- Ästhetische Übereinstimmung mit der Topographie. Die hangseitige Traufe geht über in die darüber liegende Plattform
- Ressourcenschonender und kostengünstiger Bau
- Insgesamt kann der Baukörper durch das Pultdach flacher sein und fällt weniger auf.
-Energieeffizienz: Ein Pultdach kann durch den Einbau von Dämmstoffen und Lichtwellen energetisch verbessert werden, um Energiekosten zu reduzieren und den Komfort im Inneren des Gebäudes zu verbessern.

Da es sich hier um ein kleineres Nebengebäude handelt und die Gründe nachvollziehbar sind, kann man sich ein Pultdach vorstellen. Auf der anderen Seite sind bereits Nebengebäude mit Satteldach auf dem Grundstück vorhanden, deshalb könnte dies auch hier aufgegriffen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Saunagebäudes zu und erteilt eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

d) Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Errichtung eines Yogagebäudes

Sachverhalt

Auf dem Grundstück besteht an der östlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus. Dieses Gartenhaus hat eine Größe von insgesamt 8,6 m x 3,8 m. Es hat ein Satteldach. Hier soll noch eine Holzplattform angebaut werden.

Das Gartenhaus wurde außerhalb von Baugrenzen errichtet. Da für das Gartenhaus noch kein Befreiungsantrag vorliegt, wird dies nachgeholt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Gartenhauses mit Plattform als Yogagebäude zu und erteilt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Bauen außerhalb der Baugrenzen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

e) Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und hinsichtlich der Dachform für die Errichtung eines Mülltonnengebäudes

Sachverhalt

Es ist geplant, an der westlichen Grundstücksgrenze, bei der Zufahrt, ein Mülltonnengebäude zu errichten. Es soll eine Größe von 5,60 m x 5,30 m erhalten. Des Weiteren soll es mit einem Pultdach versehen werden. Durch die Pultdachlösung hat es an der Westseite eine Wandhöhe von 1,90 m und nach Osten eine Höhe von 2,80 m.

(Gegenüber den Plänen bei der Ortsbesichtigung wurden die Höhen verringert:

Westen vorher 2,40 und Osten 3,20 m.)

Für das Vorhaben ist im Bebauungsplan keine Baugrenze vorgesehen. Es ist somit eine Befreiung erforderlich.

Für die Dachform und -neigung ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung notwendig.

Begründung zur Abweichung:

3. Begründung der Befreiung / Abweichung

...Eine notwendige Versorgungseinrichtung für das Hotel
- Ästhetische Übereinstimmung mit der Sauna.
.....
.....
- Ressourcenschonender und kostengünstiger Bau
.....
- Insgesamt kann der Baukörper durch das Pultdach flacher sein und fällt
weniger auf.
.....

Die Carportanlage wurde im Moment zurückgestellt, da hier eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich ist. Sie soll aber bei der Diskussion über die Dachform mit berücksichtigt werden.

Die Absenkung der Wandhöhen wird positiv zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Diskussion ist man der Ansicht, dass das Gebäude mit einem Pultdach niedriger ist und somit hinter der Hecke „versteckt“ werden kann. Das geplante Pultdach wäre auch eine gute Fläche, um hier Photovoltaikanlagen zu installieren.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Mülltonnengebäudes zu und erteilt eine Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform erteilt. Der Bauausschuss stellt somit auch eine Abweichung von der Dachform für eine Carportanlage in Aussicht.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauvoranfrage auf Errichtung eines überdachten Schwimmbeckens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1759/41, Gem. Gmund, Alpenblickweg 5

Auf dem Grundstück Alpenblickweg 5 soll an der Westseite des Wohngebäudes ein Schwimmbecken mit einer Größe von 12 m x 3 m errichtet werden. Es ist geplant, dieses Schwimmbecken zu überdachen. Die Überdachung ist bis 2,80 m (Firsthöhe) hoch. Sie kann ineinander verschoben werden und hat eine ganz flache Dachneigung von ca. 5 Grad.

Das Schwimmbecken ist grundsätzlich bis zu einem Volumen von 100 m³ verkehrsfrei. Jedoch muss die Überdachung genehmigt werden, da diese mehr als 75 m³ umbauten Raum aufweist.

Des Weiteren ist für die Überdachung eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich, da die Dachneigung (vorgeschrieben 18 bis 26 Grad) sowie die Dacheindeckung nicht eingehalten werden.

Um die Überdachung im „zusammengeschobenen“ Zustand zu verstecken soll das Dach der Garage nach Süden um rund 5 m verlängert werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt zur Bauvoranfrage auf Errichtung einer Schwimmbadüberdachung sein gemeindliches Einvernehmen in Aussicht. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachneigung und der Dacheindeckung erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 8 Bebauungsplan Nr. 10 "Münchner Straße";
Beschluss zur vereinfachten Änderung zur Errichtung einer Lagerhalle**

Auf die Sitzung vom 22.06.2022, TOP 3, wird verwiesen.
In dieser Sitzung wurde der Neubau einer Lagerhalle mit Zwischendach und Bürocontainer behandelt.

Für das Gebiet gibt es einen Bebauungsplan. In diesem Bebauungsplan wurde eine zweigeteilte Baugrenze aufgenommen. Im östlichen Bereich sind Hallen mit Flachdächern und einer Wandhöhe von 8,9 m zulässig. Im westlichen Teil hingegen wurden Satteldächer mit einer Wandhöhe von 6,20 m festgesetzt.

Da die neue Halle die interne Baugrenze um rund 2 m überschreitet war eine Abweichung von der Dachform und der Wandhöhe erforderlich. Auch für den Bürocontainer war hinsichtlich der Dachform und -neigung eine Befreiung notwendig.

Die Gemeinde sah die Grundzüge der Planung nicht berührt und hat einer Befreiung nach § 31 BauGB zugestimmt. Das Landratsamt verlangt nun eine Bebauungsplan-Änderung.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan für den Bereich im vereinfachten Verfahren zu ändern. Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:

- keine Zweiteilung des Baufensters mehr
- es werden Satteldächer und Flachdächer für den gesamten Bereich zugelassen
- es wird eine Wandhöhe von 8,90 m für den gesamten Bereich zugelassen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 10 „Münchner Straße“ für den Bereich der Fl.Nr. 390/2, Gem. Dürnbach, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern. Im Bereich des Verkaufsgebäudes und der Lagerhallen wird die Baugrenze und die vorhandenen Festsetzungen wie folgt geändert:

- Die Zweiteilung des Baufensters wird aufgehoben
- Es werden Satteldächer und Flachdächer für den gesamten Bereich zugelassen
- Es wird eine Wandhöhe von 8,90 m für den gesamten Bereich zugelassen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Abstimmung	11	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

TOP 9 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 17.02.23

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer