



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 18.04.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:50 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
Huber, Michael
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

1. Vertreter

Mayer, Martin

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Floßmann, Florian

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 14.03.2023 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2023 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 Anbau eines Hofladens mit Verkostung und Garagen und Nutzungsänderung einer Garage in Wohnräume für die häusliche Pflege auf dem Grundstück Fl.Nr. 857, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 67

Die im Bauernhaus befindliche Garage und Abstellraum sollen umgenutzt werden zu Wohnräumen für die häusliche Pflege (Wohnraum Essen/Schlafen + Bad).

Als Ersatz für die Garage soll ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden. An dieses Gebäude wird ebenfalls ein Hofladen mit Verkostungsbereich angebaut.

Das Gebäude erhält eine Größe von 11 m x 6,50 m und eine Wandhöhe von 3 m. Es wird mit einem Satteldach, Dachneigung 22 Grad wie Hauptgebäude, versehen.

Der Hofladen/Verkostungsbereich wird notwendig, da schon mehrere Besuchergruppen (über den Zuchtverband Miesbach) und Kindergartengruppen den Bauernhof besucht und besichtigt haben. Des Weiteren wollen die Eigentümer am Projekt „Schule fürs Leben“ und am Ferienprogramm teilnehmen.

Zusätzlich wird noch eine Außentreppe zur Erschließung des best. Untergeschosses des Bauernhauses errichtet.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Ein Hofladen, mit Verkauf der eigenen Produkte, ist grundsätzlich als „mitgezogene“ Nutzung privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auf Grund der Lage des Gebäudes (im Norden des Bauernhauses, nahe am best. Erschließungsweg, die Zufahrtsflächen sind bereits versiegelt) bestehen von Seiten der Gemeinde keine Einwände.

Die Stellplätze (2 Stck. für Hofladen) müssen noch dargestellt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Gebäudes mit Garagen und Hofladen sowie der Nutzungsänderung im Bauernhaus und Errichtung einer Außentreppe zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Anbau und Erweiterung des bestehenden Milchviehlaufstalles mit Auslauf auf den Grundstücken Fl.Nrn. 625, 626 und 627, Gem. Dürnbach, Am Moos 21

Es ist ein Milchviehlaufstall mit einer Größe von 50 m x 25 m vorhanden. Nun soll dieser um 18,2 m nach Norden verlängert werden. Im Osten kommt noch der „Außen-Auslauf“ mit dazu. Die Gestaltung (Höhe, Materialien usw.) passt sich an den Bestand an.

Die Erweiterung wird damit begründet, dass vor allem mehr Platz für die Aufzucht der Kälber zu Jungvieh benötigt wird. Der Bestand an Milchkühen (derzeit rund 75) soll um ca. 10 Stck. erhöht werden. Des Weiteren wird mehr Platz für die Abkalbebucht, Aufzucht der Kälber bei den Müttern und dem Zuchtbullen vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es dient der Landwirtschaft und ist nach Ansicht der Gemeinde gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbau und Erweiterung des Milchviehlaufstalles auf den Grundstücken Fl.Nr. 625, 626 und 627, 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 Abbruch eines Zweifamilienhauses und Neubau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1322/13, Gem. Dürnbach, Am Hag 7

Es ist geplant, das bestehende Zweifamilienhaus abzureißen und dafür ein Dreifamilienhaus zu errichten. Das Dreifamilienhaus wird im Stiel eines Doppelhauses gebaut. In der südlichen Haushälfte werden 2 Wohneinheiten und in der nördlichen Haushälfte eine Wohneinheit untergebracht. Insgesamt werden 8 Stellplätze nachgewiesen.

Das neue Gebäude hat eine Größe von 15,20 m x 12,5 m. Es erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,75 m. Die Dachneigung beträgt 22 Grad.

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

In dem Gebiet sind mehrere Gebäude mit einer Grundfläche von rund 200 m² vorhanden. Auch hinsichtlich der Wandhöhe (Maß der baulichen Nutzung) fügt sich das neue Gebäude ein.

Die Gestaltungssatzung wird eingehalten.
Es müssen noch die Fahrradabstellplätze nach der neuen Satzung nachgewiesen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1322/13, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Anbau eines Hackschnitzellagers an einen landwirtschaftlich genutzten Schuppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 136, Gem. Dürnbach, Mühlthalstraße 27

Es ist geplant, an den bestehenden landw. Schuppen ein Lager für die Hackschnitzel anzubauen. Der Anbau hat eine Größe von 5 m x 10 m. Es wird das bestehende Satteldach „abgeschleppt“. Dadurch wird eine Befreiung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des außermittigen Firstes erforderlich.

Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Mühlthalstraße“. Das betroffene Gebäude wird durch die Geltungsbereichsgrenze durchschnitten, so dass der geplante Anbau nun im Außenbereich liegt.

Gem. einer Besprechung mit Herrn Boiger vom Landratsamt am 20.07.2022 kann das Vorhaben über einen Bauantrag genehmigt werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung werden keine Bedenken erhoben. Durch das Abschleppen des Daches fügt es sich in die bestehende Bebauung ein.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbau eines Hackschnitzzellagers an einen landw. genutzten Schuppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 136, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform bzw. des außermittigen Firstes wird erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauvoranfrage auf Aufstockung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1399, Gemarkung Dürnbach , Ackerberg 2

Es wird angefragt, ob das bestehende Gebäude um ein Vollgeschoss aufgestockt werden darf.

Das Gebäude hat derzeit eine Wandhöhe von 4 m und ein Vollgeschoss.

Nach Aufstockung hat das Gebäude eine Wandhöhe von 6,30 m im Süden und 8,90 m an der NW-Ecke. Somit würden die 6,75 m im Mittel eingehalten werden.

Das Vorhaben liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ackerberg“. Im Bebauungsplan ist nur 1 Vollgeschoss zulässig.

Bei der vorgelegten Planung ist der „Haupt“Baukörper von Nord nach Süd geplant und der Querbau würde von Osten nach Westen verlaufen. Dieser wäre dann min. genauso groß wie der Hauptbaukörper. Der Querbau soll jedoch untergeordnet sein.

Der Hauptbaukörper müsste mit einer Firstrichtung durchgängig von Ost nach West geplant werden. Und der Querbau wäre dann im Norden. Hier könnte dann auch das Verhältnis von max. 40 % der Gebäudelänge eingehalten werden (Gesamtgebäudelänge 23,89 m x 0,4 = 9,56 m. Querbau würde 8,84 m aufweisen).

Im Zuge der Diskussion wird festgelegt, dass dies geändert werden muss. Die Hauptfirstrichtung muss von Osten nach Westen verlaufen. Der nördlich bestehende Vorbau ist als Querbau zu errichten.

Durch diese Änderung wird der Baukörper nach Süden ruhiger und nicht so wuchtig. Des Weiteren können dann besser Photovoltaikanlagen aufgebracht werden.

Beim vorliegenden schematischen Entwurf passen die Dachüberstände noch nicht und die Außentreppe müsste nochmal überarbeitet werden.

Grundsätzlich könnte durch diese Aufstockung relativ leicht zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Der Bauausschuss stellt daher seine Zustimmung in Aussicht.

Es ist jedoch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grund der Nähe zu den Baudenkmälern (Ackerberg 8, 10 und 12) muss mit dem LRA geklärt werden, ob einer Aufstockung vom Denkmalschutz zugestimmt wird. Dies kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Aufstockung des Wohngebäudes grundsätzlich in Aussicht. Bei der Aufstockung ist jedoch darauf zu achten, dass die Wandhöhe von max. 6,75 m im Mittel eingehalten wird und dass der Querbau so geplant wird, dass er untergeordnet gegenüber dem zukünftigen Hauptgebäude ist.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Dachform für die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/35, Gem. Gmund, Ostiner Höhe 11

Auf Grund des Geländeverlaufs sind die Garagen „auf dem Dach“ befahrbar. Es sind hier Stellplätze angelegt.

Es ist nun vorgesehen, auf den Stellplätzen zur HsNr. 11 ein Carport mit einer Größe von rund 5,50 m x 6 m zu errichten. Das Carport soll mit einem Pultdach (Dachneigung ca. 7 Grad) versehen werden. Bei einem Pultdach werden dann auch die entsprechenden Dachüberstände nicht eingehalten.

Auf dem Dach soll eine PV-Anlage installiert werden. Der Strom der PV-Anlage soll zur Ladung von Elektrofahrzeugen verwendet werden.

Um den Ertrag der PV Anlage zu maximieren, wäre ein Pultdach mit Südausrichtung zielführend. Bei einem Satteldach könnten nur wenige PV-Module aufgebracht werden. Außerdem wird das Gebäude von Süden her noch höher.

Es wird daher ein Pultdach beantragt.

In der näheren Umgebung sind mehrere Flachdachgaragen vorhanden. Im damaligen Bebauungsplan waren keine Dachformen für Garagen festgesetzt.

Sollten Seitenwände angebracht werden ist zu berücksichtigen, dass die Sichtdreiecke der Straße eingehalten werden müssen. Dies gilt auch für die Lagerung von Holz.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Voranfrage auf Errichtung eines Carports mit Pultdach auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/35., Gem. Gmund, zu und erteilt eine Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Dachform, -eindeckung und der Dachüberstände.
Sollten auf den angrenzenden Garagen ebenfalls Carports errichtet werden, müssen diese in gleicher Höhe, Art und Weise errichtet bzw. zusammengebaut werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 20.04.23

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer