



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 16.05.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:35 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

1. Vertreter

Mayer, Martin

2. Vertreter

Huber, Franz

Schriftführer/in

Saak, Lorenz
Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Zierer, 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 18.04.2023 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.04.2023 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 Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch eines Einfamilienhauses mit Schwimmhalle und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1563/4, Gem. Gmund, Muchweg 6

Es ist beabsichtigt, das bestehende Einfamilienhaus mit Schwimmhalle und Garage abzureißen und dafür ein Mehrfamilienhaus (voraussichtlich 4 bis 5 Wohneinheiten) zu errichten.

Das bestehende Gebäude ist eingeschossig (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) und hat eine Wandhöhe von rund 5,50 m. Zur Erschließungsstraße hin besteht ein eingeschossiger Anbau mit der Schwimmhalle sowie eine Garage.

Nun soll ein Gebäude mit einer Länge von 26 m und einer Breite von 11,30 m sowie eine Wandhöhe von 5,50 m errichtet werden. Die Grundfläche für das Wohngebäude ist mit 294 m² geplant. Für das geplante Mehrfamilienhaus sind 8 Stellplätze im Lageplan mit dargestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

In der direkten Umgebung sind fast ausschließlich Einfamilienhäuser (mit max 2 WE) mit geringerer Grundfläche vorhanden. Das Gebäude Muchweg 6 ist derzeit mit seiner Schwimmhalle der „Ausreiser“. Das Gebäude „Osterberg 11“ ist 19,3 m lang und 8,20 m breit.

Am Osterberg bestehen drei größere Mehrfamilienhäuser.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass sich das Vorhaben mit einer Länge von

26 m und auf Grund der „Fläche, die überbaut werden soll“ nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Der Architekt verweist auf den Bestand (größte Länge 26 m und größte Breite 15 m) mit einer Grundfläche von 254 m² (inkl. Schwimmhalle).
Des Weiteren ist er der Auffassung, dass sich das Gebiet gut für eine Nachverdichtung eignet.

In einer ersten Variante wurden zwei Doppelhäuser mit jeweiligen Doppelgaragen geplant (s. bei Fotodokumentation). Dies stellte eine erhebliche Nachverdichtung dar.

Das Landratsamt wurde um rechtliche Stellungnahme gebeten.
Gem. Landratsamt (Herr Schmid, Anruf am 08.05.2023 um 11.15 Uhr) muss sich das neue Gebäude in seiner Grundfläche in Kombination mit der geplanten Wandhöhe einfügen.

Geplant ist: 294 m² mit einer WH 5,50 m

Das größte Gebäude, das durchgehen diese Wandhöhe in der näheren Umgebung aufweist wäre das Doppelhaus Osterberg 13/15. Dies hat eine Gesamt-Grundfläche von 224 m².

Gem. Landratsamt dürfte bei einer WH von 5,50 m nur ein Gebäude mit rund 225 m² Grundfläche auf der Fl.Nr. 1563/4 errichtet werden

Die Länge und Breite des Gebäudes ist dabei zunächst kein „harter“ Einfügungstatbestand. Hier vor allem auch, da es tatsächlich schon diese Länge gibt. Es könnte somit theoretisch ein Gebäude mit einer Länge von 26 m und dann einer Breite von 8,65 m errichtet werden ($26 \times 8,65 = 225 \text{ m}^2$)

Würde das nun geplante Gebäude auf 20 m verkürzt werden, dann wäre eine Grundfläche von 226 m² gegeben. Dies würde dann auch etwa der Länge von Gebäude Osterberg 11 entsprechen.

Eine gewollte Nachverdichtung würde einen Bebauungsplan auslösen, in dem die Wandhöhe und Grundfläche festgesetzt werden muss.

Im Zuge der Diskussion wurde festgestellt, dass sich das Gebäude nicht in die nähere Umgebung einfügt. Eine weitere Nachverdichtung ist hier nicht gewünscht.

Beschluss-Antrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1563/4, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1563/4, Gem. Gmund, nicht zu, da es sich nicht gem. § 34 in die nähere Umgebung einfügt.

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Zweifamilienhauses an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070/3, Gem. Gmund, Kramerweg 9

Es ist geplant, an das bestehende Gebäude ein Zweifamilienhaus anzubauen. Der neue Gebäudeteil soll eine Länge von 14,50 m und eine Breite von 10 m erhalten. Die zusätzlichen Stellplätze sind im westlichen Teil des Grundstückes geplant.

Im Zuge dieses Vorbescheides soll geklärt werden, welcher Bereich bzw. bis zu welcher Linie das Grundstück noch dem Innenbereich zugeordnet werden kann.

Nach Ansicht der Verwaltung liegt der Neubau noch im Innenbereich. Auch auf Grund der Länge fügt es sich in die Umgebung ein. (Kramerweg 11a ist 23,3 m lang, Kramerweg 13 Gesamtlänge 25,9 m).

Der Anbau entspricht jedoch nicht der gemeindlichen Gestaltungssatzung. Es würde sich hierbei um einen Querbau handeln, der jedoch nicht mehr untergeordnet ist.
Diese Gestaltung wurde einer früheren Baugenehmigung von 1976 entnommen.

Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass dieses Gebiet keine einheitliche Baugestaltung aufweist. Es sind spitze Satteldächer (DN 52 Grad), Walmdächer, Flachdächer, Dächer ohne Dachüberstände und verschiedenartigste Anbauten vorhanden.

Es entstehen insgesamt 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück. In dem Gebiet sind keine Mehrfamilienhäuser bekannt.

Die erforderlichen Stellplätze sind noch nachzuweisen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Zweifamilienhauses an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070/3, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Vorschriften zum Querbau erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Anbau von Pferdeboxen am Bestandsgebäude, auf Fl.Nr. 31, Gem. Gmund, Neureuthstraße 4

An das bestehende Stall- bzw. Scheunengebäude soll ein Anbau für insgesamt 6 Pferdeboxen errichtet werden. Der Anbau hat eine Länge von 25,06 m und eine Tiefe von 5,74 m. Die Wandhöhe beträgt 3,43 m. Es soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15 Grad errichtet werden. Die Dacheindeckung

erfolgt mit Trapezblech (in Farbe angepasst an das Bestandsgebäude).

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Verwaltung geht davon aus, dass es privilegiert ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Für den Anbau ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform und -eindeckung erforderlich.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbau von Pferdeboxen an das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 31, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.
Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Dachform und Dacheindeckung erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Errichtung eines Reitplatzes, auf Fl.Nr. 31, Gem. Gmund, Neureuthstraße 4

Es ist geplant, im Westen des landwirtschaftlichen Anwesens einen Reitplatz zu errichten. Der Reitplatz hat eine Größe von 40 m x 20 m und wird eingezäunt (Zaunhöhe ca. 1,40 m). Der Belag besteht aus einem Kies-Sand-Gemisch.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die Verwaltung geht davon aus, dass es privilegiert ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Evtl. Immissionen zur Wohnbebauung im Norden sind vom Landratsamt zu prüfen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Reitplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 31, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Viehhallenplatz"; Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde für das Vorhaben auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses geändert.

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 17.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich aus. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 17.05.2022 behandelt und abgewogen. Es waren keine Änderungen veranlasst.

Im Zuge einer Vorplanung wurde bei den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Balkone „nicht umlaufend (über Eck)“ hergestellt werden dürfen.

Da das Gebäude inzwischen umgeplant und die Balkone innerhalb der Baugrenzen und des Dachüberstandes liegen, wurden die umlaufenden Balkone zugelassen (vgl. Behandlung Bauantrag am 14.02.2023).

Die Verwaltung schlägt daher vor, diesen Satzteil zu streichen.

Eine erneute Auslegung ist auf Grund dieser Änderung nicht veranlasst.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass der Satzteil „dürfen jedoch nicht umlaufend (über Eck) hergestellt werden“ aus den textlichen Festsetzungen Nr. 3 (Balkone, Seite 10) gestrichen wird.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschluss Satzungsbeschluss:
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet „Viehhallenplatz“ in der Fassung vom 08.02.2022 mit o.g. Änderung als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine öffentlichen Informationen des Bürgermeisters vor. .

Gmund a. Tegernsee 13.06.23

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer