



# GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

## Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

**Datum:** Dienstag, 25.07.2023  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:55 Uhr  
**Ort:** Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

**Vorsitzender:** Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko

**Schriftführer:** Christine Wild

### stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias  
Berghammer, Josef  
Ettenreich, Bernd  
Floßmann, Florian  
Huber, Michael  
Kozemko, Herbert  
Mayer, Martin  
Rabl, Georg  
von Miller, Barbara  
von Preysing, Franz

Vertretung für Christine Zierer

### Schriftführer/in

Wild, Christine

### Entschuldigt fehlen

Besel, Alfons  
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 20.06.2023 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.06.2023 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 Erweiterung eines Wohnhauses auf Fl.Nr. 1501/4, Gem. Dürnbach, Steinbergstraße 13**

Der nord-westliche Gebäudeteil ist derzeit durch ein abgeschlepptes Dach am Haus integriert. Die Räume im OG sind daher nur eingeschränkt nutzbar.

Nun soll dieser Bereich ebenfalls aufgestockt und mittels eines Querbaus am Gebäude integriert werden. Der Querbau hat eine Breite von 7,80 m. Damit übersteigt er die gem. Gestaltungssatzung zulässige Breite von max. 40 % der Gesamtgebäuelänge knapp um 0,13 m ( $19,19 \text{ m} \times 0,4 = 7,67 \text{ m}$ ). Dies ist jedoch dem Bestand im Erdgeschoss geschuldet.

Im Zuge der Aufstockung entsteht eine zusätzliche Wohnung. Es sind nun 3 Wohneinheiten im Gebäude geplant. Die neue Wohnung hat eine Größe von 102 m<sup>2</sup>.

Die Dachüberstände sind eingehalten; die Balkone und der neue Zugang/Außentreppe liegen innerhalb der Dachüberstände.

Für die neue Wohnung müssen 2 Stellplätze, für den Besucherverkehr 1 Stpl. nachgewiesen werden. Insgesamt werden 7 Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es besteht hier die Innenbereichssatzung Nr. 3 „Steinbergsiedlung“. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Erweiterung und Aufstockung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1501/4, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.  
Eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Quergiebel-Breite wird ebenfalls erteilt.

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

**TOP 4 Bauantrag auf Abbruch der best. Remise, Anbau eines Hackgutlagers sowie einer Maschinenhalle an die best. Garagen am Zisthof, Fl.Nr. 457/1 u. 464, Gem. Gmund, Baumgarten 1**

Es ist vorgesehen, westlich der Hofgebäude eine alte Remise abzubrechen und dafür ein neues und größeres Gebäude mit Maschinenhalle und Hack-schnitzzellager zu Errichten. Bestehende Garagen werden in das Gebäude integriert.

Diese Garagen, die bestehen bleiben sollen wurden 1996 genehmigt und errichtet. Der Gebäudeteil (Remise), der abgebrochen werden soll, war bereits in Plänen von 1958 mit enthalten.

Das neue Gebäude erhält nun eine Gesamtlänge von 55,23 m und ist insgesamt 11,63 m breit. Es wird mit einer Wandhöhe von 5,40 m und einem Satteldach, Dachneigung 22 Grad, errichtet. Es erhält einen mittigen First und die Dachüberstände sind mit 1,36 m an allen Seiten jeweils gleich.

Die Außenwände bestehen im unteren Bereich aus Beton, im oberen Bereich aus Holz. Nach Osten sind derzeit keine Tore geplant.

Das Vorhaben wird an der Grundstücksgrenze errichtet. Hierzu wurden vom Nachbarn die Abstandsflächen (über eine Dienstbarkeit) übernommen. Im Bereich der Abstandsflächen dürfen auch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. zur Eingrünung der Halle) vorgenommen werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es handelt sich nach Auffassung der Verwaltung um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Einwände werden nicht erhoben.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch der Remise und Neubau einer Maschinenhalle mit Hackgutlager auf den Grundstücken Fl.Nr. 457/1 und 464, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

**Abstimmung** 9 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimmen

**TOP 5                   Bauantrag auf Sanierung von Bauteil 1, EG und OG, Fl.Nr. 1042, Gem. Dürnbach, Rainmühle 1**

Das Gebäude Rainmühle 1 soll saniert und der Wohnnutzung wieder zugeführt werden. Für die entsprechenden Anträge (baurechtlich und Denkmalschutz) wird das Gebäude in 3 Bauabschnitte aufgeteilt. Der vorliegende Bauantrag betrifft Bauabschnitt 1 – der nord-östliche Gebäudeteil.

Es sind Umbaumaßnahmen im Inneren geplant. Hier werden die Zimmer neu aufgeteilt bzw. Bäder eingebaut, um abgeschlossene Wohneinheiten zu schaffen.

In der Fassade wird ein Fenster im Norden zugemauert.

Es sind nun insgesamt 4 Wohnungen in diesem Bauabschnitt geplant:

EG	WE 1	81 m <sup>2</sup>
EG	WE 2	81 m <sup>2</sup>
OG	WE 1	82 m <sup>2</sup>
OG	WE 2	101 m <sup>2</sup>

**Beschluss**           Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Sanierung des Gebäudes (Bauabschnitt 1) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1042, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

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

**TOP 6                   Bauantrag auf Errichtung einer Weidehütte auf dem Grundstück Fl.Nr. 398, Gem. Dürnbach, Nähe Sonnenweg**

Der Bauantrag wurde vom Bauherren zurückgezogen.

**TOP 7                   Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch der Bestandsgebäude und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1784/3, Gem. Gmund, Bichlmairstraße 19**

Gem. Vorbescheid sollen die bestehenden Gebäude (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen) abgebrochen werden. Es soll nun geklärt werden, ob zwei neue Gebäude zulässigerweise errichtet werden dürfen; ob sich diese gem. § 34 einfügen.

Das östliche Gebäude ist mit einer Größe von 13 m x 17 m (221 m<sup>2</sup>) und einer Wandhöhe von 6,75 m geplant. Es erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 26 Grad. Im Gebäude sollen mehrere Wohnungen (voraussichtlich 6 WE) errichtet werden. Zum Nachweis der Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Das westliche Gebäude ist mit einer Größe von 11 m x 15 (165 m<sup>2</sup>) m und einer Wandhöhe von 5,40 m geplant. Hier sollen voraussichtlich 2 Wohneinheiten (eine im EG und eine im OG) verwirklicht werden.

Für den südlichen Bereich der Bichlmairstraße besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um Innenbereich (§ 34 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles). Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

In der näheren Umgebung sind mehrere Gebäude mit einer Grundfläche von rund 220 m<sup>2</sup> (oder mehr) vorhanden. Es sind auch min. 2 Gebäude mit rund 220 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 6,70 m vorhanden (z.B. Mehrfamilienhaus Probst HsNr. 5a). Es wird jedoch in Frage gestellt, ob die gewerblich genutzten Gebäude an der Bichlmairstraße mit herangezogen werden dürfen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich auf dem Nachbargrundstück eine Kindertageseinrichtung mit 6 Kindergartengruppen, zukünftig min. 2 Großtagespflegeeinheiten und einem Kinderhort befindet. Die Geräusche die hiervon ausgehen müssen hingenommen werden.

Die Tiefgaragenzufahrt in Süden erscheint auch auf Grund der relativ schmalen Straße und der nahen Einfahrt zum Reifenstuelweg nicht ideal. Hier ist unbedingt auf die Einhaltung eines Sichtdreieckes aus der Tiefgarage zu achten.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch und Neubau von zwei Wohngebäuden (Mehrfamilienhäusern) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1784/3, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt.  
Auf die bestehende Kindertageseinrichtung auf dem Nachbargrundstück wird nochmals ausdrücklich hingewiesen.

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

**TOP 8 Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch des ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428, Gem. Dürnbach, Schneiderhäusl 2**

Das Gebäude „Schneiderhäusl 2“ ist seit mehreren Jahren nicht bewohnt und auch nicht mehr bewohnbar. Der Erbe fragt nun über einen Vorbescheid an, ob das Gebäude abgebrochen und ein neues Gebäude errichtet werden darf.

Das Bestandsanwesen hat eine Grundfläche von 285 m<sup>2</sup> (53 m<sup>2</sup> Wohnbereich, 232 m<sup>2</sup> Scheune/Stall/ Remise).

Das neue Gebäude soll eine Größe von 13,35 m x 19,10 m (254 m<sup>2</sup>) erhalten. Nördlich am Wohngebäude soll noch eine (3fach) Garage mit einer Größe von 9 m x 6,5 m errichtet werden.

Das Wohngebäude soll rund 7 m nach Norden verschoben werden. Die Verschiebung nach Norden erfolgt

- um mehr Abstand zur Erschließungsstraße HsNr. 4 zu erreichen,
- da direkt am Gebäude ein Bach verläuft und
- um den Baumbestand/Eingrünung größtenteils erhalten zu können.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 könnte das Gebäude grundsätzlich saniert werden. Der Scheunenbereich kann zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Nach Abs. 4 Nr. 2 ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden.
- das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf
- das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt
- und das neu errichtete Gebäude wird für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie oder des Erbnachfolgers genutzt.

Im Zuge der Diskussion wird festgehalten, dass grundsätzlich keine Einwände gegen einen Neubau bestehen. Es ist ein Gebäude vorhanden und darf auf Grund des Zustandes auch ersetzt werden.

Auch gegen die Verschiebung nach Norden bestehen keine Einwände. Im Gegenteil, durch den vorhandenen Bach wurde das bestehende Gebäude teilweise überschwemmt (Aussagen von Bauausschussmitgliedern). Durch die Verschiebung wird hier mehr Freiraum geschaffen.

Der Gemeinde erscheint das Gebäude mit einer Grundfläche von 254 m<sup>2</sup> und zwei Vollgeschossen (also ein vielfaches der vorhandenen Wohnfläche) jedoch als viel zu groß. Bisher ist nur eine Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup> vorhanden, der Rest war landwirtschaftliche Nutzung. In der direkten Umgebung sind auch keine Häuser in dieser Größe vorhanden.

Da es sich hier um einen Neubau handelt, kann die vorhandene Grundfläche nicht 1:1 übernommen und die landwirtschaftlich Nutzung in Wohnnutzung umgewandelt werden.

Die Gemeinde könnte sich vorstellen, dass hier max. ein Gebäude gem. den internen Vorgaben des Landratsamts für Wohnhäuser im Außenbereich (ca. max. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Einfamilienhäuser und 250 m<sup>2</sup> für ein Zweifamilienhaus) errichtet wird.

Das Gebäude soll im Stil und Gestaltung eines kleinen landwirtschaftlichen Anwesens errichtet werden. Hierbei könnte die Garage im Hauptgebäude integriert werden (wie bei Austragshäusern gefordert bzw. üblich).

Die gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen (vor allem auch die Eigennutzung nach dem Neubau) sind sicherzustellen bzw. nachzuweisen.

**Beschlussantrag** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428, Gem. Dürnbach, gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB zu.

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

Der Antrag ist damit abgelehnt

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch und Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1428, Gem. Dürnbach, gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB nicht zu.

Es werden vor allem Bedenken hinsichtlich der Größe des geplanten Gebäudes vorgebracht (s.o.).

Die gesetzlichen Voraussetzungen sind einzuhalten.

**TOP 9** **Tektur zum 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**

Auf die Sitzung vom 17.01.2023 wird verwiesen.

Hier wurde dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt.

Beim nördlichsten Gebäude war jedoch eine Garage mit einem Flachdach geplant. Dieser Dachform wurde von unserer Seite nicht zugestimmt.

Nun wurde ein Tekturplan vorgelegt.

Bei diesem Tekturplan wird die Garage vom Gebäude nun abgerückt und nach Süden verschoben. Es wird nun auf der Garage zum nördlichen Gebäude ein Teilbereich als begrüntes Flachdach und ein Bereich mit einem Pultdach vorgesehen.

Sie verweisen auf die südlichen Garagen, bei diesen diese Dachform zugestimmt wurde.

Allerdings verschwinden diese Garagen auch tatsächlich im Hang.

Die Garage beim nördlichen Gebäude liegt fast vollständig über dem Gelände. Durch den „Flachdachteil“ wird die Terrasse vergrößert (somit eigentlich eine Dachterrasse?).

Die Verwaltung ist hier der Ansicht, dass von der vorgeschriebene Dachform (Satteldach) keine Abweichung erteilt werden sollte, vor allem, da sie nun ja sogar freigestellt, also nicht mehr ans Gebäude angebaut wird.

Es ist immer noch nicht ersichtlich, wie diese Garageneinstellplätze bei dem vorhandenen Geländeverlauf angefahren werden können bzw. ob und in welcher Höhe Stützmauern entstehen müssen. Wo ist der dritte Stellplatz angeordnet?

Es wird auch nochmals darauf hingewiesen, dass Auffüllungen bis rund 1 m zugelassen werden. Ansonsten müssen Terrassierungen oder Böschungen angelegt werden.

**Beschlussantrag** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturplan, Stand 02.06.2023, hinsichtlich der Garage zum nördlichen Gebäude zu.

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

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturplan, Stand 02.06.2023, hinsichtlich der Garage zum nördlichen Gebäude nicht zu. Die Garage ist mit einem Satteldach zu versehen.

**TOP 9.1 Bauantrag auf Anbau einer Carportanlage an die best. Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 414/11, Gem. Dürnbach, Schmerold-Holzschleife 1**

Auf dem Grundstück besteht ein Abstellschuppen mit einer Länge von 18,43 m. An diesem Gebäude soll nun ein Gebäude/Carport mit 7 Pkw-Einstellplätzen sowie einen Fahrradabstellbereich (ca. 12 Stpl.) angebaut werden.

Der Anbau erhält eine Gesamtlänge von 27,47 m und ist 5,60 m breit. Er erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 Grad. Im Süden beträgt die Wandhöhe 2,85 m.

Der Neubau ist nicht so Breit wie der Bestandsbau. Um jedoch eine einheitliche Firstlinie zu erhalten, wird auf dem neuen Gebäude das Dach asymmetrisch errichtet. Es ist hierfür eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Der Standort des Gebäudes ist zumindest teilweise bereits jetzt versiegelt, da hier die Stellplätze der vorhandenen Wohnungen im Hauptgebäude nachgewiesen wurden. Diese Stellplätze sollen nun vor der Witterung geschützt werden. Die Schaffung des Fahrradabstellbereiches sieht die Gemeinde positiv.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 7 „Schmerold-Holzschleife“. Das geplante Gebäude liegt innerhalb der festgesetzten Fläche.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Carport-Anlage ist um rund 0,30 m nach Norden verschoben gegenüber dem Bestand. Es soll geprüft werden, ob hier die Linie des Bestandsgebäudes aufgenommen werden kann.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbau einer Carportanlage mit Fahrradabstellschuppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 414/11, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.  
Hinsichtlich der Anordnung des Firstes wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erteilt.

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

Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko gibt den Vorsitz der Sitzung an das Bauausschuss-Mitglied Georg Rabl ab.

**TOP 9.2 Bauantrag auf Einbau von zwei Quergiebeln auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360/14, Gem. Dürnbach, Holzeralmweg 27**

Im Dachgeschoss des Gebäudes ist eine kleine Wohnung vorhanden. Diese Wohnung soll durch den Einbau von zwei Quergiebeln vergrößert und besser nutzbar gemacht werden.

Es ist auf jeder Dachseite (Norden und Süden) jeweils ein Quergiebel mit einer Breite von 4,85 m geplant. Es werden zusätzliche Balkone an diesen Giebeln mit errichtet. Die Balkone liegen innerhalb der Dachüberstände.

Die geplanten Quergiebel entsprechen hinsichtlich der Gestaltung der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Sie überschreiten mit einer geplanten Breite von 4,58 m jedoch die gem. Gestaltungssatzung zulässige Breite von max. 40 % der Gebäudelänge. Demnach dürfen die Quergiebel nur mit einer Breite von 3,20 m errichtet werden (40 % von 8 m = 3,20 m, Überschreitung um rund 1,40 m).

Es wird eine Abweichung beantragt. Die geplante Breite ist dem Bestand geschuldet. Die Quergiebel sollen auf den vorhandenen Tragwänden aufgebaut werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die neue Satzung erst zum 01.05.2023 erlassen wurde und hier die Breite der zulässigen Quergiebel vergrößert wurde. Die Quergiebel sollen untergeordnet sein. Dies ist hier nicht mehr gegeben. Des Weiteren handelt es sich um ein Doppelhaus. Auf der anderen Doppelhaushälfte kann auch noch ein Quergiebel entstehen.

Die Abweichung hinsichtlich der Breite der Quergiebel wird ausführlich diskutiert. Bestandsgebäuden müssen grundsätzlich differenzierter beurteilt werden als Neubauten. Hierbei soll auf bestehende Trägerwände Rücksicht genommen werden. Planerisch wird keine andere Möglichkeit gesehen.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung von Quergiebeln auf dem Grundstück Fl.Nr. 1360/14, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Breite der Quergiebel erteilt.

**Abstimmung** 8 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimmen

**Art. 49 GO** Gemeinderatsmitglied Herbert Kozemko war wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Herr Georg Rabl gibt den Vorsitz der Sitzung an den Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko zurück.

**TOP 9.3 Voranfrage auf Errichtung von zwei Wohnhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1397/38, Gem. Gmund, Burgstallerstraße**

Für das Grundstück Fl.Nr. 1397/38 wurde 1999 ein Bebauungsplan aufgestellt. Damals waren zwei Baufenster / zwei Gebäude vorgesehen.

Der damalige Eigentümer hat Normenkontrollklage eingereicht, da die geplante Bebauung wegen eines Bauverbotes zu Gunsten der nördlichen Fl.Nr. 1397 nicht umsetzbar war.

Der Bebauungsplan wurde 2004 geändert, so dass nur noch ein Wohngebäude weiter im Osten festgesetzt wurde.

Zwischenzeitlich hat sich der Eigentümer geändert und das Bauverbot wurde gelöscht.

Nun wird angefragt, ob der Bebauungsplan geändert werden kann, so dass wieder zwei Wohngebäude errichtet werden können.

Hierbei ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> und 6 m Wandhöhe vorgesehen (entspricht den ursprünglichen Bebauungsplan)

Im östlichen Bereich soll jedoch ein Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 6,40 m errichtet werden.

Eine Firstrichtung soll nicht festgesetzt werden, damit auch Gebäude mit West-Ost-Richtung (energetische Ausrichtung) möglich wären.

Hinsichtlich der Vergrößerung der Grundfläche von 150 auf 200 m<sup>2</sup> sieht die Verwaltung keine Bedenken. In der näheren Umgebung sind von 20 Gebäuden bereits 16 über 150 m<sup>2</sup> und 12 über 200 m<sup>2</sup>.

Die Wandhöhe ist schwieriger zu beurteilen, da in dem Gebiet auf Grund des Geländes, der sehr verschachtelten Bauweise und da oft das Dach abgeschleppt wurde, sehr unterschiedliche Wandhöhen vorhanden sind.

Gem. dem vorgelegten Lageplan steigt das Baugrundstück von Westen nach Osten um rund 5 m.

Und bei der Wandhöhe kommt es dann auch auf die Firstrichtung des Gebäudes an.

Das Höchste Gebäude ist derzeit die „Burgstaller-Villa“ mit einer Höhe von rund 8,50 m.

Die Wandhöhe (beantragt 6,40 m) sollt daher erst noch vor Ort und weiter im Verfahren festgelegt werden.

Im Bebauungsplan (Ursprung und 1. Änderung) ist eine Verkehrsfläche zur Herstellung eines Wendehammers mit vorgesehen. Im Luftbild ist erkennbar, dass dieser auch notwendig ist. Vor allem ist nun eine zusätzliche und größere Bebauung vorgesehen.

Die Grundabtretung für einen Wendehammer ist vorher zu klären und zu sichern.

Im Zuge der Diskussion wird vorgeschlagen, die Firstrichtung von Nord nach Süd beizubehalten. Es sollte mit dem Hang gebaut werden, damit keine „aufgestelzten“ Gebäude entstehen.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zu zwei Wohngebäuden grundsätzlich in Aussicht. Auch einer Vergrößerung der Grundfläche auf 200 m<sup>2</sup> für das östlich Gebäude wird zugestimmt.  
Die Wandhöhe kann jedoch erst im Verfahren festgelegt werden.  
Die Firstrichtung sollte beibehalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist entsprechend zu ändern. Die Kosten des Verfahrens sind vom Veranlasser zu tragen.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass kein Rechtsanspruch auf eine Bebauungsplanänderung oder auf bestimmte Inhalte besteht.

Die Grundflächenabtretung für den Wendehammer ist vorher abzuklären.

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

#### **TOP 10 Informationen des Bürgermeisters**

Es lagen keine öffentlichen Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 31.07.23

Herbert Kozemko  
Vorsitzender

Gerg Rabl  
Vorsitzender TOP 9.2

Christine Wild  
Schriftführer