



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 17.10.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriftführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

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

Vertreter

Schack, Andrea
Stecher, Josef
Huber, Johann

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Ettenreich, Bernd
Huber, Michael

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 25.07.2023 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2023 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 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1463, Gem. Gmund, Gasse

Für die Beurteilung des Vorhabens sind zunächst grundsätzliche Überlegungen zur Ortsentwicklung in der Gasse erforderlich.

Der Antrag wurde daher nach Rücksprache mit dem Antragsteller zurückgestellt.

TOP 4 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Carports und Entfernung von Bäumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 802, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 68

Bei dem Anwesen Miesbacher Straße 68 soll das bestehende Nebengebäude entlang des Hagnweg um weitere 6 m verlängert werden. Es soll ein Carport für 2 Einstellplätze entstehen.

Problem ist, dass rund 0,5 m auf das Nachbargrundstück (Bachgrundstück – aber auch bis zur Mitte im Eigentum des „Bauherrn“) überbaut werden würde.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass auf Bachgrundstücken keine bauliche Nutzung zugelassen werden sollte.

Es ist auch zu überlegen, ob wirklich eine so lange straßenbegleitende Bebauung (rund 18 m) gewünscht ist.

Auf Grund des vorhandenen Bebauungsplanes müsste eine Abweichung erteilt werden.

Des Weiteren wird angefragt, ob die bestehenden Bäume gefällt werden dürfen.

Hier stellt sich die Frage, ob die Bäume als ortsbildprägend einzustufen sind. Im Bebauungsplan ist grundsätzlich ein Bachbegleitgrün vorgesehen.

Im Zuge der Diskussion wird gegen die Erhaltung der Bäume gesprochen. Der nördliche Baum ist einseitig gewachsen; der mittlere Baum ist auf Grund der Enge nicht richtig entwickelt. Es sollte lieber eine neue Einzelbaumpflanzung erfolgen.

Über die Anträge wird separat abgestimmt.

Beschlussantrag 1 Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Voranfrage zur Errichtung eines Carports als Anbau an das bestehende Nebengebäude in Aussicht und erteilt eine Abweichung vom Bebauungsplan.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss 1 Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Voranfrage zur Errichtung eines Carports als Anbau an das bestehende Nebengebäude nicht in Aussicht.

Beschlussantrag 2 Die vorhandenen Bäume sind gem. Gestaltungssatzung als ortsbildprägend anzusehen.

Abstimmung 5 Ja-Stimmen
6 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss 2 Die vorhandenen Bäume sind gem. Gestaltungssatzung nicht als ortsbildprägend anzusehen. Es soll jedoch ein Einzelbaum als Ersatz gepflanzt werden.

**TOP 5 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Eisweiher";
Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 12.05.2021 bis einschl. 14.06.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Einwände von Bürgern sind nicht eingegangen.

Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die nachfolgenden Stellungnahmen mit Bedenken und Hinweise sind hierbei eingegangen und werden entsprechend behandelt.

Mit der Weiterführung des Verfahrens wurde abgewartet, bis das Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutz Moosrain abgeschlossen ist. Mit Bescheid des Landratsamtes Miesbach vom 27.07.2023 liegt nun der Planfeststellungsbeschluss vor.

Beteiligter 1.1 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Architektur und Städtebau, Stellungnahme vom 19.05.2021:</p> <p>Keine Äußerung / Keine Bedenken</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligter 1.2 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Straßenverkehrs-wesen, Stellungnahme vom 20.05.2021:</p> <p>„Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Planung, solange die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße B318 ausreichend berücksichtigt wird.</p> <p>Insoweit ist das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim – Fachbereich Straßenbau als Straßenbaulastträger (gemäß § 9 Abs. 3 a) FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) einzuholen und die entsprechenden Planungen abzustimmen und etwaig weitere notwendige Auflagen und Bedingung zu erfüllen.</p> <p>Auf die ggf bestehende Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen i.S.d. BayStrWG oder deren Anpassung – Eigentümerweg „Am Eisweiher“ – wird hingewiesen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Staatliche Bauamt Rosenheim wurde am Verfahren beteiligt. Auf diese Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Des Weiteren ist eine Aufweitung im Einfahrtbereich mit geplant.</p>

Beteiligter 1.3 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.05.2021:</p> <p>„Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Die Änderung der Gebietskategorie im östli-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>chen Plangebiet in ein „Urbanes Gebiet“ verstößt nicht gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz. Die neue Gebietsart, welcher in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm im Vergleich zu Mischgebieten tagsüber um 3 dB(A) höhere Immissionsrichtwerte zugeordnet sind, ist mit den angrenzenden Mischgebietsflächen unter Immissionsschutzgesichtspunkten grundsätzlich als verträglich anzusehen. Soweit die zusätzlichen Stellplatzflächen im Erweiterungsbereich erwartungsgemäß nur in der Tagzeit von 06:00 – 22:00 Uhr genutzt werden und LKW-Lieferverkehr und Verladetätigkeiten bei dem erweiterten Gewerbe ebenfalls auf die Tagzeit beschränkt bleiben, sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Die Schaffung einer größeren Anzahl von Tiefgaragenplätzen und die Einhausung der TG Rampe sind unter Immissionsgesichtspunkten positiv zu bewerten.</p> <p>Der Ausschluss von Wohnnutzung für die unmittelbar an der B318 gelegene Teilfläche der Fl.Nr. 482/2 ist aus Gründen des Verkehrslärmschutzes, wie in unter Ziffer 2.1.1 bereits festgesetzt, weiterhin geboten. Für den westlichen Planungsbereich des Urbanen Gebietes ergibt sich durch den größeren Abstand zur Bundesstraße und durch die Abschirmung der vorgelagerten Gebäude eine zumutbare Wohnqualität.</p> <p>Die Anforderungen an den Bauschallschutz sind entsprechend der in Bayern als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils eingeführten Fassung (derzeit Ausgabe Januar 2018) bei der Detailplanung und Bauausführung vom Bauherren in Zusammenarbeit mit seinem planenden Architekten eigenverantwortlich umzusetzen. (Bitte als Hinweis in den Bebauungsplan aufnehmen)“</p>	<p>Der Hinweis wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

Beteiligter 1.4 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.06.2021:</p> <p>„Die in der Änderung aufgenommene</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis</p>

<p>Optimierung der Ortsrandeingrünung ist zu begrüßen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass eine dem BBPL entsprechende Ortsrandeingrünung auf den Flurstücken 482/15 und 482/16 bisher nicht gegeben ist. Da von natur-schutzfachlicher Seite im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kein Einfluss genommen werden konnte, bitten wir die Gemeinde hier nachzusteuern. Auch ist auf diesen Flurstücken die Bebauungsplanänderung bereits überholt, da die mit einem Pflanzgebot für Bäume versehenen Flächen bereits versiegelt wurden. Wir empfehlen unter Berücksichtigung der Verhältnisse vor Ort einen neuen Standort für die Baumpflanzung zu suchen und die Planung dahingehend anzupassen.“</p>	<p>genommen.</p> <p>Die zwei Pflanzgebote auf den Grundstücken Fl.Nr. 482/16 und /18 werden geändert bzw. angepasst.</p> <p>Beschluss: Es wird gem. der Gestaltungssatzung ein Obstbaum oder mittelgroßer Laubbaum pro Grundstück gem. Pflanzliste festgesetzt. Ein Standort wird nicht mehr festgelegt.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beteiligter 1.5 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Landratsamt Miesbach, Wasserrecht / Bodenschutz, Stellungnahme vom 10.06.2021:</p> <p>Die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs liegt zwar nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), ist aber gleichwohl durch den bislang nicht umgesetzten Hochwasserschutz vom Hochwassergeschehen des angrenzenden Moosbaches betroffen.</p> <p>Auch wenn dadurch keine konkreten gesetzlichen Beschränkungen im Sinne einer Konkretisierung des Sorgfaltsgrundsatzes nach § 5 Abs. 1 und 2 WHG vorliegen, sind die vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim in der Stellungnahme vom 21.05.2021 vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Hochwasserschutz im genannten Sinne zu berücksichtigen. Wir nehmen dazu vollinhaltlich Bezug auf den genannten Schriftsatz.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde das Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutz in Moosrain, Abschnitt B, abgeschlossen. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 27.07.2023 gefasst.</p> <p>Es ist nun geplant, die Maßnahmen 2024/2025 umzusetzen.</p> <p>Daher wird im Bebauungsplan ein „aufschiebend bedingtes Baurecht“ gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen. Dieses besagt, dass die Festsetzungen zum Erweiterungsbau erst dann wirksam werden, wenn vorher die Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt wurden.</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, im Bebauungsplan ein „aufschiebend bedingtes Baurecht“ gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufzunehmen. Als aufschiebende Bedingung wird die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>

	Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen
--	-----------------------------------------------------------

Beteiligter 2.0 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 18.05.2021:</p> <p>„Berührte Belange Natur und Landschaft Auf Grund der Ortsrandlage im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ sollte auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung geachtet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.</p> <p>Hochwasserschutz Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst IÜG in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 (G) und RP 17 B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.</p> <p>Ergebnis Die Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Fachbehörden wurden am Verfahren beteiligt. Es wird auf diese Stellungnahmen und Abwägungen verwiesen.</p>

Beteiligter 3.0 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 02.06.2021:</p> <p>„Grundsätzliche Stellungnahme Die 5. Änderung im Bebauungsplan auf Fl.Nr. 482/2, Gemarkung Dürnbach, fällt unter das Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Eine Ausnahme von dem Anbauverbot nach § 9 Abs. 8 FStrG kann vorliegend nur bei gleichzeitiger Anordnung der genannten Nebenbestimmungen zugelassen werden, da andernfalls die Sicherheit und</p>	

<p>Leichtigkeit des Verkehrs der Zulassung der Ausnahme entgegenstehen würden. Die geplante Veränderung befindet sich im Abschnitt 180 bei Station 1,502 der B318.</p> <p>Gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Am Eisweiher“ bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.</p>	
<p><u>Erschließung</u></p> <p>Eine direkte Zufahrt auf die B 318 ist auf unmittelbarer Höhe einer Bushaldebucht als kritisch zu bewerten, insbesondere bei der Erhöhung des Verkehrs durch die geplante Erweiterung eines Gewerbes.</p> <p>In Anbetracht der Verhältnismäßigkeit der Kosten einer Verlegung der Bushaldebucht stimmt das Staatliche Bauamt Rosenheim der Beibehaltung der bereits bestehenden Erschließung über die Privatstraße „Am Eisweiher“ zu.</p> <p>Die Erschließung hat, wie in den Planunterlagen vorgesehen, ausschließlich über die bestehende Ein- und Ausfahrt über die Straße „Am Eisweiher“ auf die Bundesstraße 318 zu erfolgen.</p> <p>Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 318 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Die Eckausrundungen der Einmündungen müssen so ausgebildet sein, dass sie ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ ist einzuhalten.</p> <p>Die Einmündungsstraße „Am Eisweiher“ einschließlich aller Verkehrsflächen sollte ab der Hinterkante des Gehweges ausreichend frostsicher ausgebildet und mit einem Bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (Asphalt oder Pflasterbelag auf Splitt/Sand). Im Bereich der Überfahrt des Gehweges ist der bituminöse Aufbau in Abstimmung mit der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zufahrt/Einmündung wird erweitert. Dies ist im Bebauungsplan mit enthalten.</p>

<p>Gemeinde ggf. zu erhöhen, so dass er für das Überfahren geeignet ist und dadurch nicht beschädigt wird.</p>	
<p><u>Entwässerung</u> Die bestehende Straßenentwässerung der B318 darf durch die Baumaßnahme und die neue Erschließung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der Staatsstraße kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser aus dem Grundstück zufließen kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Sichtflächen</u> Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren im Bereich der Grundstückszufahrt auf die Bundesstraße 318 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAL bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,00 Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m Schenkellänge parallel zur Bundesstraße in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.</p> <p>Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Sichtdreieck wird im Bebauungsplan mit aufgenommen. Ebenfalls werden die weiteren Hinweise in die Begründung mit aufgenommen.</p>
<p><u>Lärmschutz</u> Auf die von der B 318 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die vorgesehenen Bebauungsabstände genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle, Wände, Fensterdichtungen, oder Dämmungen werden nicht vom Baulastträger der Straße übernom-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie wird als Hinweis in die Begründung mit aufgenommen.</p>

<p>men (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.“</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Beteiligter 4.0 Stellungnahme	Abwägung und Beschlussfassung der Gemeinde
<p>Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 21.05.2021:</p> <p>auf Fl.Nr. 482/2 ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs geplant.</p> <p>Nachdem der geplante Hochwasserschutz für Moosrain bislang noch nicht verwirklicht wurde, liegt die Fläche noch im Überschwemmungsgebiet des Moosbaches. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignisses ist mit Überflutungstiefen bis zu 50 cm zu rechnen. Durch die zur Bebauung vorgesehene Baulücke fließt derzeit Hochwasser nach Norden ab. Nach einer Bebauung wird dies nicht mehr möglich sein, was zu einer Verschlechterung der Situation für die Bebauung um Umfeld führen kann.</p> <p>Neben Überflutungen, die von Gewässern ausgehen, können aber insbesondere im alpinen Raum Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten und zu Überflutungen führen. Diese Ereignisse werden mit der voranschreitenden Klimaänderung weiter zunehmen. Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen können diese Risiken reduziert und künftige Schäden an der geplanten hochwertigen Bebauung verringert bzw. vermieden werden.</p> <p>Die Festlegung, dass die Oberkante des Fertigfußbodens nicht höher als 15 cm oberhalb des angrenzenden Geländes liegen darf, sehen wir in diesem Zusammenhang sehr kritisch. Die neuen Gebäude (einschließlich der Tiefgaragenzufahrt) sollten hochwasserangepasst errichtet und entsprechende Vorgaben in den Entwurf zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Hinweise hierzu sind in der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV (Hochwasser- und Starkregenrisiken in</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde das Planfeststellungsverfahren zum Hochwasserschutz in Moosrain, Abschnitt B, abgeschlossen. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 27.07.2023 gefasst.</p> <p>Es ist nun geplant, die Maßnahmen 2024/2025 umzusetzen.</p> <p>Daher wird im Bebauungsplan ein „aufschiebend bedingtes Baurecht“ gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgenommen. Dieses besagt, dass die Festsetzungen zum Erweiterungsbau dann wirksam werden, wenn vorher die Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt wurden. (s. Beschluss zu Nr. 1.5)</p> <p>Die Festlegung einer Oberkante des Fertigfußbodens ist erforderlich, damit die Wandhöhe begrenzt und definiert werden kann. Allerdings sollte diese auf 30 cm gem. der gemeindlichen Gestaltungssatzung erhöht werden. Durch den geplanten Anbau an die Bestandsgebäude sind jedoch bereits bestimmte Höhen und Zwänge vorgegeben.</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Höhe des Fertigfußbodens mit 30 cm festzusetzen.</p>

<p>der Bauleitplanung - Arbeitshilfe (bayern.de) zu finden.</p>	<p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
<p>Aus dem Entwurf ist zu entnehmen, dass im Bebauungsplangebiet die Errichtung einer Tiefgarage geplant ist. Daten zu den lokalen Grundwasserverhältnissen liegen uns nicht vor. Wir empfehlen deshalb, im Rahmen der weiteren Planung die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie mögliche Auswirkungen auf die Nachbarbebauung durch ein fachkundiges Büro untersuchen zu lassen.</p>	<p>Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse werden lt. Architekten untersucht.</p>
<p>Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in den Unterlagen nicht enthalten. Grundsätzlich ist gesammeltes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Wir empfehlen bereits frühzeitig die Niederschlagswasserbeseitigung zu planen. Die Konzeption und Dimensionierung der Grundstücksentwässerung auf die jeweilige Objektplanung zu verschieben, halten wir für zu spät.</p>	<p>Laut Architekten ist derzeit eine Versickerung über eine große Rigole unterhalb des Parkplatzes geplant. Die Hinweise werden weitergegeben.</p>
<p>Aus fachlicher Sicht halten wir vor der weiteren Planung einen hydraulischen Nachweis für erforderlich, um zu belegen, dass durch das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf Dritte zu erwarten sind.</p>	<p>Ein hydraulischer Nachweis ist unseres Erachtens und gem. einer gemeinsamen Besprechung nicht mehr erforderlich. Das Baurecht entsteht erst, wenn die Maßnahmen zum Hochwasserschutz Moosrain, Abschnitt B, umgesetzt wurden.</p>
<p>Außerdem empfehlen wir, folgende Festsetzungen und Hinweise bei der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, um das Risiko aus den Wassergefahren zu reduzieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäude sind 25 cm über die maßgebende HQ₁₀₀ Wasserspiegelhöhe konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließendes Hochwasser und Starkregen nicht eindringen kann (Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.). • Durch die Errichtung unterirdischer Bauteile dürfen sich keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke durch Aufstau, Absen- 	<p>Die Empfehlungen und Hinweise werden mit aufgenommen.</p>

<p>kung und Umlenkung des Grundwasserstroms bzw. auf angrenzende Grundwassernutzungen ergeben. Ggf. sind Maßnahmen zur Begrenzung der Grundwasserspiegeländerungen bzw. des Grundwasserflusses zu planen und umzusetzen. Wir empfehlen eine entsprechende Beweissicherung.</p> <ul style="list-style-type: none">• Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Beschluss Die o.g. genannten Änderungen und Ergänzungen sind im Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Entwurf ist dann dem Bau- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) vorzulegen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kurstraße/Schländlerweg"; Änderungsbeschluss

Auf die Sitzung vom 25.07.2023 wird verwiesen. Grundsätzlich wurde bereits die Zustimmung für zwei Gebäude erteilt.

Durch eine Ortsbesichtigung sollte festgelegt werden, ob

- für das östliche Gebäude eine Wandhöhe von 6,40 m festgesetzt werden kann und
- die Firstrichtung (auch) von West nach Ost zugelassen werden kann.

Das Planungsbüro hat mehrere Varianten (vor allem hinsichtlich der Garagen) vorgelegt (s. Anlage). Zur Ortsbesichtigung am 11.10.2023 um 14.00 Uhr wurde Variante 1aa ausgepflockt und beide Giebel in der Höhe dargestellt.

Die Höhe des OK FFB war am Holzgerüst vermerkt und entsprach der vorgelegten Schnitt-Zeichnung.

Auf Grund der Ortseinsicht wurde die Errichtung von zwei Wohngebäuden nochmals bestätigt. Auch die geplanten Größen von 150 m² bzw. 200 m² fügen sich ein.

Auf Grund des Geländeverlaufes wurden die OK FFB ausgemittelt. An den jeweiligen westlichen Giebelseiten lag diese ca. 10 bis 25 cm über dem vorhandenen Gelände.

Da die Terrassen im Westen jedoch dann sehr prominent über das Gelände ragen würden (vermutlich zwischen 0,80 bis 1 m über Gelände – je nach Terrassentiefe), sollten die Gebäude um min. 30 cm tiefer gesetzt werden.

Dies wurde auch für das östliche Gebäude festgelegt, da hier die Wandhöhe auf 6,40 m erhöht wird.

Die Firstrichtung wird zukünftig nicht mehr festgelegt. Sie ist somit auch von Osten nach Westen zulässig. In der näheren Umgebung sind entsprechende Firstrichtungen vorhanden. Des Weiteren ist so eine bessere energetische Ausnutzung (z.B. Solaranlagen) möglich.

Flächen für Garagen und Stellplätze werden im Bebauungsplan mit vorgesehen. Grundsätzlich sind diese auch am Hauptgebäude möglich (auch im Osten).

Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass so wenig (Zufahrts)Fläche wie möglich versiegelt werden muss.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 30 „Kurstraße/Schländlerweg“ für das Grundstück Fl.Nr. 1397/38, Gem. Gmund, zu ändern. Durch die Änderung soll nun ein zusätzliches Gebäude auf dem Grundstück zugelassen werden.

Des Weiteren sollen folgende Festsetzungen angepasst und geändert werden:

- Ergänzung und Anpassung der Baugrenzen
- für das östliche Gebäude wird eine Grundfläche von 200 m² festgesetzt
- die Firstrichtung wird nicht mehr festgesetzt
- die Wandhöhe darf beim östlichen Gebäude bis 6,40 m im Mittel betragen.
- OK FFB wird für das östliche Gebäude bei 741,90 ü.NN festgesetzt
- OK FFB wird für das westliche Gebäude bei 739,50 ü.NN festgesetzt.

Die Änderung ist möglich, da das auf dem westlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 1397/38, Gem. Gmund, eingetragene Bauverbot zwischenzeitlich weggefallen ist. Die Änderung dient einer Nachverdichtung (Innenentwicklung) und kann daher gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erlassen werden. Sie fügt sich in die nähere bestehende Umgebung hinsichtlich Größe, Lage und Baugestaltung weiterhin ein.

Die Fläche für den im Bebauungsplan festgesetzten Wendehammer ist von der Grundstückseigentümerin abzutreten. Dies ist erforderlich, um eine ordnungsgemäße Erschließung in diesem Gebiet zu sichern.

Abstimmung	11	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

TOP 7 **Bebauungsplangebiet "SO Oedberg"; Verschiedene Änderungen, Tekturen und Erweiterungen zu bestehenden Nutzungen und Gebäuden; Änderung des Bebauungsplanes**

Durch den Betreiber der Oedberg GmbH wurden mehrere Tekturpläne mit folgenden Änderungen eingereicht:

1. Errichtung eines Zeltplatzes auf einer Streuobstwiese
2. Errichtung von drei Hütten anstelle von zwei (es wurden im Bebauungsplan nur zwei Hütten vorgesehen, da diese einen Abstand zum Denkmal haben mussten)
3. Die Holzhütten sollen nun mit einem Pultdach (anstelle eines Satteldachs) versehen werden.
- 4a. Neugestaltung bzw. tatsächliche Übernahme der bestehenden Verkehrs- und Stellflächen (hat die Aufteilung nicht so vorgenommen wie in seinen Plänen, Zufahrten teilweise verlegt, kleinere Grünflächen)
- 4b. Durch diese Neuaufteilung sind auch mehr Wohnmobilstellplätze entstanden (vorher 42 nun 45) außerdem wurde eine Flächenausdehnung nach Süden von 64 m beansprucht (anstelle 60 m)
5. Errichtung eines Zeltplatzes anschließend an die Wohnmobilstellplätze (hier stehen derzeit 4 Zelte dauerhaft – nochmals zusätzliche Fläche)
6. Eine geplante Hütte wurde größer ausgeführt (geplant 4,5 x 4,5, nun 6 m x 8 m) und nicht an den vorgesehenen Standort
7. Es wurde ein zusätzliche Müllhaus errichtet
8. Vergrößerung der Baugrenzen für das Funktionsgebäude/Bike-Shop (die Überdachungen wurden ja größer ausgeführt).

Alle diese Änderungen machen ein weiteres Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge der Diskussion wird gerügt, dass viele der vorgelegten Änderungen einfach ohne Zustimmung und Genehmigung schon umgesetzt wurden. Der Bebauungsplan wurde schließlich aufgrund der Planungen des Betreibers aufgestellt. Es ist nicht verständlich, warum dieser sich dann nicht auch daran hält.

Vor der Entscheidung zur Änderung soll zunächst ein Gespräch mit dem Antragsteller / Bauherren geführt werden.

Bei diesem Gespräch sollte dann mit geklärt werden, ob nun ein (kleiner) Bike-Parcour im Bereich des Spielplatzes bzw. größere Strecken im Bereich der Rodelbahn mit geplant sind.

Beschluss Die Beschlussfassung über die einzelnen Änderungspunkte wird zurückgestellt.
Der Antragsteller bzw. Betreiber soll in der nächsten Fraktionssprecher-Sitzung die Notwendigkeit der Änderungen erläutern und sein weiteres Konzept darstellen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 24.10.23

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer