



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 14.11.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Herbert Kozemko

Schriftführer: Lorenz Saak Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

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

2. Vertreter

Stecher, Josef

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

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 17.10.2023 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.10.2023 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 3 Bauantrag auf Abbruch und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/10, Gem. Gmund, Georg-Stöger-Straße 26

Für das Grundstück gibt es einen genehmigten Vorbescheid für ein Doppelhaus mit einer Größe von 11 m x 16,5 m (vgl. Sitzung vom 15.11.2022).

Nun soll ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 8 m x 12 m und einer Wandhöhe von 5,5 m errichtet werden. Es wird eine Doppelgarage mit Nebenraum angebaut.

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

An der Westgrenze (zur Erschließungsstraße hin) soll eine Stützmauer mit einer Höhe von rund 1,20 m errichtet werden.

Im Zuge der Diskussion bestehen keine Einwände.

Der Bauherr soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass eine klare Gliederung der Geschosse durch verputzen des Erdgeschossbereiches wünschenswert ist.

Die Stützmauer soll im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit Natursteinen verkleidet werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/10, Gem.

Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Zur Höhe der Stützmauer wird eine Abweichung erteilt.

Abstimmung	10	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Errichtung eines Beckens zur Neuschaffung von Retentionsvolumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1839/8, Gem. Gmund, Zum Seeblick/Uferweg

Es ist geplant, eine Mulde bzw. Becken nordseitig des bestehenden Fußweges auf dem Grundstück Fl.Nr. 1839/8 zu errichten. Hierzu wird das derzeit ebene Gelände um bis zu 1,20 m abgegraben. Das Becken wird rund 33 m lang und 18 m breit.

Projektbeschreibung:

„In dem geplanten Becken werden ca. 400 m³ neues Retentionsvolumen geschaffen. Die maximale Tiefe des Beckens beträgt 1,20 m. Die Böschungen weisen Neigungen im Verhältnis 1:3 auf. Der Boden ist zum tiefsten Punkt, an dem sich der Rohrdurchlass befindet, geneigt, so dass ablaufendes Wasser dem Rohrdurchlass zugeführt wird.

Die Verbindung zum Tegernsee wird durch einen Rohrdurchlass (DN 300), der im Hochwasserfall anspringt, gewährleistet. Wasserbausteine sichern das Rohr und verhindern Unterspülung und Erosion. Ein Schutzgitter am Rohrdurchlass auf der Seite des Tegernsees verhindert, dass Kleintiere in das Becken gespült werden und dort beim Trockenlaufen des Beckens gefangen bleiben.

Der Tiefpunkt der Mulde am Rohreinlass liegt bei 726,20 m ü.NN, beim Rohrauslauf bei 726,10 ü.NN. Das HQ₁₀₀ des Tegernsees liegt bei 727,40 m ü.NN. Das geplante Becken liegt innerhalb des HQ₁₀₀ des Tegernsees.“

Das Vorhaben soll als Ersatz-Retentionsfläche für die Bebauung „Guggemos, Hauptstraße 23“ dienen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§35 BauGB). Es handelt sich um ein Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4, das wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden kann.

Im Zuge der Diskussion wird dargelegt, dass die Standsicherheit des Weges gewährleistet sein muss. Schäden müssen durch den Antragsteller behoben werden, wenn dieser z.B. unter bzw. überspült wird. Hierzu soll eine Vereinbarung mit dem Antragsteller getroffen werden.

Es sollte noch geklärt werden, ob die Böschung sicherheitsrechtlich (gewidmeter Weg) unproblematisch ist?

Die Pflege des Beckens und des Durchlasses muss gewährleistet sein. In diesem Zuge wird empfohlen, den Durchlass mit einem größeren Querschnitt zu planen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Retentionsbeckens auf dem Grundstück Fl.Nr. 1839/8, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung, dass die Unterhaltung des gewidmeten Weges noch vertraglich geregelt wird.

Des Weiteren wird zur Bauausführung noch auf folgendes hingewiesen:

- Die Baumaßnahme (Zufahrt) muss über das eigene Grundstück nach Norden abgewickelt werden. Der gewidmete Weg darf hierzu nicht benutzt werden
- Der Bauraum/Korridor im Bereich des Seeufers für den Rohrauslauf erscheint viel zu breit. Der Eingriff ist auf das notwendigste zu minimieren. Es sollen nur die wirklich erforderlichen Bäume und auch Sträucher/Uferbewuchs entfernt werden.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Garagen- und Nebengebäudes mit Lagerräumen, Technikraum, Fahrradabstellraum sowie Errichtung einer Außentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 1813/2, Gem. Gmund, Alte Kaltenbrunner Straße 12

Gem. Antrag auf Vorbescheid vom Januar 2023 sollte ein Garagengebäude mit 6 Einstellplätzen und einem Fahrradabstellraum errichtet werden. Dass das Gebäude in den Hang hineingebaut werden darf und einer Abweichung von der Dachform wurde in der Sitzung am 17.01.2023 zugestimmt.

Der neue Eigentümer des südlichen Grundstücksteils möchte nun das Bestandsgebäude generalsanieren. Dabei wird das Gebäude in den Rohbau zurückversetzt. Gleichzeitig wird das Gebäude umgebaut, so dass sich eine bessere, größere und hochwertigere Wohnungseinteilung ergibt. Dazu ist geplant, die Wohnungen im EG zusammenzulegen.

Bisher waren 6 Wohnungen im Gebäude vorhanden. Zukünftig sollen es nur noch 5 Wohnungen sein.

Es ist geplant, im Norden eine Außentreppe zu errichten um die Wohnungen im 1. und 2. OG neu zu erschließen.

Diese Treppe ist mit einer Breite von 1,20 m geplant und schließt sich an einen bestehenden Balkon an. Die Treppe liegt innerhalb des Dachüberstandes.

Im 1. OG ist außerdem an der Westseite ein Balkon geplant. Dieser soll an den Bestand im 2. OG angepasst werden. Er liegt ebenfalls innerhalb des Dachüberstandes.

Da nur ein kleiner (und sehr feuchter) Keller vorhanden ist, sollen die Nebenräume neu geschaffen werden.

Hierzu wird ein Gebäude mit einer Größe von rund 7 m x 19 m in den Hang

hineingebaut. Hier werden die Lagerräume, Geräteraum, Technikraum, Fahrradabstellraum sowie ein Bereich für die Wärmepumpe vorgesehen. Dieser Gebäude teil soll wieder mit einem Pultdach versehen werden.

Zwischen diesem neuen Gebäude und dem bestehenden Wohnhaus soll noch ein Garagengebäude errichtet werden. Dieses Garagengebäude hat drei Einstellplätze und erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 Grad.

Rechnerisch ändert sich an der Anzahl der Stellplätze nichts. Auf Grund der Anzahl der Wohnungen und der verhältnismäßig engen Straße soll ein Besucherstellplatz auf dem Grundstück geschaffen werden.

Im Zuge einer Besprechung beim Landratsamt, Herrn Boiger, wurde von dessen Seite ein Flachdach bzw. begrüntes Flachdach auf der Garage angeregt. Für diese Variante stellt der Bauausschuss seine Zustimmung nicht in Aussicht.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines Garagen- und Nebengebäudes sowie zur Errichtung einer Außentreppe und eines Balkones auf dem Grundstück Fl.Nr. 1813/2, Gem. Gmund, in Aussicht. Eine Zustimmung zur Abweichung hinsichtlich der Dachform (Pultdach) wird ebenfalls erteilt.
Für den Besucherverkehr soll ein 6. Stellplatz errichtet werden.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 6 Tektur 2 zum Antrag auf Vorbescheid auf Neubau von zwei Einfamilienhäusern und einem Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1813/2, Gem. Gmund, Alte Kaltenbrunner Straße 12

Im ursprünglichen Plan war die Garage mit einem Flachdach vorgesehen. In der Tektur 1 wurde dann ein Pultdach geplant. Beide Varianten wurden vom Bauausschuss abgelehnt.

Nun soll die Garage zum nördlichsten Gebäude mit einem Satteldach, Dachneigung 18 Grad, versehen werden. Dies entspricht grundsätzlich der gemeindlichen Gestaltungssatzung.

Im Zuge der Diskussion wird nochmals die schwierige Erschließungssituation thematisiert.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturplan 2 zur Errichtung eines Satteldaches auf der nördlichen Garage zu.

Im Plan ist die Garage jedoch an der Grundstücksgrenze angeordnet. Hier wird darauf hingewiesen, dass der Dachüberstand des Satteldaches mit mindestens 0,50 m ausgebildet werden muss.

Des Weiteren ist nicht erkennbar, wo der dritte notwendige Stellplatz für das

nördliche Gebäude nachgewiesen werden soll.

Die Gemeinde erhebt Bedenken hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Zufahrt zum nördlichsten Gebäude. Zwischen der mittleren Garage und der nördlichen Garage muss auf einer Länge von nur 7 m ein Höhenunterschied von 2 m überbrückt werden. Dies würde eine Steigung von ca. 28 Prozent bedeuten. Neben dieser Zufahrt soll auch noch der 3. Stellplatz für das mittlere Gebäude errichtet werden.

Die Gemeinde ist weiterhin der Ansicht, dass die Unterbringung der Stellplätze nur im Untergeschoss des Wohngebäudes (Tiefgarage) am sinnvollsten und flächenschonendsten erfolgen kann.

Zu übermäßige Geländeanpassungen und Stützmauern wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Vorbescheid geplante Garagengebäude im Süden in dieser Form vom neuen Eigentümer und Bauherrn des südlichen Grundstückes nicht mehr geplant ist.

Abstimmung	9	Ja-Stimmen
	1	Nein-Stimmen

TOP 7 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Natursteinmauer an der westlichen Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 1396/4, Gem. Dürnbach, bzw. Fl.Nr. 1847/1, Gem. Gmund, Herzogweg 1

An der Westgrenze des Anwesens besteht eine alte Fichtenhecke. Der Grundstückseigentümer möchte diese nun entfernen und eine neue Hecke pflanzen.

Hierzu wurden zwei Anträge gestellt:

1. An der Westgrenze soll erst eine Mauer mit einer Höhe von 1,80 m bis 2 m errichtet werden. Auf diesem Niveau wird dann eine Hecke gepflanzt. Hintergrund ist, dass das Gelände im Grundstück (gleich hinter der Hecke) um ca. 1,80 bis 2 m ansteigt. Dies soll ausgeglichen/überbrückt werden. Die Hecke wäre damit leichter zu unterhalten und zu pflegen.

2. Es soll wieder eine immergrüne Hecke gepflanzt werden (voraussichtlich aus Lorbeersträucher). Die Mauer könnte mit Efeu begrünt werden.

Gem. Grundstückseigentümer soll es zum Lärm- und Staubschutz wieder eine immergrüne Hecke sein. Sie sind der Ansicht, dass braunes Geäst im Winter schlimmer aussieht als eine einheitliche immergrüne Hecke.

Gem. Gestaltungssatzung sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken bis zu 1,50 m zulässig. Dies gilt entlang von öffentlichen Verkehrsflächen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen 0,5 m und

Hecken 1 m Abstand einzuhalten.
Stützmauern über 1 m Höhe sind zu vermeiden.

Bei so großen Unterschieden wurde in der Gemeinde bisher versucht, dass die Höhe unterbrochen wird (1 m hohe Stützwand, dann min 0,5 m Absatz zur Bepflanzung, dann wieder 1 m hohe Stützwand).

Grundsätzlich wurden keine immergrünen Hecken mehr zugelassen. Die Verwaltung hat jedoch Mischhecken mit Anteilen von immergrünen Gehölzen zugestimmt.

Vielleicht wäre hier ein Kompromiss, dass man eine höhere Mauer zulässt (1,80 bis 2 m), dass diese aber dafür den vorgeschriebenen Abstand von min 0,5 m einhalten muss.

Hierbei würde der Efeu, der die Mauer von oben begrünt, auch nicht gleich direkt in den Gehweg hängen/wachsen.

Es muss eine Natursteinmauer bzw. eine Mauer mit Natursteinen verkleidet sein.

Im Zuge der Diskussion wird einer höheren Mauer nicht zugestimmt. Die Mauer direkt am relativ schmalen Gehweg erscheint zu massiv und weist eine Schluchtenwirkung auf. Grüne/Lebende Wände sind erheblich besser für das Ortsbild und Klima.

Auch muss eine gemischte Hecke gepflanzt werden. Bei einer Mischhecke ist das Straßen- und Ortsbild abwechslungsreicher und nicht eintönig. Außerdem ist diese auch besser für die Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen.

Hierzu wird auch auf die Untere Naturschutzbehörde verwiesen:

Die Verwendung von heimischen und gemischten Gehölzarten ist ein aktiver Beitrag zum Naturschutz. Verschiedene Untersuchungen belegen, dass die heimischen Gehölze eine deutliche größere Anzahl und Vielfalt an Insekten- und Vogelarten beherbergen als fremdländische Gehölze.

Die Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern sorgt für eine harmonische Einbindung des Grundstückes in die umgebende Landschaft. Auffällige und fremdartige Gehölze wie Thujen, Scheinzypressen sowie buntlaubige oder pyramidenförmig wachsende Gehölze wirken besonders störend.

Die standortheimischen Gehölze sind sehr gut an die klimatischen und standörtlichen Verhältnisse des Oberlandes angepasst. Sie sind robust und widerstandsfähig.

Beschlussantrag

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Mauer (Natursteinmauer bzw. mit Natursteinen verkleidet) bis zu einer max. Höhe von 2 m zu. Sie muss jedoch einen Mindestabstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
10	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Vorgaben der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Höhe einer Mauer/Einfriedung und der Sträucher-Auswahl eingehalten werden müssen.

TOP 8 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Realschule Tegernseer Tal"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Auf die Gemeinderatssitzung vom 24.10.2023 wird verwiesen.

Es wurde ein Änderungsentwurf durch die Verwaltung erstellt.
Hierbei wurde unter 2.1.2 auch Schank- und Speisewirtschaften bei den zulässigen Nutzungen mit aufgenommen.

Die Baugrenze wurde nach Westen für die Freischankfläche erweitert.

Nach ersten Rücksprachen sind keine gesonderten Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Realschule Tegernseer Tal“ in der Fassung vom 26.10.2023.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsentwurf öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 9 Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Anzahl der Fahrradabstellplätze für das Vorhaben auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1676/7, Gem. Gmund, Triftstraße 9

Gem. der neuen Stellplatzsatzung müssen bei Mehrfamilienhäusern je angefangene 30 m² Wohnfläche 1 Fahrradabstellplatz nachgewiesen werden.

Im Zuge des Bauvorhabens auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Triftstraße 9, sind folgende Wohnungen geplant:

WE 1 (EG-Nord)	169 m ²	3-Zimmer-Wohnung	6 Fahrradabstellplätze
WE 2 (EG Süd)	110 m ²	3-Zimmer-Wohnung	4 Fahrradabstellplätze
WE 3 (OG-Nord)	171 m ²	3-Zimmer-Wohnung	6 Fahrradabstellplätze
WE 4 (OG-Süd)	111 m ²	3-Zimmer-Wohnung	4 Fahrradabstellplätze
WE 5 (DG)	147 m ²	2-Zimmer-Wohnung	5 Fahrradabstellplätze
Gesamt			25 Fahrradabstellplätze

davon müssen 4 Stellplätze für Lastenräder/Anhänger ausgebildet werden

Der Bauherr beantragt nun, eine Abweichung von der Anzahl zu erteilen, da die Wohnungen nur von Ehepaaren genutzt werden. Er schreibt zwar, dass kein weiterer Schlafraum oder Kinderzimmer geplant ist – es ist aber ein Arbeitszimmer/Gästezimmer mit im Plan dargestellt. Also könnte hier schon auch ein Kinderzimmer entstehen.

Im vorliegenden Fall wird ein Fahrradkellerraum mit 12 bis 14 Stellplätzen errichtet. Zwei bis drei Stellplätze können/sollen noch oberirdisch angeordnet werden. Somit kommen wir auf rund 15/16 Stellplätze.

Im Zuge der Diskussion wird die große Diskrepanz zwischen Bewohner und Anzahl der Fahrradabstellplätze gesehen. Einer Abweichung wird daher zugestimmt. Es sind min. 15 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Auch andere Architekten haben hier bereits ihre Bedenken hinsichtlich der Anzahl geäußert.

Vor allem wenn im Bestand zusätzliche Wohnungen entstehen und nun nachträglich (erstmal) Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden müssen.

Mögliche Vorschläge zur Änderung:

Analog Kfz-Stellplätze:

bis 65 m ²	1 Abstellplatz
bis 120 m ²	2 Abstellplätze
ab 120 m ²	3 Abstellplätze

bis 50 m ²	1 Abstellplatz
bis 65 m ²	2 Abstellplätze
bis 120 m ²	3 Abstellplätze
ab 120 m ²	4 Abstellplätze

oder Anzahl der Zimmer (keine qm)

1-Zimmerwohnung	1 Abstellplatz
2-Zimmer-Wohnung	2 Abstellplätze
3-Zimmer-Wohnung	3 Abstellplätze

usw.

Im Zuge der Diskussion wird die Berechnung analog der Kfz-Stellplätze favorisiert. Eine Entscheidung für eine Regelung wird nicht getroffen. Dies wird nochmals ausführlich im Zuge der Änderung der Satzung im Gemeinderat diskutiert.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Abweichung von der Anzahl der Fahrradabstellplätze für das Vorhaben auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Triftstraße 9, zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung hinsichtlich der Anzahl der Fahrradabstellplätze zu überarbeiten.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimmen

**TOP 10 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kurstraße/Schländlerweg";
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf die Sitzung vom 17.10.2023 wird verwiesen.

Durch das Büro Andreas Erlacher wurde ein Änderungsentwurf erstellt. Dieser lag der Beschlussvorlage bei.

Es werden nun zwei Baufenster vorgesehen.

Im westlichen Baufenster ist ein Gebäude mit 200 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von 6,40 m zulässig.

Im östlichen dagegen ist nur eine Grundfläche (wie bisher) von 150 m² und eine Wandhöhe von 6 m möglich.

Der Höhenbezugspunkt wurde in der Planzeichnung für beide Gebäude explizit festgelegt.

Die Größe des nun dargestellten Wendehammers ist noch zu prüfen. Dieser ist als öffentliche Verkehrsfläche darzustellen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kurstraße/Schländlerweg“ in der Fassung vom 06.11.2023 mit folgenden Ergänzungen:
Die Größe des nun dargestellten Wendehammers ist noch zu prüfen. Dieser ist als öffentliche Verkehrsfläche darzustellen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 11 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine öffentlichen Bekanntmachungen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 22.11.23

Vorsitzender

Schriftführer