



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 20.06.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 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
Floßmann, Florian
Huber, Michael
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Preysing, Franz

1. Vertreter

Mayer, Martin
Schmid, Johann

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

von Miller, Barbara
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 16.05.2023 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.05.2023 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 Abbruch, Neuerrichtung und Umnutzung des ehem. landwirtschaftlichen Stall- und Tennenteils; Sanierung des ehem. Wohnteils des sog. Elgraserhofes; Neuerrichtung einer Tiefgarage; Ersatzbau des bestehenden Zuhauses; Grundstück Fl.Nr. 1302, Gemarkung Gmund, Gasse 17

Es liegt nun der Bauantrag für das Anwesen Gasse 17 vor.

Der Wohnteil wird saniert und weiterhin als Wohnräume genutzt. In der Fassade werden die Fenster neu aufgeteilt.

Der gesamte Tennenbereich wird abgebrochen und neu aufgebaut. Dabei wird der westliche Querbau jedoch nicht mehr errichtet. Der Tennenbereich dient als Ausstellungsfläche für Autos. Im Erdgeschoss sind Büro- und Lagerflächen mit vorgesehen.

Der Tennenbereich wird mit einem verschalten Balkon versehen, der auch teilweise die Fensterflächen verdeckt.

Die Fenster/Türenfläche im Süden dient über die Tennenbrücke als „Zufahrt“ für das Obergeschoss.

Unter dem Tennenbereich soll eine Tiefgarage errichtet werden. Sie hat eine Fläche von rund 740 m². Hier sind auch ein Technikraum und Hauswirtschaftsraum mit vorgesehen. Die Tiefgarage wird über einen Autoaufzug bedient.

Das bestehende Zuhause wird abgebrochen. Es wird ein neues Gebäude mit einer Größe von 9 m x 16 m errichtet. Dieses wird um rund 3 m nach Nord-Osten verschoben und hat zukünftig einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (bisher 1,70 bis 2 m).

Das Gebäude erhält zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 5,40 m. Die Dachneigung beträgt 18 Grad. An der Nordostseite soll ein Dachüberstand von nur 0,50 m errichtet werden. Gem. Gestaltungssatzung ist bei zweigeschossigen Gebäuden an den Giebelseiten ein Dachüberstand von min 1,20 m vorzusehen. Hiervon wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung beantragt, da dies bei landwirtschaftlichen Gebäuden „üblich“ sei.

Beim Hauptgebäude ist der Dachüberstand jedoch gegeben.

Das Gelände muss um rund 0,50 m angepasst werden (Auffüllungen Westansicht).

Im Gebäude entsteht ein Wohnraum mit Küche sowie 5 Schlaf/Gästezimmern. Es soll als Gästehaus zum Haupthaus dienen und nicht separat vermietet werden.

Derzeit liegt eine versiegelte Fläche (Gebäude, Fahrsilo, Güllegruben, Zufahrten usw.) von rund 2.000 m² vor. Zukünftig liegt diese (incl. der unterirdischen TG) bei 1.900 m².

Die Nachbarunterschriften liegen alle vor.

Die vorgelegte Planung wird von den Bauausschuss-Mitgliedern grundsätzlich positiv zur Kenntnis genommen.

Dass das Zuhaus abgebrochen und neuerrichtet werden darf, hierfür besteht von einigen Bauausschussmitgliedern kein Einverständnis. Es soll im Bestand saniert werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch, Neuerichtung und Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (Hauptgebäude) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1302, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abbruch und der Neuerrichtung des Zuhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1302, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.
Einer Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des Dachüberstandes wird nicht erteilt.

Abstimmung 7 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Sanierung, Umbau und Dachgeschoßerneuerung mit Quergiebel und Balkonanbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1802/21, Gem. Gmund, Bernöckersiedlung 8

Es gibt einen genehmigten Plan für 4 Wohnungen.
Am 17.01.2023 lag ein Bauantrag zum Einbau einer zusätzlichen Wohnung vor. Dieser wurde abgelehnt, da die geplanten Stellplätze nicht die erforderliche Länge aufweisen konnte.

Nun wurde ein Tekturantrag eingereicht. Es bleibt bei den 4 Wohnungen. Es soll jedoch das Dach(geschoss) komplett erneuert werden. Hierbei werden nun auch zwei Quergiebel errichtet.

Die Quergiebel entsprechen der Gestaltungssatzung. Sie haben eine Länge von 5 m; zulässig sind Quergiebel bis zu 5,94 m.

Das Dach wird um rund 0,5 m angehoben. Die max. zulässige Wandhöhe von 6,75 m wird dabei eingehalten.

Das neue Dach wird außerdem mit einem Dachüberstand von 1,50 m versehen. Dadurch können nun auch Balkone an den beiden Giebelseiten errichtet werden.

Es werden zwei Stellplätze nun als Längsparker errichtet. Hier wird vorsorglich nochmals darauf hingewiesen, dass diese eine Länge von 6,0 m aufweisen müssen.

Die Fahrradabstellplätze werden nachgewiesen.

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

Im Zuge der Diskussion wird die unruhige Dachlandschaft bemängelt, da sich die Quergiebel nicht gegenüber liegen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Sanierung und Umbau sowie Dachgeschosserneuerung mit Quergiebeln und Balkonen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1802/21, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
 3 Nein-Stimmen

TOP 5 Tekturantrag zur Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1820/17, Gem. Gmund, Deganoweg 12

Im August 2021 wurde der Anbau an das Gebäude Deganoweg 12 genehmigt. Es sollte ein Querbau mit einer Länge von insgesamt 8,50 (incl. Überdachten Balkon) errichtet werden. Des Weiteren war ein Untergeschoss vorgesehen, wodurch eine Abgrabung entstanden ist.

Nun soll dieser geplante Anbau auf 5,40 m verkleinert werden. Das Schlafzimmer ist nun im Obergeschoss vorgesehen; deshalb entfällt das Untergeschoss und somit die Abgrabung.

Durch die neue Treppe entsteht an der Ostseite ein Gebäudeteil mit einem Pultdach.

Die Wohnflächen ändern sich wie folgt:

Wohnung genehmigt:	133,17 m ²	neu:	101,74 m ²
Apartment genehmigt:	73,29 m ²	neu:	76,51 m ²

Es werden insgesamt 4 Stellplätze nachgewiesen.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Einwände.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag (Tektur) auf Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1820/17, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Für das Pultdach an der Ostseite wird eine Abweichung von der Gestaltungsatzung erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gut Schwärzenbach";**
a) Änderung des Bebauungsplanes im ergänzenden Verfahren
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Auf die Sitzung vom 20.09.2022 wird verwiesen. Hier wurde dem Antrag auf Einleitung eines ergänzenden Verfahrens (§ 214 Abs. 4 BauGB) zur Fehlerbehebung zugestimmt.

Mit Bezug auf das Urteil vom Bayer. Verwaltungsgerichtshof zur Wirksamkeit des Bebauungsplanes wurden folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Der Geltungsbereich wird zurückgenommen. Er beinhaltet nicht mehr die Fl.Nr. 211 und 214, Gem. Gmund.
- Bei Festsetzung Nr. 1.1.1 wird die Anzahl und der Name „BMW Group“ herausgenommen.
- Bei Festsetzung Nr. 6 Buchstabe f) werden die Höhenbezugspunkte konkret festgelegt (keine ca.-Angaben mehr) und die Wandhöhe des Parkdecks mit max. 4,20 m (inkl. Absturzsicherung) festgesetzt.
- Festsetzung Nr. 6 Buchstabe g) wird neu aufgenommen, da inzwischen das für dieses Gebiet erforderliche Trafogebäude errichtet wurde.
- Die Nutzungsschablonen werden mit den Baufenstern eindeutig verbunden.

- Die Verfahrensvermerke werden an das ergänzende Verfahren angepasst.
- Die Begründung wird ergänzt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden sind erneut einzuholen. Nach Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Bebauungsplan auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Beschluss a) Änderungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 11 „Gut Schwärzenbach“ zu ändern. Die Änderung erfolgt im ergänzenden Verfahren, um die vom VGH gerügten Fehler der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beheben.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen werden vorgenommen:

- Der Geltungsbereich wird zurückgenommen. Er beinhaltet nicht mehr die Fl.Nr. 211 und 214, Gem. Gmund.
- Bei Festsetzung Nr. 1.1.1 wird die Anzahl und der Name „BMW Group“ herausgenommen.
- Bei Festsetzung Nr. 6 Buchstabe f) werden die Höhenbezugspunkte konkret festgelegt (keine ca.-Angaben mehr) und die Wandhöhe des Parkdecks mit max. 4,20 m (inkl. Absturzsicherung) festgesetzt.
- Festsetzung Nr. 6 Buchstabe g) wird neu aufgenommen, da inzwischen das für dieses Gebiet erforderliche Trafogebäude errichtet wurde.
- Die Nutzungsschablonen werden mit den Baufenstern eindeutig verbunden.

Abstimmung	8	Ja-Stimmen
	3	Nein-Stimmen

Beschluss b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gut Schwärzenbach“ in der Fassung vom 09.06.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsentwurf mit Begründung öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung	8	Ja-Stimmen
	3	Nein-Stimmen

TOP 7 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 23.06.23

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer