



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 20.02.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:40 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
Huber, Michael
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Vertreter

Mayer, Martin
Stecher, Josef

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Ettenreich, Bernd
Floßmann, Florian
Kozemko, Herbert

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 16.01.2024 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2024 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 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1020, Gem. Gmund, Südliche Hauptstraße 5a

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1020 steht derzeit ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 12,9 m x 13,3 m. Die Wandhöhe beträgt auf der Westseite rund 6,50 m und an der Ostseite 3,90 m.

Das Grundstück soll nun neu überplant werden. Hierzu wurde ein Antrag auf Vorbescheid mit folgenden Fragen eingereicht:

1. Sind die drei Einfamilienhäuser mit Tiefgarage (Plan A) planungsrechtlich zulässig?
2. Sind die zwei Einfamilienhäuser mit Tiefgarage (Plan 1) planungsrechtlich zulässig?
3. Dürfen die Bäume gefällt werden?
4. Ist das Grundstück erschlossen?

Plan A

Hier sind 3 Einfamilienhäuser mit einer Größe von jeweils 8 m x 12 m geplant. Die Wandhöhe ist im Westen mit 6,10 m vorgesehen.

Unter dem nördlichen und mittigen Gebäude ist eine Tiefgarage mit voraussichtlich 7 Einstellplätze geplant.

Plan 1

Bei Plan 1 ist vorgesehen, zwei Einfamilienhäuser mit einer Größe von jeweils 11,5 m x 14,5 m zu errichten. Die Wandhöhe soll hier 6,75 m betragen.

Es ist ebenfalls eine Tiefgarage (voraussichtlich mit 9 Stellplätzen) geplant.

Baumbestand:

Bei dem Baubestand handelt es sich überwiegend um Tannen und Fichten. Nach Osten zur Bahnlinie sind auch zwei Ahorne und Birken vorhanden. Eine Baumschutzverordnung gibt es nicht. Evtl. ist ein ortsbildprägender Bestand vorhanden.

Erschließung:

Hinsichtlich der Erschließung bestehen Bedenken.

Es besteht ein Geh- und Fahrrecht über die Fl.Nr. 1019/2, Gem. Gmund. Dieser Weg ist mit 2,72 m angegeben. Kann aber durch die bestehende Hecke und der direkt angrenzenden Kapelle auch nur 2,50 m sein.

Diese Zufahrt ist (knapp) ausreichend für ein einzelnes Gebäude mit einer Wohneinheit.

Nun sollen zwei bzw. drei Wohngebäude errichtet werden. (Grundsätzlich könnten auch mehrere Wohneinheiten pro Gebäude entstehen).

Eine ordnungsgemäße Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge ist nicht gegeben.

Nach Rechtsprechung ist „im Regelfall von einer Wegebreite von 3 m auszugehen, da erst dann gewährleistet ist, dass das Grundstück auch von Fahrzeugen erreicht werden kann, die ggf. aus öffentlichen Interesse auf das Grundstück gelangen müssen, wie z.B. Kraftfahrzeuge der Feuerwehr und Polizei.“

Das Grundstück ist bebaut und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (MD) dargestellt.

Planungsrechtlich muss sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügen.

Grundsätzlich fügen sich die Gebäude hinsichtlich der Größe und geplanten Höhe ein.

Bei der geplanten Bebauung ist die Nähe zum Baudenkmal zu beachten.

Im Zuge der Diskussion wird der Neubebauung des Grundstückes überwiegend zugestimmt. In der „hinteren“ Reihe sind eher größere Freiflächen vorhanden, so dass eher nur zwei Gebäude errichtet werden sollten.

Die genaue Höhenentwicklung des Grundstückes sowie der Baumbestand sollte vor Ort besichtigt werden.

Bedenken bestehen hinsichtlich der Zufahrt.

Es soll geklärt werden, ob es mit der TBG bereits Gespräche hinsichtlich des Abstands zum Gleiß bzw. Machbarkeit des Vorhabens gegeben hat.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das Vorhaben zurückzustellen und eine Ortsbesichtigung vorzunehmen.

Abstimmung

10	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Anbau eines Hackschnitzzellagers an bestehenden Feldstadel auf dem Grundstück Fl.Nr. 1358, Gem. Gmund, Verlängerung Kurstraße

Es besteht ein Feldstadel mit einer Größe von 8,6 m x 20,7 m.
An diesen Stadel soll eine Zwischenüberdachung und ein Lagerplatz für Hackschnitzel angebaut werden. Der Anbau hat eine Größe von insgesamt 13,8 m Länge und 8,6 m Breite. Er wird profilgleich an den Bestand angepasst.

Das Gelände muss an den Bestand angepasst werden.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach Aussage des Bauherren wurde das Vorhaben vom AELF, Abteilung Landwirtschaft und Abteilung Forsten, geprüft und ist privilegiert.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbau eines Hackschnitzzellagers an den bestehenden Feldstadel auf dem Grundstück Fl.Nr. 1358, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben privilegiert ist.
Zur Auffüllung im Bereich des Neubaus wird eine Abweichung erteilt.

Die Gemeinde würde es begrüßen, wenn die „Durchfahrt“ entfällt und ein zusammenhängendes Gebäude entsteht. Dies würde sich auch positiv auf die Länge des Gebäudes und die notwendige Auffüllung auswirken.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1397/38, Gem. Gmund, Burgstallerstraße 9c

Es ist beabsichtigt, ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 16,50 m x 12 m zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 6,40 m. Die Höhenlage (OK FFB) wurde beim Ortstermin auf 741,90 ü.NN festgelegt.

Südöstlich des Gebäudes wird eine Doppelgarage errichtet. Der 3. Stellplatz ist noch nachzuweisen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kurstraße/Schlanderweg“. Es hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Im Zuge der Diskussion wird bemängelt, dass keine klare und deutliche Gliederung zwischen EG und OG vorhanden ist. Die halb umlaufenden Balkone bzw. der Einzelbalkon über dem Eingang sind hierfür nicht ausreichend.
Der überwiegende Teil der Anwesenden würde eine Putzfassade im EG und eine Holzverschalung im OG bevorzugen.

Die Fensteranordnung an der Ostseite sollte überprüft werden (symmetrische Anordnung, Größe der fenster).

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Beschlussfassung zum Bauantrag zurück. Die Ansichten sollen hinsichtlich der Gliederung des Gebäude überarbeitet werden.
Der dritte Stellplatz ist noch darzustellen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Kurstraße/Schlenderweg";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Der Änderungsentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kurstraße/Schlenderweg“ lag in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschließlich 31.01.2024 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden in dieser Zeit die Träger öffentlicher Belange (Landratsamt, Zweckverband zur Abwasserbeseitigung, WVV) am Verfahren beteiligt.

Anregungen, Einwände und Bedenken sind nicht eingegangen.

Eine Behandlung und Abwägung ist daher nicht erforderlich.

Auf TOP 5 wird verwiesen. Es sind noch Gestaltungsfragen zum Bauantrag zu klären.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Satzungsbeschluss zurückzustellen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 7 Bebauungsplan Nr. 41 "Mühlthalstraße II";
Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplanes**

Der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 130 (Mühlthalstraße 16) beantragt, den Bebauungsplan Nr. 41 aufzuheben.

Er begründet es damit, dass der Bebauungsplan baulich umgesetzt wäre und es gängige Praxis in Gmund wäre, solche Bebauungspläne aufzuheben.

Vor allem soll aber Klarheit damit geschaffen werden, dass für sein Grundstück der Bebauungsplan (überwiegend) für unwirksam erklärt wurde. Es würde dann für diesen (ehemaligen) Geltungsbereich an der Mühlthalstraße das Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt werden.

In einem Schreiben an den Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat er einen Plan eingefügt, in dem die aufgehobenen Bebauungspläne gekennzeichnet sein sollen. Diese Interpretation der Darstellung ist jedoch falsch. Der Plan enthält auch Geltungsbereiche, bei denen das Verfahren nicht bis zum Schluss durchgeführt wurde (also somit nie Rechtskraft erlangt haben) und Bebauungspläne, die vom Gericht für ungültig erklärt wurden.

Die Gemeinde hat von ihren knapp 60 Bebauungsplänen 4 Bebauungspläne aufgehoben und 1 Bebauungsplan teilaufgehoben.

Es wird noch darauf hingewiesen, dass das Urteil vom 14.04.2008 mit Bekanntmachung durch Anschlag an den Amtstafeln am 05.05.2008 durch die Gemeinde veröffentlicht wurde.

Grundsätzlich ist es möglich einen Bebauungsplan aufzuheben, wenn sein „Zweck“ erfüllt ist. In diesem Geltungsbereich gibt es jedoch noch zwei Vorhaben, die nicht umgesetzt wurden und am Rand des Gebietes liegen. Außerdem ist eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die derzeit (noch) nicht anderweitig gesichert ist.

Des Weiteren liegen derzeit keine Anträge und Vorgänge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Die Verwaltung sieht daher keine Veranlassung ein Verfahren (ob Aufhebung oder Änderung) einzuleiten.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag vom 28.01.2024 auf Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Mühlthalstraße II“ zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
10 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag vom 28.01.2024 auf Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Mühlthalstraße II“ nicht zu. Es wird derzeit keine Veranlassung und Notwendigkeit zur Einleitung eines entsprechenden Verfahrens gesehen.

TOP 8 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 22.02.24

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer