



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 12.03.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:55 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 Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Schriftführer/in

Wild, 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 20.02.2024 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2024 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 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. Es ist zu prüfen, ob ortsbildprägender Baumbestand vorhanden ist.

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.

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.“

Außerdem sollten Besucherstellplätze bei den beengten Verhältnissen in ausreichender Zahl oberirdisch zur Verfügung gestellt werden.

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.

In der „hinteren“ Reihe sind eher größere Freiflächen vorhanden, so dass nur zwei Gebäude errichtet werden sollten.

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

Ortsbesichtigung am 06.03.2024:

Problematisch ist bei beiden Vorschlägen, dass die Gebäude und/oder die Tiefgarage „aus den Hang hinaus geschoben werden“:

Die geplante Bebauung wird nach Westen verschoben. Da das Gelände sehr schnell und sehr steil abfällt, sind die Untergeschosse bzw. Tiefgarage ersichtlich.

2 Gebäude: Bebauung verschiebt sich um rund 7 m nach Westen, gegenüber Bestandsgebäude, TG sogar um 10 m

3 Gebäude: Bebauung verschiebt sich um 3 m, TG um 10 m

Aber auch die Verschiebung bzw. zusätzliche Bebauung nach Süden wird auf Grund des Geländes problematisch gesehen.

Bäume: kein ortsbildprägender Baumbestand vorhanden

Von der Bundesstraße aus wird das Bestandsgebäude derzeit nicht wahrgenommen, da die bestehende Bebauung bzw. Begrünung das Gebäude verdeckt.

Nach eingehender Diskussion wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt folgende Punkte:

1. Plan A wird nicht zugestimmt. Es sollen größere Freiflächen gem. Umgebungsbebauung vorhanden sein.
2. Plan 1 (2 Gebäude) wird grundsätzlich zugestimmt. Eine Verkleinerung der Baukörper und Tiefgarage ist auf Grund der Topographie notwendig. Die geplante Bebauung (auch TG) darf nicht über die Linie des Bestandsgebäudes nach Westen verschoben werden. Dadurch würde die TG bzw. das Untergeschoss direkt frei liegen.
3. Es ist kein ortsbildprägender Baumbestand vorhanden.
4. Die Erschließung ist nach Ansicht der Gemeinde auf Grund der geringen Breite für eine zusätzliche Bebauung (über den Bestand hinaus) nicht geeignet bzw. gesichert.

Abstimmung

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 4

Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1049/2, Gem. Gmund, Südliche Hauptstraße 33

Es ist geplant, das bestehende kleine Gebäude (5,80 m x 10,70 m) sowie die Garage abzubauen.

Dafür sollen auf dem Grundstück zwei Einfamilienhäuser mit einer Größe von jeweils 11,50 m x 8,50 m errichtet werden. Die Gebäude sind mit einem eingeschossigen Anbau miteinander verbunden. Im Anbau sind Wohnräume mit untergebracht.

Die Wandhöhe ist mit 5,40 m geplant. Allerdings stehen die Gebäude rund 2,80 m höher als die Straße.

Zur Straße hin sollen jeweils zwei Doppelgaragen sowie oberirdische Stellplätze errichtet werden.

Grundstücksgröße 1.033 m²

Die Bebauung ist nur möglich, weil die Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück übernommen werden.

Lt Bauherr sollen die Wohnhäuser in Erbpacht vergeben werden. Bei der geplanten Bebauung würde der Erbpacht „noch verträglich“ sein und es könnten sich auch „normale“ Leute leisten.

Die Verwaltung sieht die Bebauung auf Grund der Umgebung (große Grundstücke bzw. Freiflächen mit großen Gebäuden) als zu dicht an, so dass es sich nicht mehr einfügt.

Ortsbesichtigung:

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde ersichtlich, dass die Gebäude nach Norden und vor allem nach Osten in den Hang geschoben werden. Es werden erhebliche Geländeänderungen erforderlich.

Nach Osten werden die Gebäude um rund 7 m verschoben.

Bei der geplanten Aufteilung bzw. Bebauung der Garagen müsste die Zufahrt versetzt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzliche Zufahrt vom Straßenbauamt zugelassen wird.

An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Bach. Zu dieser Grenze ist ein Minimalabstand von 3,50 m geplant. Hier ist mit einer erheblichen Auffüllung zu rechnen.

Ein Vertreter des Bauherren war vor Ort. Man könnte sich grundsätzlich auch ein Doppelhaus vorstellen. (gedrehte Firstrichtung)

Auf Grund der großen Grünflächen rechts und links ist es fraglich, ob das Grundstück noch den Innenbereich zugeordnet werden kann.

Wenn es nach § 35 beurteilt wird, dann ist ein Gebäude wie Bestand + ca. 15-20 % Erweiterung möglich. Das Gebäude muss vom Eigentümer selbst bewohnt werden.

Bei einer Beurteilung nach § 34 (Innenbereich) fügt es sich auf Grund der überbauten Fläche nicht in die nähere Umgebung ein.

Im Zuge der Diskussion wird von einigen Mitgliedern die vorliegende Bebauung positiv gesehen. Sie verweisen auf die vorhandene Bebauung im Norden (Südliche Hauptstraße 25-29).

Beschlussantrag	Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1049/2, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.
------------------------	---

Abstimmung	3 Ja-Stimmen
	8 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss	Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1049/2, Gem. Gmund, nicht zu.
------------------	---

TOP 5

Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Halle zur Herstellung und Lagerung von Hackschnitzel und einstreumaterial, sowie Errichtung von befestigten Flächen zur Lagerung von Forstmaterial auf dem Grundstück Fl.Nr. 620, Gem. Dürnbach, Nähe Soldatenfriedhof

Es ist geplant, auf dem bestehenden Lagerplatz eine Halle mit einer Größe von 10 m x 25 m zu errichten. Die Halle hat eine Wandhöhe im Süden von 6,17 m und soll ein Pultdach, Dachneigung 10 Grad, erhalten. Sie wird mit naturrotem Wellblech eingedeckt.

Außerdem ist im Bauantrag die befestigte Lager- und Verkehrsfläche mit eingetragen. Diese muss auf Grund der Größe mit genehmigt werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Durch den Vorbescheid soll geklärt werden, ob es sich um ein zulässiges und privilegiertes Vorhaben handelt.

Die Halle entspricht nicht der gemeindlichen Gestaltungssatzung. Es ist eine Abweichung hinsichtlich der Dachform und der Dacheindeckung erforderlich.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte an diesem präsenten Standort und der Nähe zum Soldatenfriedhof ein Satteldach errichtet werden.

Der Antragsteller teilte per E-Mail mit, dass die Dachform der Wirtschaftlichkeit und Praktikabilität geschuldet ist. Er wäre aber grundsätzlich auch mit einem Satteldach einverstanden.

Über die Privilegierung wird diskutiert. Es wird aber auch darauf hingewiesen, dass es sich um einen einheimischen Betrieb handelt und das Vorhaben in diesem Bereich nicht stört. Es ist eine schnelle An- und Abfahrt mit den großen Maschinen möglich.

Bei der Halle handelt es sich um einen Zweckbau. Durch das Pultdach könnte das Gebäude evtl. niedriger gehalten werden.

Beschluss 1

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer land- und forstwirtschaftlichen Lagerhalle und Lagerflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 620, Gem. Dürnbach, gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB zu, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.

Abstimmung

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

Beschlussantrag

Die Abweichungen von der Dachform und -eindeckung werden nicht erteilt. Es muss ein Satteldach errichtet werden. Einem asymmetrischen First wird dabei zugestimmt.

Abstimmung

3	Ja-Stimmen
8	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss 2 Die Abweichungen von der Dachform und -eindeckung werden erteilt.

TOP 6 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 Gebäude s wird eine Doppelgarage errichtet. Der 3. Stellplatz ist noch nachzuweisen.

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

Der Bauantrag wurde in der Februar-Sitzung zurückgestellt. Es wurden neue Pläne eingereicht.

Neue Planung:

Die Pläne wurden angepasst.

Das Erdgeschoss wird mit einer Putzfassade versehen.

Der Balkon wurde bis zum Eingang durchgängig verlängert (Ansicht Süd).

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1397/38, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen. Der 3. Stellplatz ist noch nachzuweisen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 7 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.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Kurstraße / Schlanderweg“ in der Fassung vom 06.11.2023 als Satzung gem. § 10 Abs 1 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 08.05.24

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer