



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 23.07.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 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

1. Vertreter

Mayer, Martin

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

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 14.05.2024 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.05.2024 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 Bauantrag auf Sanierung und Nutzungsänderung des ehemaligen Pferdestallgebäudes zu einem Wohn- und Atelierhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 450, Gem. Dürnbach, Baumgarten 3 (Kanzlerhof)

Der ehemalige Pferdestall (nördliches Gebäude) soll saniert und umgebaut werden. Hierzu sollen eine Wohnung und ein Künstleratelier (Privat-Bildhauer) eingebaut werden. Die Wohnung und das Atelier erstrecken sich beide jeweils über das EG und OG und bilden eine gemeinsame Einheit.

Die Außenmaße des Gebäudes werden nicht verändert. Die Fassade ändert sich an den Giebelseiten durch den Einbau der Fenster bzw. Loggia.

Damit hier eine Wohnung eingebaut werden darf, entfällt die genehmigte Wohnung in der Tenne im Hauptgebäude (s. TOP 4).
Hierzu ist die Dienstbarkeit über die Zulässigkeit von Wohnungen in der Tenne vom 13.07.2020 anzupassen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Nutzungsänderung ist gem. § 35 Abs. 4 Nr. 4 zulässig, wenn es sich um erhaltenswerte Baustruktur handelt, die das Bild der Kulturlandschaft prägt und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Im beiliegenden Freiflächenplan sind nun im Norden Stellplätze dargestellt. Hier sollen 13 Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze dauerhaft nachgewiesen werden, da die geplante Tiefgarage nicht errichtet wird.

Für diese Fläche liegt zwar eine Genehmigung zur Errichtung eines Carports mit Pultdach vor. Diese Genehmigung wurde jedoch nur vorübergehend (befristet) ausgesprochen, bis die Tiefgarage errichtet worden ist.

Der Nutzungsänderung stimmt der Bauausschuss zu. Es wird jedoch nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wohnung und Atelier eine gemeinsame Einheit darstellen müssen.

Den Stellplätzen stimmt der Bauausschuss nicht zu.

Die Nutzung (und evtl. geplante Überdachungen/Garagen) darf nicht weiter nach Norden in den Außenbereich ausgedehnt werden. Die nördlichen Gebäudekanten sollen hier einen Abschluss darstellen. Die Stellplätze wären von der Bundesstraße her einsehbar.

Der damaligen Nutzung bzw. Carport wurde nur als Provisorium (vorübergehend) zugestimmt. Daher hat man hier auch einer Abweichung hinsichtlich des Pultdaches erteilt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen im Innenhofbereich nachgewiesen werden. Es wird ausdrücklich der Rückbau der bestehenden Parkplätze verlangt.

Auf den nachfolgenden Tekturantrag wird verwiesen. Anscheinend stehen ja genug Flächen zum Nachweis von Stellplätzen zur Verfügung und es muss nicht in den Außenbereich hinein gebaut werden.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Sanierung und Nutzungsänderung des ehemaligen Pferdestallgebäudes mit Einbau einer Wohnung mit einem Atelier auf dem Grundstück Fl.Nr. 450, Gem. Dürnbach, zu unter der Bedingung, dass die Dienstbarkeit zur Zulässigkeit von Wohneinheiten in der Tenne beim Hauptgebäude angepasst und hier keine weitere Wohnung mehr eingebaut wird.

Den geplanten Stellplätzen im Norden wird nicht zugestimmt. Die Stellplätze sollen im Innenhofbereich angelegt werden. Die derzeit bereits bestehende Fläche für Stellplätze muss wieder zurückgebaut werden.

Abstimmung

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 4

Tekturantrag 2 zum Umbau und Sanierung von Stall und Tenne des ehemaligen Bauernhofs (Am Kanzlerhof), Einbau von Garagen, Lagerräumen und einer Büroeinheit, Grundstücke Fl.Nr. 450 und 451, Gem. Dürnbach, Baumgarten 3

Mit Bescheid vom 15.03.2021 wurden in der Tenne folgende Nutzungen genehmigt:

Wohnung im Westen der Tenne über EG und OG

Praxisräume im EG

Büroräume im OG

Im Zuge einer Tektur sollte die Praxis in weitere Büroräume umgenutzt werden. Diese Tekturpläne sind jedoch nicht genehmigt.

Gem. den nun vorliegenden Pläne soll die Tenne überwiegend für Stellflächen für Pkw's im EG und OG umgenutzt werden.

Die Wohnung entfällt. Im OG wird noch eine kleinere Büroeinheit mit eingeplant.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag Nr. 2 zum Umbau und Sanierung von Stall und Tenne auf den Grundstücken Fl.Nr. 450 und 451, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.
Die Dienstbarkeit zur Zulässigkeit von Wohnungen in der Tenne vom 13.07.2020 ist anzupassen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Abbruch des best. Bauernhauses und Neuaufbau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung (gesamt 3 WE) auf dem Grundstück Fl.Nr. 32, Gem. Dürnbach, Münchner Straße 109

Es ist geplant, den bestehenden Wohnteil des Bauernhofes abzureißen und wieder neu aufzubauen. Der Neubau erhält eine Größe von 16,99 m x 9,99 m und eine Wandhöhe von 6,88 m. Er ist damit um 1 m breiter und 1,36 m länger als der derzeitige Bestand. Die Wandhöhe sowie die Dachneigung passen sich an den bestehenden Teil der Tenne an.

Es werden drei Wohneinheiten errichtet:

WE 1 (Einliegerwohnung)	44,90 m ²	1 Stpl.
WE 2	71,29 m ²	2 Stpl.
WE 3	187,99 m ²	3 Stpl.
		6 Stpl. + 10 % Besucher = 7 Stpl.

Die Zufahrt soll verlegt werden und zukünftig vom Ahornweg aus erfolgen. Hierzu gibt es keine Einwände. Sollten die Verlegung von z.B. Straßenlaterne oder Schilder erforderlich werden, dann hat diese Kosten der Antragsteller zu tragen.

Der nördliche Nachbar hält es für unabdingbar, dass seine und die neue Zufahrt versetzt zueinander errichtet werden. Dies ist meines Erachtens gegeben.

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

Folgende gestalterische Änderungen werden angeregt:

Der Balkon an der Südseite solle bis zum Stall/Tenne weitergezogen werden (wie Nordseite).

Die Verglasung des Giebels sollte zurückgenommen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch des best. Wohnhauses und Neuaufbau mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 32, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Gleichzeitig wird eine evtl. erforderliche Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Wandhöhe erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Neubau und Nutzungsänderung des nördlichen Nebengebäudes und Nutzungsänderung des südlichen Nebengebäudes in ein Sanitär- und Heizungsbetrieb, Grundstück Fl.Nr. 1304, Gem. Gmund, Gasse 19

Für das nördliche Nebengebäude besteht eine Baugenehmigung auf Sanierung und Nutzungsänderung in Lager- und Aufenthaltsräume für einen Heizungs-Sanitär-Betrieb.

Auf Grund der schlechten Substanz wurde das Gebäude jedoch abgebrochen. Dies ist im Außenbereich nicht einfach möglich. Das Bauvorhaben wurde daher eingestellt.

Nun wurde ein Bauantrag auf Neubau des Nebengebäudes eingereicht. Der Neubau entspricht grundsätzlich dem bestehenden Gebäude. Der Versatz wurde jedoch nicht errichtet. Des Weiteren wurde der Kellerraum gedreht und liegt nun vollständig unterhalb des Gebäudes.

Der Neubau dient nun der Erweiterung des vorhandenen Heizungs- und Sanitärbetrieb.

Allerdings wurde dieser Gewerbebetrieb noch nicht baurechtlich auf dem Grundstück/Anwesen begründet. Es ist daher eine Nutzungsänderung im südlichen Nebengebäude erforderlich.

Hier wird ein Teilbereich in ein Büro und in eine Ausstellungsfläche umgenutzt. Der Bereich hat eine Größe von rund 50 m². Die hierfür erforderlichen Stellplätze (2 Stck.) werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gem. Art. 35 BauGB.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau und Nutzungsänderung des nördlichen Nebengebäudes und Nutzungsänderung im südlichen Nebengebäude zu einen Heizungs- und Sanitärbetrieb zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.
Entsprechend notwendige Abweichungen von der Gestaltungssatzung werden erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauanträge zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1034/1 und 1034/2, Gem. Gmund, Beim Fentberger 2

Auf die Ortsbesichtigung und Sitzung am 14.03.2023 wird verwiesen.
Einem Doppelhaus wurde grundsätzlich zugestimmt.

Die nun vorliegende Planung sieht ein Doppelhaus mit 18 m x 11 m vor. Es ist somit um 2 m breiter als bei der Voranfrage, dafür entfällt jedoch das ausgebaute Dachgeschoss und die Quergiebel. Das Gebäude wird um min. 0,50 m niedriger als bei der Voranfrage.

Die Wandhöhe beträgt im Mittel 6,50 m. Das Untergeschoss liegt auf Grund des Geländeverlaufes (wie bei den Nachbaranwesen Wallbergstraße 3 und 5) frei.

Bei der Voranfrage war die Garagen und des Untergeschosses eine Linie nach Süd-Westen. Daher wurde damals vorgeschlagen, die Garagenecken um 2 m einzukürzen, um das Gelände besser anpassen zu können.

Nun werden die Garagen gegenüber dem Untergeschoss um 2,50 m nach Osten verschoben. Es entsteht somit keine durchgängige Wand von Garageneck bis Garageneck mehr.

Es ist nun eine bessere Gliederung vorhanden und das Gelände kann besser angepasst werden.

In der nördlicheren Doppelhaushälfte ist eine Ferienwohnung mit eingeplant. Es müssen daher für diese Doppelhaushälfte 4 Stpl. nachgewiesen werden.

Die Stellplätze sind im Grundriss mit einer Breite von 2 m zu schmal eingezeichnet. Gem. Stellplatzsatzung muss ein Stellplatz eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen.

Wie beim Ortstermin mitgeteilt soll die Bauabwicklung hauptsächlich über das Hofgrundstück Walbergstraße 13 erfolgen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauanträgen auf Errichtung eines Doppelhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 1034/1 und 1034/2, Gem. Gmund, Beim Fentberger, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Für die erforderlichen Geländeanpassungen wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 8 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses (8 WE) mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1180/2, Gem. Dürnbach, Dürnbacher Straße 2

Es ist geplant, das vorhandene Gebäude abzubrechen und durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen.

Das Mehrfamilienhaus soll mit einer Größe von rund 26 m x 12 m und einer Wandhöhe von 6,75 m errichtet werden. Grundfläche 312 m²

Es sind insgesamt 8 WE geplant (2 x 107 m², 2 x 35 m², 2 x 108 m², im DG 2 x rund 73 m²).

Für die Anzahl und Größe der Wohneinheiten sind insgesamt 16 Stellplätze erforderlich.

Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage errichtet. Dabei soll die Zufahrt direkt an der Nordwest-Grenze errichtet werden. Diese Grenze liegt direkt am sog. Hofergraben an.

Der Bach liegt mittig in der Fl.Nr. 1184/4. Diese Fl.Nr. liegt im Privateigentum.

Bauliche Anlagen sollten zu Gewässer einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies würde einen Abstand der Tiefgaragenzufahrt zur Grundstücksgrenze von ca. 2,50 m bedeuten.

Auch auf Grund eines möglichen Einbezugs des Hofergrabens in ein mögliches Hochwasserschutzkonzept sollte hier ein größerer Abstand berücksichtigt werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet, für das es keinen Bebauungsplan gibt. Das Vorhaben muss sich somit hinsichtlich Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen.

Bei der HsNr. 4 ist eine Wandhöhe von ca. 6,60 m, bei der HsNr. 12 von 6,75 m vorhanden. Ansonsten liegen sie bei 6 m oder noch darunter.

Von der Grundfläche ist das Gebäude der Tölzer Straße 132 das Größte mit 290 m².

Die Anwesen Tölzer Straße HsNr. 130, 136 und 138 sind keine reinen Wohngebäude und somit nicht mit dem Vorhaben vergleichbar.

Beim „Einfügen“ darf nicht die höchste Höhe und größte Grundfläche kombiniert werden. Ein so entstehendes Gebäude fügt sich nicht mehr ein.

Es wird wohl die HsNr. 132 als Referenz herangezogen werden. Dieses hat eine Grundfläche von 290 m² und zwei Vollgeschosse (ohne DG). Somit dürfte eine Geschossfläche von 580 bis 600 m² realistisch sein.

Das geplante Gebäude müsste entweder in der Grundfläche oder in der Wandhöhe reduziert werden.

Der Antragsteller teilte mit, dass bei dem verlangten Grundstückspreis min. 650 m² Wohnfläche umgesetzt werden müssen, um wirtschaftlich bauen zu können und eine spätere Miete von 15 bis 17 € festlegen zu können.

Er möchte damit Mietwohnungen schaffen. Er bittet daher, auf Grund der Umgebung (Gaswirtschaft) eine dichtere Bebauung zuzulassen.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur vorliegenden Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses in Aussicht.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur vorliegenden Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses nicht in Aussicht, da es sich hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung nicht einfügt.

TOP 9 Bauvoranfrage zur Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 41, Gem. Gmund, mit drei Wohnhäusern, Ostin - Unterzacherl

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 41 sollen drei Wohnhäuser errichtet werden. Hierzu fand am 17.07.2024 eine Ortsbesichtigung statt.

Für dieses Gebiet gibt es den Bebauungsplan Nr. 19 „Schlierseer Straße“.

Haus 1 und Haus 2:

Haus 1 und Haus 2 sind als Zweifamilienhäuser mit einer Größe von 9 m x 13 m geplant.

Diese Gebäude sind grundsätzlich schon im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen. Nur Gebäude 2 erhält eine etwas andere Lage. Auch die Größe von 9 m x 13 m entspricht den Bebauungsplan. Ebenso ist die Wandhöhe von max. 6,10 m (Bebauungsplan Traufhöhe von 6 m) zulässig.

Mit der Errichtung der Gebäude 1 und 2 besteht Einverständnis. Auch die geplante Verschiebung von Haus 2 ist grundsätzlich möglich. Eine eigene Abstimmung erfolgte nicht.

Die Zufahrt ist jedoch gem. Bebauungsplan zu planen (siehe auch unten).

Haus 3 (nördlichstes Gebäude):

Haus 3 ist als Einfamilienhaus mit einer Größe von 8 m x 11 m geplant und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, somit derzeit im Außenbereich. Für die Zulassung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Es soll um ca. 5 bis 6 m weiter nach Norden als die HsNr. 53c verschoben werden. (s. Anschreiben)

Das Nachbargebäude HsNr. 53c wurde 2014 in den Bebauungsplan aufgenommen. Dafür wurde ein Nebengebäude/Gartenhaus im Norden entfernt.

Die im Lageplan weiß dargestellte Flächen auf der Fl.Nr. 41 und 41/5 (nördlichster Grundstücksbereich) sind Biotopflächen.

Nach der Ortsbesichtigung erscheint die Lage für den Bauherren zwar als optimal, städtebaulich und ortsgestalterisch wird die Bebauung jedoch zu weit in den Außenbereich geschoben. Es entsteht eine neue Baulinie und kann nicht als „Abrundung“ gesehen werden.

Auch die Nähe zum Biotop wird als problematisch angesehen.

Evtl. könnte sich die Gemeinde eine Bebauung bis zur Verbindungslinie zwischen der NO-Ecke HsNr. 53c und der NO-Ecke HsNr. 6 vorstellen.

Über die Zulassung des Gebäudes 3 wurde abgestimmt (s. Beschluss).

Geplante Zufahrt:

Die geplante Zufahrt der Gebäude ist aufgrund der Länge und der geplanten Breite nicht praktikabel.

Der Antragsteller schreibt hierzu:

„Die Zufahrt im Westen ist deshalb so geplant, weil ja auch dort dann die Garagen/Stellplätze positioniert werden sollten, da es sich m.E. um die weniger attraktive Seite des Grundstücks handelt. Außerdem führt an der westlichen Grenze entlang der Abwasserkanal welcher freizuhalten wäre, so dass dieser dann voraussichtlich unter der Zufahrtsstraße verlaufen würde.“

Im Zuge der Ortsbesichtigung und Diskussion wird darauf verwiesen, dass die Zufahrt, wie im Bebauungsplan vorgesehen, im Osten erfolgen sollte.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Anzahl der Gebäude/Wohneinheiten und der relativ schmalen Zufahrtsstraße eine Wendemöglichkeit erforderlich ist.

Eine Widmung muss evtl. geprüft werden (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO, „öffentliche“ Verkehrsfläche).

Weitere Fragen:

Des Weiteren sollen noch folgende Fragen geklärt werden:

Wäre eine Dachneigung von 30 Grad zur optimalen Ausnutzung der Sonnenenergie möglich?

Dürfen die Gebäude mit Solardächern, Farbe Schwarz, realisiert werden?

Werden Einwände zur geothermischen Ausnutzung des Untergrundes erhoben?

Darf die Fassade des Einfamilienhauses mit grauen Holzschindeln gestaltet werden?

Diese weiteren Fragen wurden im Bauausschuss nicht weiter behandelt. Es wird davon ausgegangen, dass eine neue Planung eingereicht wird. Diese Fragen können dann, falls noch erforderlich, mit der neuen Planung diskutiert werden.

Beschlussantrag

Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung des nördlichen Gebäudes (Haus 3) auf dem Grundstück Fl.Nr. 41, Gem. Gmund, in Aussicht.

Abstimmung

0	Ja-Stimmen
11	Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem nördlichsten Gebäude (Haus 3) nicht zu, da es im Außenbereich liegt. Einer Erweiterung des Bebauungsplanes zur Aufnahme des Gebäudes wird ebenfalls nicht zugestimmt.

TOP 10 Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachfarbe, Grundstück Fl.Nr. 1676/7, Gem. Gmund, Triftstraße 9

In der Triftstraße 9 wird ein neues Gebäude mit 5 Wohneinheiten errichtet.

Gem. Bauherr soll auf dem Hauptgebäude auf der ganzen Südseite Solarthermie aufgebracht werden.

Und auf dem Südbau soll auf der Westseite auf der ganzen Fläche Photovoltaik errichtet werden.

Es wird nun angefragt, ob die Dacheindeckung des gesamten Gebäudes in der Farbe anthrazit erfolgen darf. Es würde sich dann um ein einheitlicheres Erscheinungsbild handeln.

Es wird auch auf die Gebäude im Süden, Fischerweg 2, 3, 4 und 5 verwiesen.

Gem. Bebauungsplan Nr. 15 sind Dächer mit naturroten Tondachziegeln oder Betondachsteinen in gleiche Farbe einzudecken. Auch in der Gestaltungssatzung ist diese Farbe festgelegt.

Auf Grund der vorhandenen Dachflächen entlang der Triftstraße und der großen Dachfläche auf der Viehhalle wird keine Abweichung erteilt.

Die Dachflächen des Gebäudes die dann weiterhin rot sind, weisen zum öffentlichen Volksfestplatz und sind von dort einsehbar. Eine einheitliche Dachfarbe ist der Gemeinde von dieser Blickbeziehung wichtig.

Außerdem ist die Gemeinde der Auffassung, dass Photovoltaikanlagen als technische Anlagen bewusst eine andere Farbgestaltung als die Dachflächen aufweisen dürfen.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Abweichung vom Bebauungsplan bzw. von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachfarbe zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
 11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Abweichung vom Bebauungsplan und von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachfarbe nicht zu.

TOP 11 Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan Nr. 51 hinsichtlich der Größe des Nebengebäudes für das Grundstück Fl.Nr. 8/21, Gem. Dürnbach, Am Hoffeld 17

Im Baugebiet „Am Hoffeld“ soll entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Nebengebäude errichtet werden.

Das Gebäude hat eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 7,50 m. Es wird ein Satteldach errichtet. Der Dachüberstand beträgt 0,20 m. Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze nach Süden) hat es einen Abstand von ca. 1 m.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Landbaderfeld“. Im Bebauungsplan wurde festgelegt, dass Nebengebäude bis zu einer Größe von 12 m² (ohne Dachüberstand) errichtet werden dürfen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von min. 4 m einzuhalten. Diese Regelung wurde aufgenommen, da ansonsten ein Gebäude bis zu 75 m³ umbauten Raum möglich gewesen wäre. (= 30 m² Grundfläche bei einer Durchschnittshöhe von 2,50 m)

Auf dem Nachbargrundstück wurde ein Abstand von 2,50 m als ausreichend erachtet. Ansonsten sind in diesem Gebiet ausschließlich kleinere Nebengebäude (unter 12 m²) vorhanden.

Im Zuge der Diskussion, stellen die Mitglieder fest, dass von der festgesetzten Größe keine Ausnahme gemacht werden sollte.

Der geplante Standort wird als problematisch angesehen. Gerade die Bereiche zur öffentlichen Verkehrsfläche sollten nicht komplett abgeschottet sondern durch gemischte Hecken gestaltet werden. Bei einem Abstand von rund 1 m kann das Gebäude/Wand aber nicht wirklich eingegrünt/begrünt werden. Ein Abstand von min 2,50 m (wie auf Nachbargrundstück) sollte schon eingehalten werden.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 8/21, Gem. Dürnbach, zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
 11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 8/21, Gem. Dürnbach, nicht zu.

TOP 12

Lichtverschmutzung; Antrag der SPD-Fraktion zur Änderung der Gestaltungssatzung

Folgender Antrag wurde von der SPD-Fraktion gestellt:

„Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Satzung über die örtliche Gestaltungssatzung wird im § 11 Abs. 8 um einen Passus zur Regelung der werblichen Leuchtreklame ergänzt.

„Leuchtreklame ist spätestens um 22 Uhr auszuschalten“.

Die Verwaltung informiert zum Thema **Lichtverschmutzung** wie folgt:

Es gibt keine Vorschrift, die das Betreiben von Beleuchtungen oder Werbeanlagen pauschal im Nachtzeitraum verbieten würde. Zur Beurteilung und Regulierung von Lichtemissionen gibt es in Deutschland bislang keine einheitlichen gesetzlichen Regelungen.

Es existiert lediglich eine Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI), die zur Beurteilung von Lichtemissionen als Erkenntnisquelle herangezogen werden kann. Diese hat einen gesetzesähnlichen Charakter. Unzulässige Lichteinwirkungen können Raumaufhellungen oder Blendwirkungen sein.

*Diese Richtlinie wird für die Beurteilung gewerblicher Beleuchtungsanlagen sowie öffentliche Beleuchtung wie Sportstätten und ähnliches herangezogen. Hierfür ist die **untere Immissionsschutzbehörde (LRA) zuständig**. Diese Aufgabe wird vor allem bei baurechtlichen Anträgen und Beschwerden wahrgenommen.*

Zulässige Regulierungsmöglichkeiten:

Im Zuge der Bauleitplanung (Bebauungsplan)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Die Festsetzung muss naturschutz- bzw. immissionsschutzrechtlich begründet werden.

Formulierungsempfehlung:

„Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.“

Gestaltungssatzung (Rechtsgrundlage BayBO)

Eine Regulierung nicht möglich, da Lichtverschmutzung kein städtebauliches Ziel ist

Werbeanlagensatzung (Rechtsgrundlage BayBO)

Beschränkung der Leuchtstärke möglich

Die Richtlinie des LAI nennt beispielsweise für die Vertikalbeleuchtungsstärke EF einen Richtwert von 5 lx während der Dunkelstunden im Zeitraum von 20.00-22.00 Uhr und 1 lx im Zeitraum ab 22.00 bis 06.00 Uhr

Städtebaulicher Vertrag

Regelung jederzeit möglich

Bestehende gesetzliche Regelungen

Art. 11a BayNatSchG Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen

Himmelstrahler

Beleuchtungsanlagen im Außenbereich

Private Garten- und Hausbeleuchtung fällt nicht unter Himmelstrahler, da diese das Haus/Garten als Einrichtung bzw. Objekt beleuchten

Art. 11a Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen

¹Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. ²Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. ³Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

⁴Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe von geschützten Landschaftsbestandteilen und Biotopen sind nur in Ausnahmefällen von der zuständigen Behörde oder mit deren Einvernehmen zu genehmigen.

Art. 9 BayImSchG Vermeidbare Lichtemissionen

Fassadenbeleuchtung der „öffentlichen“ Hand

Werbeanlagen im Außenbereich

Art. 9 Vermeidbare Lichtemissionen

(1) Nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung ist es verboten, die Fassaden baulicher Anlagen der öffentlichen Hand zu beleuchten, soweit das nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

(2) ¹Im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs sind beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen verboten. ²Die Gemeinde kann bis längstens 23 Uhr Ausnahmen von Satz 1 zulassen für

1. Gaststätten und
2. zulässigerweise errichtete Gewerbebetriebe an der Stätte der Leistung, soweit dafür in Abwägung mit dem Gebot der Emissionsvermeidung ein erhebliches Bedürfnis besteht.

Nach dem BayImSchG können Gemeinden nur Luftverunreinigung und Lärm (Gartenarbeiten) regeln:

Art. 7 Rechtsverordnungen der Gemeinden

(1) ¹Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche

1. die Errichtung und den Betrieb von Anlagen und die Verwendung bestimmter Brennstoffe zu verbieten, zeitlich zu beschränken oder von Vorkehrungen abhängig zu machen,
2. das Halten von Haustieren, die Benutzung von Musikinstrumenten, Tonübertragungsgeräten und Tonwiedergabegeräten und die zeitliche Beschränkung ruhestörender Hausarbeiten oder Gartenarbeiten zu regeln.

²Der Vollzug der Verordnung obliegt der Gemeinde.

(2) ¹Die Gemeinden können von Verboten auf Grund von Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Ausnahmen für den Einzelfall zulassen, wenn schädliche Einwirkungen nicht zu befürchten sind. ²Sie müssen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange dies erfordern.

§ 23 Abs. 4 BNatSchG Naturschutzgebiete

Straßenbeleuchtung im Außenbereich in Naturschutzgebieten verboten (§ 23 Abs. 4 BNatSchG)

Beleuchtete Werbeanlagen im Außenbereich in Naturschutzgebieten verboten

Da eine Regelung zur kompletten Abschaltung rechtlich nicht zulässig wäre, wird der Antrag zurückgezogen.

Der Vorsitzende sagt zu, das Thema beim nächsten Unternehmertag anzusprechen, um die Gewerbetreibenden zu sensibilisieren.

TOP 13

**Lichtverschmutzung;
Antrag der SPD-Fraktion für eine adaptive und umweltfreundliche Lichtplanung**

Von Seiten der SPD-Fraktion wurde folgender Antrag gestellt:

„Die Gemeinde Gmund gibt eine Machbarkeitsstudie für die Umsetzung eines umweltfreundlichen und modernen Straßenbeleuchtungskonzeptes in Auftrag, um herauszufinden, welche Potenziale es in der Gemeinde hinsichtlich adaptiver Straßenbeleuchtung und umweltschonender Leuchtköpfe gibt.“

Die Verwaltung hat sich über die Voraussetzungen einer förderfähigen Machbarkeitsstudie erkundigt.

Damit sie gefördert wird, muss es sich um eine Lichtplanung nach DIN EN 13201-1 handeln. Gem. Antragsformulare sind bestimmte Arbeitsschritte und Inhalte (gem. HOAI) vorgegeben.

Erst wenn die Machbarkeitsstudie abgeschlossen ist, können auch weitere Ausgaben (z.B. Austausch Leuchtenkopf oder Steuer- und Regelungstechniken) bezuschusst werden.

Diese Vorgaben erscheinen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch sehr aufwendig und kostenintensiv.

Der Vorsitzende schlägt daher vor, zunächst ein Beratungsgespräch mit „Paten der Nacht“ zu vereinbaren.

Beschluss Es soll ein Beratungsgespräch mit „Paten der Nacht“ vereinbart werden, um über mögliche und praxistaugliche Lösungen zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (z.B. Umrüstungen und Optimierungen von Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen) informiert zu werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 14 Informationen des Bürgermeisters

Die Bauausschuss-Mitglieder wurden über folgende Bauanträge/Freisteller informiert:

- Freistellung, Antrag auf Nutzungsänderung eines Gewächshauses in einen Bewirtungsraum, Tegernseer Straße 41
- Tekturantrag, Errichtung eines Einfamilienhauses, Georg-Stöger-Straße 26
- Bauantrag, Errichtung einer Entalkoholisierungsanlage, Brauerei Am Kanzlerfeld 2

Gmund a. Tegernsee 25.07.24

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer