



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 15.10.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:40 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	bis einschl. TOP 9
Ettenreich, Bernd	
Floßmann, Florian	
Huber, Michael	
Kozemko, Herbert	
Rabl, Georg	
von Miller, Barbara	
von Preysing, Franz	
Zierer, Christine	

Gemeindeverwaltung

Floßmann, Korbinian	Auszubildender
---------------------	----------------

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 23.07.2024 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.07.2024 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 zum Neubau von mehreren Einfamilienhäusern mit Tiefgarage, Südliche Hauptstraße 5a; Behandlung eines Tekturplanes und nochmalige Überprüfung des gemeindlichen Einvernehmens hinsichtlich der Erschließung (Zufahrt)

Auf die Sitzung vom 12.03.2024 wird verwiesen. Hier wurde zum Vorbescheid (mit zwei Planungen) folgender Beschluss gefasst:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt folgende Punkte:

1. Plan A (3 Wohngebäude) 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.

Es wird nun nur noch die Variante mit zwei Einfamilienhäusern weiterverfolgt. Hierzu ist ein **Austauschplan** eingegangen.

Die Gebäude Abmessungen haben sich etwas verändert – sind etwas länger und schmaler geworden – die Grundfläche ist jedoch geblieben:

Vorher 14,5 m x 11,5 m, GR 167 m²

jetzt 15,25 m x 11,00 m, GR 168 m²

Die Gebäude haben sich ca 1 m nach Norden verschoben und gehen (auf Grund der neuen Länge) ca 1 m weiter nach Westen.

Die Tiefgarage liegt nun jedoch komplett unter den Gebäuden und im Zwischenbereich im bestehenden Plateau. (Bei der ersten Planung war die Tiefgarage weiter nach Westen gebaut).

Im Austauschplan wird die Nachbarbebauung hinsichtlich der Grundflächen und Gebäudehöhen detailliert dargestellt. Dadurch wird nachgewiesen, dass sich die neuen Gebäude in die nähere Umgebung einfügen.

Zur **Erschließung** wurde das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Das Landratsamt hat nun der Gemeinde mitgeteilt, dass eine privatrechtliche Vereinbarung mit einem Geh- und Fahrrecht auf der Fl.Nr. 1019/2 zugunsten der Fl.Nr. 1020 besteht. Gem. dieser Vereinbarung wurde eine Breite für das Geh- und Fahrrecht von ca. 3,50 m festgelegt. Hierzu gibt es auch einen Lageplan.

Eine Zufahrt mit einer Breite von 3,50 m ist für die Erschließung von drei Einfamilienhäusern (inklusive Anwesen Südliche Hauptstraße 3) nach der Rechtsprechung ausreichend.

Derzeit ist diese Breite nicht vorhanden. Ein Ausbau auf die 3,50 m ist aber grundsätzlich machbar.

Das Landratsamt bittet um Mitteilung, ob das gemeindliche Einvernehmen nun hinsichtlich der Zufahrt erteilt wird.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag (Stand 20.08.2024) auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1020, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Vor der Neubebauung des Grundstückes ist die Zuwegung entsprechend der Vereinbarung auch tatsächlich herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Wirtschaftsteils an den Elgraser Hof für Garagen, Lager und eine Hausbrauerei, Gasse 17

In der Planung von 2023 sollte der Querbau (Wirtschaftsteil) ersatzlos abgebrochen werden.

Gem. Stellungnahme des Landratsamts ist jedoch das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes zur „Wahrung der Kulturlandschaft“ erhaltenswert (gem. § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Dies bedeutet, dass das bestehende Gebäude nur in seiner Gesamtheit betrachtet werden kann und somit der Querbau ebenfalls erhaltenswert ist. Das Gebäude muss als „L“-Form erhalten werden.

Grundsätzlich darf für den Querbau jedoch ein Ersatzbau erstellt werden. Dieser darf „lediglich mit unwesentlichen Veränderungen der Gestalt“ errichtet werden.

Es wurde nun ein Vorbescheid zum Anbau eines Wirtschaftsteils für Garagen, Lager und eine Hausbrauerei vorgelegt. Es werden keine zusätzlichen Wohnungen errichtet.

Gem. vorliegenden Plan hat der Querbau nun eine Größe von 11,25 m x 24 m. Dies entspricht im westlichen dem Bestandsgebäude. Er wurde etwas verkleinert – im südlichen Bereich zur Straße hin wurde er um ca. 5 m zurückgenommen. Die Höhe reduziert sich ebenfalls – um ca. 0,50 m.

Ein asymmetrischer First ist ebenfalls bereits vorhanden.

Im Zuge der Diskussion wird dem Querbau grundsätzlich zugestimmt. Die Fassadengestaltung – vor allem die drei Fenster, die über zwei Geschosse gehen – soll nochmal überprüft werden. Es soll insgesamt darauf geachtet werden, dass nicht zu viele unterschiedliche Fensterformate entstehen und die Glasflächen gegliedert sind.

Zum Freiflächenplan wurde angemerkt, dass das Gebäude/Hofstelle nicht durch hohe Zäune bzw. Mauern abgeschottet werden soll. Vor allem auf den „Holzstoßsichtschutz“ wird verwiesen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Anbau (Ersatzbau) eines Wirtschaftsteils am Anwesen Gasse 17, Fl.Nr. 1302, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB.

Die entsprechende Abweichung von der Gestaltungssatzung wird erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine Hundepension mit Anbau eines Wintergartens, Fl.Nr. 919/1 u. 947/3, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 95

Es ist geplant, das Anwesen „Miesbacher Straße 95“ in eine Hundepension umzunutzen. Es sind derzeit bis ca. 30 Hunde angedacht. Des Weiteren soll ein Wintergarten angebaut werden.

Gem. Gestaltungssatzung sind Wintergärten an den Traufseiten zulässig. Sie dürfen unter Balkonen nur bis zu 1,50 m hervorragen. Dächer dürfen als Pultdächer und in Glasbauweise ausgebildet werden.

Wintergärten sind nur bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptgebäudes zulässig.

Der geplante Wintergarten schaut über den Balkon 3 m hervor. Er hat eine Länge von insgesamt 8,90 m und beträgt somit rund $\frac{1}{2}$ der Hausfassade. Es ist daher eine Abweichung von der Gestaltungssatzung notwendig.
Für den größten Teil wurde bereits eine Abweichung (damals für eine Terrassenüberdachung) erteilt.

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 919/1 liegt nicht im Bebauungsplan. Die Fl.Nr. 947/3 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Festenbach“. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf Grund der angrenzenden Bebauung und Nutzung ist auch die Fl.Nr. 919/1 dem Gewerbegebiet zuzuordnen.

Eine Hundepension stellt einen Gewerbebetrieb dar. Je nach Größe (ab ca. 8-10 Hunde) ist sie nur in einem Misch- oder im Gewerbegebiet zulässig.
Nach der Art der Nutzung ist sie somit zulässig.

Für sonstige Gewerbebetriebe ist 1 Stpl. je 50 m² Nutzfläche nachzuweisen.
Auf dem Grundstück werden insgesamt 5 Stellplätze bereitgestellt.

Für die geplante Nutzung als Hundepension soll das Grundstück mit einem Zaun mit einer Höhe von 2 m eingezäunt werden. Zum östlichen Nachbar soll eine Natursteinmauer mit einer Höhe von max. 2 m errichtet werden. Evtl. ist diese auch im Bereich der Straße „Am Talfeld“ erforderlich.

Zunächst wird nachgefragt, ob eine Betreiberwohnung erhalten bleibt. Die Antragstellerin hat hierzu mitgeteilt, dass Übernachtungsmöglichkeiten für das Personal eingerichtet werden.

Im Zuge der Diskussion werden erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Anzahl der Hunde erhoben. Es könnten sich Lärmprobleme – vor allem in der Nachtzeit - ergeben. Es wird bezweifelt, ob der Platz / Größe des Grundstückes bzw. Auslauf für die Hunde ausreicht.

Es soll ebenfalls geklärt werden, ob das einzelne Mauerstück wirklich erforderlich ist.

Beschluss Die Beschlussfassung über das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben auf Nutzungsänderung wird zurückgestellt.
Die Verwaltung soll vorab klären, ob eine Beschränkung der Anzahl der Hunde durch die Gemeinde möglich ist.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Erweiterung einer landw. Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1280, Gem. Dürnbach, zwischen Dürnbach und Moosrain

Der bestehende Feldstadl wurde 1977 genehmigt und mit einer Größe von 25 m x 9 m errichtet.

Nun soll er nach Norden erweitert werden. Hierzu wird ein Anbau mit einer Größe von 25 m x 4,50 m errichtet. Das Dach wird entsprechend verlängert (abgeschleppt).

Gem. Flurkarte ist zwischen Feldstadl und Weg ein Abstand von 5,95 m/6,18 m vorhanden. Somit sollte eine Beeinträchtigung des Weges durch den Dachüberstand bzw. Dachrinne nicht vorliegen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB handelt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Erweiterung einer landw. Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1280, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauvoranfrage zur Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 41 und 41/5, Gem. Gmund, mit Wohngebäuden, Ostin - Unterzacherl

Auf die Sitzung vom 23.07.2024 wird verwiesen. Es hatte eine Ortsbesichtigung stattgefunden. Das nördlichste Gebäude auf der Fl.Nr. 41 wurde abgelehnt, da es sich zu weit im Außenbereich befunden hat.

Nun wird ein neuer Antrag mit Lageplan vorgelegt.

Hier wurde das nördlichste Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) um rund 14 m nach Süden verschoben. Es liegt nun überwiegend in der Verbindungslinie zwischen HsNr. 53c und HsNr. 6.

Die notwendigen Stellplätze werden in einem Garagengebäude direkt am best. privaten Zuweg errichtet.

Des Weiteren wird angefragt, ob einem zusätzlichen Gebäude östlich des Anwesens Unterzacherl 6 zugestimmt wird. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Grünland, ungedüngte Mehrschnittwiese“ festgesetzt.

Die weiteren Fragen sollen ebenfalls beraten werden:

3. Ist eine Realisierung von Solardächern in Farbe schwarz/anthrazit möglich?

4. Anhebung der Dachneigung auf 30 Grad. Grund: Bessere Ausnutzung der Sonnenenergie.

5. Zustimmung zur geothermischen Ausnutzung des Untergrundes

6. Fassadengestaltung

Die kleineren Einfamilienhäuser sollen komplett mit Holzschindeln in grau verkleidet werden.

Zusätzliche Gebäude

Grundsätzlich wäre die nun vorgesehene Planung mit den zwei zusätzlichen Gebäuden vertretbar.

Dies jedoch vorbehaltlich einer ordnungsgemäßen Erschließung, da bisher nur ein privater Wohnweg besteht.

Private Wohnwege dürfen nur für eine begrenzte Länge sowie Anzahl und Größe von Gebäuden der Erschließung dienen. Evtl. werden hier auch Vorgaben durch das Straßenbauamt gemacht, da der Weg in eine Staatsstraße mündet.

Im Zuge der Diskussion wird das neue Gebäude auf der Fl.Nr. 41/5 abgelehnt. Hier soll die Grünfläche und der Blick auf das Bestandsgebäude frei bleiben.

Dies wird nicht als „Baulücke“ gesehen, da direkt darunter keine Wohnbebauung vorhanden ist.

Das zusätzliche Gebäude auf der Fl.Nr. 41 soll noch weiter innerhalb der gedachte Bebauungslinie situiert werden. Dazu muss das geplante Gebäude weiter nach Westen verschoben werden. Es sollte eine Linie mit den derzeit südlich geplanten Gebäuden ergeben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einem zusätzlichen (dritten) Gebäude auf der Fl.Nr. 41, Gem. Gmund, zu unter der Voraussetzung, dass es weiter nach Westen verschoben wird. Es soll eine Reihe mit den südlichen Gebäuden bilden.

Einem zusätzlichen Gebäude auf der Fl.Nr. 41/5, Gem. Gmund, wird nicht zugestimmt.

Vor Änderung des Bebauungsplanes ist zu klären, ob die Erschließung durch den bestehenden privaten Wohnweg gesichert ist.

Abstimmung

11 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

Die weiteren Fragen werden wie folgt beantwortet:

Solardächer

Gerade in diesem Gebiet ist eine sehr homogene Dachlandschaft mit roten Dächern vorhanden.

Wenn „nur“ einzelne Anlagen auf dem Dach aufgebracht werden, hat man zumindest noch einige Bereiche, die „Rot“ hervortreten.

Es sollen daher keine schwarzen oder anthrazitfarbenen Solardächer errichtet werden.

Dachneigung

Die Erhöhung für einen einzelnen Bereich wird nicht als sinnvoll und gerecht

erachtet. Wenn, dann sollte die Dachneigung nicht nur hier erhöht werden. Dies sollte dann (auch) in der Gestaltungssatzung erfolgen.
Dass man unter 30 Grad bleibt hängt damit zusammen, dass man keine Dachgauben in der Satzung zulässt. Ab 30 Grad Dachneigung ist es städtebaulich schwierig, Dachgauben zu verbieten.
Die Dachneigung darf für das angefragte Vorhaben nicht auf 30 Grad angehoben werden.

Geothermische Ausnutzung
Hierzu gibt es von Seite der Gemeinde keine Hinderungsgründe.

Fassadengestaltung
Für die Außenwände sind ortsübliche Materialien, wie verputztes Mauerwerk und Holz, vorzusehen. Schindeln sind auch aus Holz.
Die kleineren Einfamilienhäuser sollen voraussichtlich nur eingeschossig errichtet werden. Da sind Holzschindeln grundsätzlich zulässig.
Bei zweigeschossigen Gebäuden muss auf die vorgeschriebene Gliederung (evtl. durch Balkone, unterschiedliche Fassadenarten usw.) geachtet werden.
Die Farbe Grau fand nicht bei allen Anklang.

Eine einzelne Abstimmung zu den Punkten erfolgte nicht.

TOP 8 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wintergartens an die Pizzeria, Miesbacher Straße 4a

Der Wirt der Pizzeria La Delizia möchte im Bereich der bestehenden Terrasse einen Wintergarten anbauen.
Der Wintergarten soll eine Größe von 3 m x 4 m und ein Pultdach erhalten.

Das Gebäude liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Miesbacher Straße“. Im Bebauungsplan sind hier Baugrenzen vorhanden. Diese sind allerdings mit „Terrasse“ gekennzeichnet.

Des Weiteren darf der Wintergarten nur 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dies wird überschritten. (Gebäudelänge-Anbau 6,50 m, geplanter Wintergarten 4 m).

Die Verwaltung erhebt keine Bedenken, da der Bereich schon angelegt und befestigt ist. Und sich der geplante Wintergarten an den bestehenden Anbau anfügt.

Stellplätze:
Für die Pizzeria sind 7 Stellplätze zugeordnet. Bei der damaligen Berechnung wurde die Theke mitberücksichtigt.
Nach der jetzigen Berechnung wird nur noch die reine Gastraumfläche berechnet. Es bleibt somit bei 7 Stellplätzen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung eines Wintergartens zu.

Abstimmung	11	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

TOP 9 Vorberatung zum Neubau einer Halle zur Hackschnitzzellagerung und Neubau eines Holz-Lagerplatzes, Aufstellung eines Bebauungsplanes, Antenne 1

In der Fraktionssprecher-Sitzung am 17.07.2024 wurde der Standort an der Hofstelle besichtigt.

Zu diesem Zeitpunkt hat man sich dafür ausgesprochen, eher den bestehenden Standort an der Staatsstraße weiterzuverfolgen.

Nach mehrmaligen Gesprächen bestehen gegen diesen Standort jedoch erhebliche Bedenken von Seiten des Landratsamtes (Naturschutz, Wasserrecht und auch Bauamt).

Der „Raumwiderstand“ ist sehr hoch:

- Zersiedelung der Landschaft
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, da „prominente“ Stelle
- Schadstoffeintrag in den Wildbach
- Auf Grund der Nähe zum Wildbach und Wald wird die Fläche als „höherwertig“ angesetzt

Beide Flächen liegen in der geplanten Erweiterung des Wasserschutzgebietes des WVV Gmund.

Die Flächen liegen im Außenbereich in der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Die Zufahrt zur Hofstelle ist bereits ab der Abzweigung von der Straße nach Eck eine Privatstraße. Der Unterhalt liegt hier beim Bauherrn.

Für beide Standorte liegt eine Entwurfsplanung vor.

Auch der Standort an der Staatsstraße würde weiter ausgebaut werden. Hier soll dann ebenfalls eine Halle mit einer Größe von 40 m errichtet werden.

Da der Bauherr das Vorhaben schnellst möglichst umsetzen möchte, hat er sich entschieden, den Standort an seiner Hofstelle weiterzuverfolgen.

Die Planung an der Hofstelle muss noch im Detail mit dem LRA besprochen werden.

Hierbei ist dann auch zu klären, ob ein Bauleitplanverfahren erforderlich wird.

Von Seiten des Bauausschusses werden gegen den Standort an der Hofstelle keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

Wenn die Abwicklung seines Geschäftsbetriebes an der Hofstelle möglich ist, dann soll dies auch von Seiten der Gemeinde unterstützt werden.

TOP 10 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Schwärzenbach", Ergänzendes Verfahren**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Beschluss zur Beteiligung der direkt Betroffenen zu den nochmaligen Änderungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes lag im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens in der Zeit vom 17.07.2023 bis einschl. 18.08.2023 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise mit Beschlussfassung liegen der Niederschrift als Anlage 1 bei.

Beschluss b) Die Verwaltung wird beauftragt, die unter a) beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan einarbeiten zu lassen.
Durch die beschlossenen Änderungen werden keine Grundzüge der Planung berührt. Daher werden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nur noch die betroffenen Bürger bzw. die berührten Behörden um Stellungnahme gebeten.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 11 **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Steinbergstraße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf die Sitzung vom 14.05.2024 wird verwiesen. Hier wurde der Errichtung eines Quergiebels grundsätzlich zugestimmt.

Für die Zulässigkeit des Quergiebels ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, da dieser eine Traufhöhe von 5,85 m festsetzt.

Die Verwaltung schlägt nun vor, grundsätzlich eine Wandhöhe von 6,75 m zuzulassen.

Im Bereich der Quergiebel darf die Wandhöhe bis max. 7,50 m betragen.
So ist ein Ausbau / Nutzung des Dachgeschosses wirtschaftlicher möglich.

Derzeit ist im Bebauungsplan geregelt, dass sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO richten. Dies sollte angepasst werden, da nun ja die Abstandsflächen allgemein 0,4 H betragen und die Gemeinde eine abweichende Satzung erlassen hat.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Änderungsentwurf in der Fassung vom 01.10.2024 zu.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 12

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Ackerberg";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss**

Auf Grund einer Voranfrage zur Aufstockung eines Wohngebäudes soll der Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert werden.

Die 3. Änderung lag in der Zeit vom 27.06.2024 bis einschließlich 29.07.2024 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Zuge der Auslegung sind keine Einwände von Bürgern bzw. Anliegern eingegangen.

Von Seiten der Behörden wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52 (Städtebau) vom 26.07.2024	
„Die formelhafte Wandhöhenfestlegung ist äußerst unglücklich, da sie bei ebenen Geländeumgriffen an den Bestandsgebäuden allseitig eine WH von 6,75 m zulässt. Es sollte besser eine max. zulässige WH für die Bergseite und separat für die Wand der Talseite festgelegt werden. Somit wäre auch die „nur im Untergeschoss zulässige 3-geschossigkeit“, welche in sich baurechtlich widersprüchlich ist, hinfällig.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird gerade in dem Bereich geändert, in dem unterschiedliche Höhen vorhanden sind. Eine Ebene Fläche ist hier nicht gegeben. Die vorhandenen Gebäude sind auf unterschiedlichen Ebenen (NN-Höhen) errichtet. Es müsste somit für jedes Grundstück ein eigener Höhenbezugspunkt, sowie max. Höhen für Berg- und Talseite festgelegt werden. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die vorgegebene Festlegung zur Wandhöhe praktikabler ist. Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Festsetzungen zur Wandhöhe beizubehalten. Abstimmung: 9 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 24.07.2024	
Von Seiten des Amtes für Denkmalpflege wurden „nur“ Hinweise zu Bodendenkmalpflegerische Belange vorgebracht. Es wird gebeten, folgenden Text mit aufzunehmen: „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“ (Die gesamte Stellungnahme lag der Beschlussvorlage als Anlage bei.)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den vorgebrachten Text in der Bebauungsplanänderung bzw. in der Begründung mit aufzunehmen. Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen

Beschluss b) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ackerberg“ in der Fassung vom 07.05.2024 mit der Ergänzung der bodendenkmalpflegerischen Belange als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimmen

TOP 13 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 25.10.24

Alfons Besel
 Vorsitzender

Christine Wild
 Schriftführer