



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 12.11.2024
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko

Schriftführer: Christine Wild

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

Gemeindeverwaltung

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

Vorsitzender

Besel, Alfons

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 15.10.2024 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.10.2024 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 Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Hundepension mit Anbau eines Wintergartens und Errichtung einer Natursteinwand, auf den Grundstücken Fl.Nr. 919/1 und 947/3, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 95

Auf die Sitzung vom 15.10.2024 wird verwiesen. Folgende Ergänzungen werden mitgeteilt:

Beide Grundstücke sind als Gewerbegebiet einzustufen. Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig. (Eine Hundepension ist grundsätzlich **nur** in einem Gewerbegebiet möglich)

Die Anzahl der Hunde kann von Seiten der Gemeinde nicht festgesetzt werden.

Die Anzahl richtet sich zum einen nach dem Mindest-Platzbedarf pro Hund (Tierschutz-Hundeverordnung, zwischen 6 und 10 m²) sowie evtl. nach Einhaltung der Immissionsschutzrichtlinien.

Lt Betriebsbeschreibung entwickelt sich die Anzahl der Hunde innerhalb der ersten 3 Jahre. Es ist eine hochwertige Betreuung geplant, daher wird gem. Betriebsbeschreibung die Anzahl der Hunde auf 30 festgelegt. Eine Erhöhung auf 40 Hunde soll jedoch grundsätzlich (nach Zustimmung Immissionsschutzbehörde und Veterinäramt) möglich sein.

Die Hunde werden nachts im Gebäude gehalten.

Die Hunde werden auf dem Grundstück „Gassi“ geführt. Es wird von der Betreiberin versichert, dass es keine Spaziergänge in der Umgebung mit gleichzeitig mehreren Hunden gibt. Einzelne Spaziergänge mit einzelnen Hunden werden jedoch nicht ausgeschlossen.

Dies wurde auch so mit dem Vertreter der Landwirtschaft (Herrn Andrä) bei einem gemeinsamen Termin im Rathaus besprochen. Er ist damit einverstanden.

Hunde werden nur aufgenommen, wenn sie ein Mindestmaß an „Sozialverträglichkeit“ haben (bedeutet: keine „Bellhunde“, müssen mit anderen Hunden klarkommen).

Die Errichtung einer Mauer wird grundsätzlich von den Fachbehörden als positiv gewertet. Hunde sind grundsätzlich ruhiger, wenn sie am Zaun/Mauer niemanden sehen.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Stellplatzsatzung. Wie bei den anderen Gewerbebetrieben ist 1 Stpl. je 50 m² Nutzfläche nachzuweisen.

Bei Umnutzung beider Geschosse und Anbau des Wintergartens würde eine Bruttogeschossfläche von rund 310 m² entstehen. Dies ergibt einen Bedarf von 6 Stellplätzen.

5 Stellplätze wurden bereits zeichnerisch dargestellt. Der 6. Stellplatz wird im Bereich der langen Zufahrt (westlich Schreinerei Raßhofer) nachgewiesen.

Der Wintergarten ist auch erforderlich, um den vorgeschriebenen Tageslichtbedarf bei der Hundehaltung sicherzustellen.

Die Bauausschuss-Mitglieder legen dar, dass sich die geplante Nutzung nicht in das vorhandene Gewerbegebiet einordnet.

Das Gewerbegebiet ist kleinstrukturiert und wurde für (kleine) einheimische Betriebe mit Betriebsleiterwohnungen zugelassen.

Das nicht im Gewerbegebiet liegende Wohnbaugrundstück Fl.Nr. 919/1 soll nicht als Gewerbegebiet „umgewidmet“ werden.

Es wird mit erheblichem dauerhaftem Lärm durch Hundegebell gerechnet. Vor allem auch in den Abendstunden und am Wochenende, wenn in diesem Gewerbegebiet eigentlich keine gewerbliche Nutzung stattfindet.

Die Gesamtfläche erscheint für die Anzahl der Hunde als viel zu klein. Die Anzahl der Hunde sollte zumindest auf ein bestimmtes Maximum (weit unter 30 Hunde) begrenzt werden.

Dass die „Gassi“-Fläche auf dem Grundstück ausreicht, wird bezweifelt. Es wird weiterhin eine Beeinträchtigung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen befürchtet.

Beschluss- antrag

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Hundepension mit Anbau eines Wintergartens und Errichtung einer Mauer auf den Fl.Nr. 919/1 und 947/3, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30, 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Wintergartenbreite erteilt.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
 10 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine Hundepension mit Anbau eines Wintergartens und Errichtung einer Mauer auf den Fl.Nr. 919/1 und 947/3, Gem. Dürnbach, nicht zu. Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 30, 34 i.V.m. § 36 BauGB wird nicht erteilt.

TOP 4 Bauantrag zum Abbruch eines Nebengebäudes und Erweiterung eines Zweifamilienhauses mit Terrassenüberdachung und Kellertreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 15/7, Gem. Dürnbach, Rathausstraße 12

Im Norden, an der Garage, soll ein zusätzlicher Wohnraum mit einer Größe von 4,25 m x 7,75 m errichtet werden. Das Dach der Garage wird hier entsprechend fortgeführt.

Zusätzlich soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden. Diese Überdachung wird als Querbau an den neuen Anbau angebaut. Sie erhält eine Größe von rund 4,7 m x 6 m (überdachte Fläche).

Des Weiteren wird eine Kellertreppe (nicht überdacht) errichtet.

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.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch eines Nebengebäudes mit Erweiterung eines Zweifamilienhauses und Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 15/7, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftliche Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1458, Gem. Gmund, Gasse

Es ist geplant, an der Ecke Schlierseer Straße/Gasse (unterhalb der Bushaltestelle) eine landwirtschaftliche Maschinenhalle zu errichten. Die Halle hat eine Größe von 18 m x 12 m und eine Wandhöhe von 5,61 m. Sie wird mit einem symmetrischen Satteldach, Dachneigung 22 Grad, errichtet.

Das zur Bebauung vorgesehenen Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Von einer Privilegierung wird ausgegangen.

Das Vorhaben wurde in einem Vororttermin mit dem Straßenbauamt abgeklärt. Demnach besteht grundsätzlich Einverständnis. Das Sichtdreieck wird weiterhin eingehalten.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 1458, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1684/4, Gem. Gmund, Schlierseer Straße

Auf dem Grundstück soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Das Wohnhaus erhält eine Größe von 12,40 m x 9 m und eine Wandhöhe von 5,45 m. Die Dachneigung beträgt 20 Grad.

Die Erschließung erfolgt von der Schlierseer Straße her. Dies wurde mit dem Straßenbauamt abgeklärt. (s. Planung Zufahrt).

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Das Vorhaben muss sich somit in die nähere Umgebung einfügen. Dies ist hier der Fall.

Der 3. Stellplatz ist noch zeichnerisch nachzuweisen.

Im Zuge der Diskussion bestehen keine Einwände.

Der Bauherrin wird empfohlen, die großen Fensterflächen (Westen und Süden) noch weiter zu untergliedern. Des Weiteren sollte die Nordfassade einheitlicher (nicht so viele verschiedene Fenstermaße) gestaltet werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1684/4, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 7 Bauantrag auf Anbringung einer wandmontierten Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1742/34, Gem. Gmund, Wiesseer Straße 20;
Erneute Behandlung nach Klage beim Bayer. Verwaltungsgericht**

An dem Gebäude Wiesseer Straße 20 soll eine Werbeanlage mit einer Breite von 3,83 m x Höhe von 2,83 m angebracht werden.

In der Sitzung am 05.04.2022 hat die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da die Werbeanlagensatzung eine Fremdwerbung nicht

zulässt (Werbeanlagen nur am Ort der Leistung). Daraufhin hat das Landratsamt einen Ablehnungsbescheid erstellt.

Gegen diesen Ablehnungsbescheid wurde Klage erhoben. Der Augenschein mit mündlicher Verhandlung hat am 02.10.2024 stattgefunden. Im Zuge der Verhandlung teilte das Gericht mit, dass die einschlägigen Regelungen der Werbeanlagensatzung unwirksam sind. In einem Mischgebieten darf Fremdwerbung nicht grundsätzlich (also nicht ohne eine Differenzierung) ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der Rechtsauffassung des Gerichts wurde der Ablehnungsbescheid vom 30.05.2022 aufgehoben.

Das Landratsamt bittet nun die Gemeinde mit Schreiben vom 23.10.2024 um erneute Stellungnahme und Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen.

Der Bauausschuss sieht, dass gerade bei Ortseingängen das Ortsbild durch großflächige (Fremd)Werbeanlagen erheblich beeinträchtigt wird. Die Verwaltung soll prüfen, ob hier eine Regelung (vor allem hinsichtlich der Größe – Größenbegrenzung) möglich wäre. Evtl. sollen die einzelnen Ortseingänge direkt in der Satzung aufgeführt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Anbringung einer wandmontierten Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1742/34, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 7 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen

TOP 8 Bauantrag auf Neubau einer Doppelgarage mit Gartengeräteraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 850/1, Gem. Dürnbach, Maisweg 10

Es ist geplant, eine Doppelgarage mit Geräteraum zu errichten. Das Gebäude erhält eine Größe von 8,50 m x 6,50 m und eine Wandhöhe von 2,95 m. Es wird mit einem Satteldach, Dachneigung 20 Grad errichtet.

Die Garage ist mit einem Stauraum von 2 m geplant. Gem. Stellplatzsatzung ist ein Stauraum von min. 5 m vorzusehen.
Eine Fläche für Besucher (außerhalb der Toranlage) ist nicht vorgesehen.

Da es sich hier nicht um eine vielbefahrene Straße handelt, wäre die Verkürzung des Stauraums grundsätzlich vertretbar.
Auf der anderen Seite werden gerade die landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte immer größer. Wenn hier noch vor der Garage gehalten/geparkt wird, wird der landw. Verkehr beeinträchtigt bzw. verschiebt sich auf das südliche Wiesengrundstück.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist es als landw. Fläche dargestellt. Einzelne bebaute Grundstücke im Außenbereich werden bei uns jedoch nicht als Wohnbauflächen dargestellt.

Von Seiten der Gemeinde bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Garage.

Allerdings bestehen Zweifel, ob das geplante Gebäude gem. § 35 Abs. 2 auch zulässig ist.

Es besteht bereits eine Garage auf dem Grundstück. Das Bauvorhaben auf Erweiterung und Umnutzung einer best. Garage zu einer Wohneinheit ist zwischenzeitlich abgelaufen. Nach erster Einschätzung wäre somit ein weiteres Gebäude nicht zulässig.

Beschluss 1 Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer Doppelgarage mit Geräteraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 850/1, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB.

Abstimmung 6 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen

Beschlussantrag Von der Stellplatzsatzung wird eine Abweichung hinsichtlich der Tiefe des Stauraumes erteilt.

Abstimmung 4 Ja-Stimmen
6 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss 2 Von der Stellplatzsatzung wird eine Abweichung hinsichtlich der Tiefe des Stauraumes nicht erteilt. Es muss ein Stauraum von 5 m eingehalten werden.

TOP 9 **Antrag des CSU Ortsverbandes; Verlängerung des Gehweges am Kreisverkehr Seeglas zu den Anwesen Schlierseer Straße 1-3b**

Der Gehwegweiterführung von Tegernseer Str. entlang am Kreisverkehr in die Schlierseer Str. sieht das Staatliche Bauamt Rosenheim (StBaRo) positiv und stimmen grundsätzlich zu.

Wenn der Gehweg gebaut werden sollte, ist entlang der Straße ein Hochbordstein zu setzen und die Straßenentwässerung anzupassen sowie eine Querungshilfe über die Schlierseer Straße zu errichten.

Für das Vorhaben kann das StBaRo aber keine Kosten übernehmen, weil das Radwegenetz geschlossen ist, d.h. der Geh,- Radweg entlang der Schlierseer Straße schon Bestand ist. Somit gibt es keine Begründung für eine Kostenübernahme aus Bundesmitteln.

Laut Antrag soll der Gehweg bis zur Schlierseer Straße 3 gebaut werden, ca. 110 m Länge.

Von einer Verlängerung des geplanten Gehweges bis zur Zufahrt Schlierseer Str. 5 – 7 ist wegen starken Eingriffes in den Hang (vorhandene Mauer) abzu-sehen.

Die Kosten für die Baumaßnahme ca. 110 m Gehweg, 2,00 m breit, Entwässerungsarbeiten, Herstellung der Querungshilfe, betragen laut einer ersten gro-ben Kostenschätzung ca. 127.000 € (br.)

Hinzu kommen noch mögliche Ablösebeträge fürs Straßenbauamt.

Im Zuge der Diskussion wird eine Querungshilfe nicht als notwendig erachtet. Das Straßenbauamt sagt ja selbst, dass ein geschlossenes Radwegenetz vorhanden ist. Diese ist nochmals zu hinterfragen.

Es wird befürchtet, dass die benötigte Fläche im Bereich der Kurve (HsNr. 27) nicht ausreicht. Anscheinend wurde den damaligen Eigentümern beim Bau des Kreisverkehrs ein Sichtschutz/Lärmschutz durch eine Hecke auf dem Grundstück des Straßenbauamtes zugesichert.

Deshalb soll ebenfalls geprüft werden, ob evtl. ein geschotterter Fußweg aus-reichend bzw. umsetzbar wäre. Hierzu müssten dann Maßnahmen gegen die parkenden Fahrzeuge getroffen werden.

Eine endgültige Entscheidung soll erst nach genaueren Vorgaben (Fläche, Kosten) getroffen werden. Es ist das Kosten-Nutzung-Verhältnis zu hinterfra-gen.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Verlängerung des Gehweges von Seeglas Richtung Schlierseer Straße 1-3 grundsätzlich zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Ingenieurbüro für einen Vorentwurf und eine genauere Kostenschätzung einzubinden.

Danach ist das Vorhaben dem Bauausschuss nochmals vorzulegen.

Abstimmung

9 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimmen

TOP 10

Erneuerung der Bahnbrücke/Unterführung beim Ludwig-Erhard-Platz (Seeuferweg);

Abstimmung mit der Gemeinde hinsichtlich der Höhe und Weite

Der Seeuferweg der vom Ludwig-Erhard-Platz zum Mangfallsteg verläuft, un-terquert die Bahntrasse durch ein Brückenbauwerk bzw. Eisenbahnunterfüh-rung, EÜ.

Nach eisenbahntechnischer Prüfung der Bahnstrecke am 12.06.2024 wurde durch die Regierung von Oberbayern festgelegt, dass diese kurzfristig ersetzt werden soll.

Aufgrund der nun zeitkritischen Erneuerung der Maßnahme, strebt die Tegernsee-Bahn-Betriebs GmbH, TBG, eine planrechtsfreie 1:1-Erneuerung in Bestandsmaßen an.

Die TBG fragt an ob die Eisenbahnunterführung, EÜ Seeuferweg km 7,822 in Gmund am Tegernsee / Bahnstrecke Schäftlach-Tegernsee, mit den lichten Maßen aus der aktuellen Vermessung, Höhe = 2,30 m und Weite = 2,80 m beibehalten werden soll und bittet um eine Entscheidung.

Gemäß der geltenden Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST06 werden für eine Mischverkehrsfläche für Radfahrer und Fußgänger folgende lichte Maße erforderlich.
Lichte Höhe = 2,50 m und Lichte Weite = 3,00 m

Bei Realisierung der lichten Maße nach geltendem Regelwerk RAST06 würde die Gemeinde als Kreuzungspartner / Straßenbaulastträger an der Finanzierung beteiligt. Dies ist als Aufweitungsverlangen zu werten.

Die Kostenaufteilung ergibt sich aus dem Kostenteilungsschlüssel. Dieser erfolgt nach Fiktiventwürfen und entspricht dem Verhältnis der Bauwerkskosten (Variante Verlangen DB- Bestandsmaße und Variante Verlangen Gemeinde-Aufweitung nach RAST) zueinander. Aufgrund der geringfügigen Aufweitung der Bestandsmaße nach RAST 06 ergibt sich voraussichtlich ein Kostenanteil der Gemeinde von etwas über 50 %.

Aktuell läuft die Planungsphase Vorplanung, so dass bei der Kostenschätzung eine Kostenunsicherheit von +/- 30% besteht.
Derzeit wird von ca. 2,3 Mio. € Gesamtkosten (inkl. Planungskosten) ausgegangen.

Eine Alternative wäre, den unterführten Weg als Fußgängerweg zu bemessen und ein Schild „Radfahrer müssen absteigen“ anzubringen. In dem Fall sind nur die folgenden Maße erforderlich: LH = 2,25 m, LW = 2,20 m d.h. die Bestandsmaße könnten somit beibehalten werden.

Die Finanzierung läge damit komplett bei der Tegernsee-Bahn-Betriebs GmbH. Diese Abweichung vom geltenden Regelwerk bzw. die Nutzung des Weges kann jedoch nur von der Gemeinde / Straßenbaulastträger mit Begründung festgelegt werden.

Im Zuge der Diskussion wird festgestellt, dass die Einhaltung der Maße nach dem Regelwerk grundsätzlich wünschenswert wäre. Die Gemeinde möchte ja auch Fahrradfreundlich sein. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde für die (wie das Planungsbüro selbst schreiben: „geringfügige“) Erweiterung um 20 cm, über die Hälfte der Baukosten tragen soll.
Hierbei ist ein nachvollziehbares Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen nicht mehr gegeben.

Die Unterführung war bisher kein Unfallschwerpunkt und hat „funktioniert“. Das Bauwerk soll daher bei den jetzigen Maßen belassen und als Fußweg gekennzeichnet werden. Die Radfahrer müssen dann absteigen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass das Bauwerk (EÜ) nicht erweitert werden soll.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 11 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 14.11.24

Herbert Kozemko
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer