



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Mittwoch, 15.01.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:25 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriftführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Floßmann, Florian
Huber, Michael
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Gemeindeverwaltung

Wild, Christine

1. Vertreter

Kohler, Korbinian ab TOP 3

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias

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 12.11.2024 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.11.2024 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 Neubau von 2 Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 48, Gem. Dürnbach, Am Graben 6

Für das Grundstück besteht ein Vorbescheid aus 2001.
Demnach wurden dort zwei Doppelhäuser mit einer Größe von jeweils 11 m x 15 m und einer Bauweise von E+1+D genehmigt.
Eine Wandhöhe wurde damals nicht festgesetzt. Auf Grund der eingezeichneten Abstandsflächen muss jedoch von einer Wandhöhe von 6,60 m ausgegangen werden.

Nun wurde der entsprechende Bauantrag eingereicht.
Es ist vorgesehen zwei Doppelhäuser mit einer Größe von jeweils 11 m x 15 m zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 6,25 m. Sie werden mit einem Satteldach, Dachneigung 26 Grad, versehen.

Auf dem Grundstück steht ein altes Gebäude. Daher ist der nördliche Grundstücksbereich dem Innenbereich zuzuordnen (Art. 34 Abs. 1 BauGB). Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan auch als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Das Vorhaben entspricht der Gestaltungssatzung. Auch die Dachüberstände (Traufe 1 m, Giebel 1,20 m) werden eingehalten.

Gem. neuem Recht dürfen nur noch 2 Stpl. gefordert werden.

Die Zufahrtsstraße ist öffentlich gewidmet. Sie muss von Seiten der Gemeinde noch hergestellt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch eines Wohngebäudes und Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 48, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Wohnhauses mit Nutzungsänderung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376, Gem. Dürnbach, Wieserweg 5

Auf dem Grundstück besteht derzeit ein Gebäude mit Büroräumen im EG und einer Wohnung im OG.

Nun soll zusätzlich ein Gebäude/Anbau mit einer weiteren Wohneinheit errichtet werden.

Hierfür ist ein neuer Gebäudeteil mit einer Größe von 6 m x 10,20 m und einer Wandhöhe von 5,50 m geplant. Dieser wird mit der bestehenden Garage mit einem Quergiebel verbunden.

Ein Teil der Garage soll dann dem Neubau als Wohnfläche zugeordnet werden (Nutzungsänderung Garage in Wohnraum).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dürnbach Nr. 3 „Moosrain“ (jetzt Nr. 1003).

Es sind Baugrenzen vorgegeben. Diese sowie die vorgegebene GRZ und GFZ werden überschritten.

Für das Grundstück ist eine Bauweise von I+D (EG + ausgebautes DG (DG kein Vollgeschoss)) vorgegeben. Dies wird durch den zweigeschossigen Anbau ebenfalls überschritten.

Der Bauausschuss hat jedoch zusätzlich geprüft, ob man hier einer Nachverdichtung zustimmen kann und ob sich das Vorhaben hinsichtlich der Gestaltung einfügt.

Die nun überbaute Fläche ist in der näheren Umgebung noch nicht vorhanden. Aber vor allem der Gestaltungssatzung widerspricht das Vorhaben.

Gem. Gestaltungssatzung sollen „einfache“ langgestreckte Gebäude entstehen. Anbauten sollen sich an den Bestand anpassen.

Hier be – und entstehen mehrere unterschiedliche Wandhöhen, Dachneigungen, Giebelflächen und auch noch ein Quergiebel. Es liegt eine sehr unruhige Bebauung vor.

Durch die geplante Bebauung werden die Abstandsflächen zum nördlichen (gemeindlichen) Grundstück nicht eingehalten. Die Garage wurde mit einem langen Vordach (2,79 m) errichtet. Dieses Vordach ist aufgrund der Länge mit einer fiktiven Wand zu betrachten. Somit entsteht eine Bebauung von 18,79 m. Das 16-m-Privileg für die Abstandsflächen kann nicht angewendet werden.

Der Antragsteller beantragt hier (da es sich um eine Strecke ohne Außenwände handelt) eine Abweichung für die Abstandsflächen nach Norden von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

Die Lage des Gebäudes und der Garage wurden damals auf Grund der Nähe zum Spielplatz befreit. Nun würde eine zusätzliche (Wohn)Bebauung sehr nahe an den bestehenden Spielplatz heranrücken.

Auf Grund der Nutzung als Spielplatz wird von den gemeindlichen Abstandsflächen keine Abweichung in Aussicht gestellt.

Des Weiteren wird angefragt, ob die Büroräume im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes in Wohnräume umgenutzt werden dürfen. Dies ist ohne Weiteres zulässig. Von Seiten der Gemeinde bestehen keine Einwände.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Wohnhauses mit Nutzungsänderung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376, Gem. Dürnbach, zu.

Abstimmung 2 Ja-Stimmen
9 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Anbau eines Wohnhauses mit Nutzungsänderung der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 376, Gem. Dürnbach, nicht zu.

TOP 5 **Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070/3, Gem. Gmund, Kramerweg 9**

Für das Grundstück besteht ein genehmigter Vorbescheid. Damals sollte an das Bestandsgebäude ein zusätzliches Gebäude angebaut werden.

Bei dem jetzt vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wird der damals geplante Anbau in Lage und Größe beibehalten. Nun soll aber das Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen freistehenden Neubau mit einer Größe von 10 m x 13,5 m ersetzt werden.

Unterschied ist nun, dass beim ersten Antrag ein großer Baukörper mit einer Länge von 25, 8 m entstanden wäre. Dies hat sich in die Umgebung eingefügt. (vgl. HsNr. 5: 32,45 m – HsNr. 11a: 23,2 m – HsNr. 13: 25,8 – HsNr. 18: 23 m)

Bei der jetzigen Planung entstehen jedoch zwei freistehende (relativ kleinparzellige) Wohnhäuser.

Planungsrechtlich ist zu klären, ob sich diese zweireihige Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Welche Auswirkungen hat dies z.B. auf die Grundstücke HsNr. 7, HsNr. 5 und Fl.Nr. 1067?

In der näheren Umgebung sind hauptsächlich große Gebäude mit großen Freiflächen vorhanden. Die Verwaltung ist eher der Ansicht, dass sich zwei freistehende Gebäude nicht mehr einfügen.

Wie an den Höhenlinien zu erkennen, fällt das Grundstück sehr stark. Zwischen dem gelb eingezeichneten Weg und der Garage muss eine Höhe von rund 2,60 m überwunden werden.

Im Zuge der Diskussion wird festgestellt, dass es sich hier um ein sehr heterogenes Baugebiet handelt. Dies betrifft zum einen die Größe der Gebäude und vor allem auch die Gestaltung (verschiedene Baustiele und Dachformen). Eine Weiterentwicklung des Gebietes und evtl. Nachverdichtung wird hier als verträglich angesehen. Im Bereich der HsNr. 3 und 5 ist auch schon eine Zwei-Reihige-Bebauung vorhanden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070/3, Gem. Gmund, gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB zu.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Aufstockung und Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1785/2, Gem. Gmund, Setzbergweg 5

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang Bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Im Innenbereich muss sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen.

Es ist geplant, das Gebäude um 1,65 m – auf eine Wandhöhe von 6,75 m - aufzustocken.

Das östliche Nachbargebäude (HsNr. 3) wurde ebenfalls bereits auf 6,75 m aufgestockt.

Aufgrund der Aufstockung können an der nordwestlichen Ecke die Abstandsflächen in einem kleinen Bereich nicht eingehalten werden.

Unsere Praxis war bisher, dass hier eine Abweichung erteilt wird, wenn sich die Außenmaße des Gebäudes nicht ändern.

Zusätzlich soll an der Ostseite ein Anbau mit einer Größe von 7,50 m x 4,86 m errichtet werden. Die Wandhöhe für diesen Anbau beträgt 3,46 m.

Gem. Gestaltungssatzung sollen Anbauten deutlich untergeordnet sein. Der eingeschossige Anbau liegt unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes.

Die Breite soll max. 40 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. Hier beträgt die Breite mit rund 4,80 m knapp 50 % des Hauptgebäudes.

Hier ist eine Abweichung erforderlich.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben auf Aufstockung und Erweiterung des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1785/2, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Von der Gestaltungssatzung sowie der Abstandsflächensatzung wird eine Abweichung erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Werbeanlage (LED Bildschirm) am Gebäude des Anwesens Fl.Nr. 1764, Gem. Gmund, Münchner Straße 22

Am Gebäude Münchner Straße 22 soll zwischen zwei (bodentiefe) Fenster ein LED Bildschirm mit einer Größe von 1,50 m x 2 m als Werbeanlage angebracht werden.

Gem. der gemeindlichen Werbeanlagensatzung sind Wechsel- sowie bewegliche Werbeanlagen nicht zulässig.

Der Antragsteller bittet um wohlwollende Behandlung.

Er ist der Ansicht, dass sich die Zeiten ändern und Betriebe und Firmen durch die Gemeinde unterstützt werden sollen. Und dazu gehört auch eine deutliche Werbung für ein Geschäft.

Nur dadurch, dass sie auch gesehen werden, können sie Kunden erreichen und letztendlich überleben.

Die Gemeinde muss jedoch die öffentlichen Belange abwägen.

Hier wird eine erhebliche Gefährdung der Verkehrssicherheit durch Ablenkung und die wechselnden Bilder befürchtet.

Des Weiteren wird das Ortsbild auch auf Grund der bereits bestehenden Mehrfachwerbung beeinträchtigt.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Anbringung eines LED-Bildschirms am Gebäude Anwesen Münchner Straße 22 zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Anbringung eines LED-Bildschirms nicht zu.

**TOP 8 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "SO Freizeitanlage Oedberg";
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Am 16.01.2024 wurden folgende Änderungen beschlossen:

- Neuaufteilung der Stell- und Zufahrtsflächen für Kfz-Stellplätze und Wohnmobilstellplätze
- Änderung der Baugrenzen, Gestaltungsvorschriften und Grundfläche für zwei Hütten („Waldfesthütte“ und Müllhaus)
- Aufnahme von zwei Baugrenzen und Gestaltungsvorschriften für die „kleinen Waldfesthütten“
(die dritte Hütte darf aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nur temporär aufgestellt werden)
- Vergrößerung der Baugrenze und Zulassung von Vordächern für das Lager/Shop/Büro-Gebäude

Durch diese Änderungen wird der derzeitige vorhandene Zustand aufgenommen (und rechtlich gesichert).

Nun wurde der Änderungsentwurf vom Büro Lars Consult erstellt.

Die Baugrenzen wurden entsprechend der jetzt vorhandenen Gebäude geändert.

Es wurden nun „Flächen“ für die Stellplätze und Wohnmobil-Stellplätze vorgegeben – ohne konkrete Einteilung.

Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen keine Einwände.

Die Herstellung und Durchsetzung der Ausgleichsflächen werden angemahnt. Die Verwaltung wird sich hierzu vordringlich mit dem Betreiber in Verbindung setzen. Erste Gespräche haben bereits stattgefunden. Auf Grund der vorliegenden Wasserschutzzone ist nicht alles umsetzbar. Dies muss mit der unteren Naturschutzbehörde noch abgeklärt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „SO Freizeitanlage Oedberg mit Campingplatz“ in der Fassung vom 13.01.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 9 Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Art der Nutzung
für die Münchner Straße in Gmund**

Der Bereich östlich des Gmunder Bergs, an der Münchner Straße, ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt eine bestehende Nutzung für ein bestimmtes Grundstück (Gastwirtschaft) nicht sichergestellt werden.

Vorgeschlagen wird, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Im Bebauungsplan soll „nur“ die Art der Nutzung geregelt werden. Dadurch soll der Erhalt der Mischnutzung und vor allem auch für die Nutzung der Gaststätte sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen geplant:

1. Mischgebiet

- Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen.
- In den besonders gekennzeichneten Grundstücken wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

2. SO „Gastwirtschaft mit Beherbergungsbetrieb“; Zulässig sind folgende Einrichtungen

- Schank- und Speisewirtschaften.
- Fremdenbeherbergungseinrichtungen mit ständig wechselnder Belegung
- Einrichtungen, die der Erholung und Körperpflege dienen, insbesondere Hallenbad, Sauna, Massagepraxis, Kosmetik- und Friseurbetriebe (in Bezug auf die Fremdenverkehrsnutzung)
- Max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber

Im Zuge der Diskussion wird zunächst befürchtet, dass hierdurch ein zu großer Eingriff in die Belange des Eigentümers stattfindet.

Dem gegenüber steht jedoch das städtebauliche Ziel der Gemeinde auf „Erhalt der hier ortstypischen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Gastwirtschaft mit Beherbergungsbetrieb“, die weiterhin beibehalten werden sollte.

Die mit der Beschlussvorlage vorgelegten Aufteilung wird kritisch hinterfragt. Es ist eine weitere Prüfung und Abklärung erforderlich:

- Separate textliche Aufnahme des „Schützenhauses“. (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke?)
- Ausdehnung des Geltungsbereiches: Evtl. „Mangfallstraße 1 bis 1b“ herauslassen?
- Münchner Straße 8: Derzeit Ferienwohnungen (also gewerbliche Nutzung) - soll dies Nutzung zum SO oder zum MI (dadurch wird es zusammen mit Mangfallstraße 1 erst ein MI) gezogen werden?
- Es ist evtl. ein zusätzliches Wohngebäude für die Eigentümer-Familie nördlich HsNr. 8 geplant: soll diese Fläche im SO bleiben oder dem MI zugeordnet werden?

Der Bauausschuss schlägt vor, hierzu noch Gespräche mit dem Grundstückseigentümer zu führen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die östliche Seite der Münchner Straße (HsNr. 8 bis 24) einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Bebauungsplan soll die Art der Nutzung festgesetzt werden. Dadurch soll grundsätzlich die vorhandene Mischnutzung und die Gastwirtschaft rechtlich gesichert werden.

Der vorgelegten Gliederung im Lageplan wird noch nicht zugestimmt. Hier sollen zunächst Gespräche mit dem Grundstückseigentümer zur geplanten Weiter-Nutzung und Aufteilung geführt werden.

Danach wird die Planung und Einteilung durch die Verwaltung konkretisiert und dem Bauausschuss zur Behandlung und Billigung vorgelegt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 10 Informationen zur Änderung der Bayerischen Bauordnung (Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz)

Erstes Modernisierungsgesetz (in Kraft getreten am 01.01.2025)

• **Art. 2, Änderung der Einteilung der Gebäudeklassen – hauptsächlich Sonderbauten**

Erdgeschossige Verkaufsstätten sind jetzt erst mit mehr als 2000 m² Sonderbauten (vorher 800 m²)

Gaststätten sind erst mit 60 Gastplätzen (vorher 40) – bei nur erdgeschossigen Gaststätten 100 Gaststätten – Sonderbauten

Beherbergungsstätten sind erst ab 30 Betten (vorher 12 Betten) Sonderbauten (dafür zusätzliche Rauchwarnmelder Art. 45 Abs. 4)

• **Art. 7 Begrünung i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 u. 7 (Örtliche Satzungen über Begrünung bzw. Freiflächengestaltung) - Änderung tritt erst zum 01.10.2025 in Kraft**

Es darf nicht mehr vorgeschrieben werden

- wie Flächen zu gestalten und zu bepflanzen sind. Detaillierte Vorgaben zur Bepflanzung sind nicht mehr möglich.
- dass Bäume nicht mehr beseitigt oder beschädigt werden dürfen.
- die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Folgen: die Gestaltungssatzung muss angepasst/geändert werden. (§ 11 und 12 müssen gestrichen werden)

Aber – es kann vorgeschrieben werden:

- Verbot von Bodenversiegelung
- Verbot von nicht begrünten Steingärten sowie ähnlich eintönigen Flächennutzungen mit hoher Thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischen oder Wohnklimatischen Wert

(BayGT wird Mustersatzung zur Verfügung stellen).

- **Art. 7 Kinderspielplätze- Änderung tritt erst zum 01.10.2025 in Kraft**

Wegfall der Pflicht, Kinderspielplätze herzustellen (bisher: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohnungen ist ein Kinderspielplatz anzulegen).

Wenn dies gewollt ist, muss eine Spielplatzsatzung erlassen werden (allerdings erst ab mehr als 5 Wohnungen)

- **Art. 46 Wohnungen**

Vereinfachung von Aufstockungen in Bezug auf den Brandschutz (keine Änderung der Gebäudeklasse mehr)

Für uns nur wenig Bedeutung, da sich die Gebäudeklasse (erst) ändert, wenn der Fußboden des letzten Geschosses über 7 m liegt.

- **Art. 47 Stellplätze i.V.m. Garagen- und Stellplatzverordnung und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 (Örtliche Stellplatzsatzung) - Änderung tritt erst zum 01.10.2025 in Kraft**

Nur wenn es eine gemeindliche Stellplatzsatzung gibt, müssen zukünftig auch Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind in der Garagen- und Stellplatzverordnung (GStellV) festgelegt. Die Gemeinde darf diese Richtzahlen nur noch unterschreiten (nicht mehr überschreiten).

Die Größe und Beschaffenheiten von Stellplätzen und Abstellflächen für Fahrräder darf nicht mehr festgelegt werden

Keine Stellplätze dürfen gefordert werden bei

- Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken
- Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken
- Aufstockungen von Wohngebäuden

Folgen: die Stellplatzsatzung muss angepasst/geändert werden.

(BayGT wird Mustersatzung zur Verfügung stellen).

- **Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben**

Verfahrensfrei sind

- Terrassenüberdachungen bis 30 m² (vorher noch: max. 3 m Tiefe)
- Kleinwindkraftanlagen mit einer freien Höhe bis zu 15 m (vorher 10 m)
- Versorgungseinheiten (zu Masten und Antennen) bis zu 30 m³ (vorher 10 m³)
- Schwimmbecken (vorher: bis zu einem Beckeninhalt von 100 m³)
- Verkaufsstände, Zelte, Bühnen und Tribünen auf Vereinsfesten (Klarstellung, vorher nur: Straßenfesten, Volksfesten und Märkten)
- Nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze und deren Zufahrten außer im Außenbereich (vorher: begrenzt auf 300 m² - nun un-

begrenzt)

- Freischankflächen bis 100 m² (vorher bis 40 m²)
- Fahrradabstellanlagen soweit sie keine Gebäude sind (früher bis zu 50 m²)

Verfahrensfrei sind auch Nutzungsänderungen – soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet allgemein zulässig ist.

Art. 57 Abs. 1 Nr. 18: „Verfahrensfrei sind, Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden.“

Neu Art. 81 Abs. 5 BayBO: „Örtliche Bauvorschriften stehen einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegen.“ !!!

(Bisher wird davon ausgegangen, dass bei Dachgauben auf Dächern unter 30 Grad sich die Dachkonstruktion und vor allem auch die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert.

Also wichtig – Dachneigung unter 30 Grad belassen.)

Vorher war nur der Ausbau von einzelnen Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss verfahrensfrei.

Aber: Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbauten müssen der Gemeinde zwei Wochen vor Baubeginn bzw. Nutzungsänderung angezeigt werden (neuer Abs. 7).

(Wenn die Anzeige unterlassen wird, dann kann Bußgeld erhoben werden – Aufnahme in Art. 79 Ordnungswidrigkeiten).

- **Art. 72 Fliegende Bauten**

Erweiterung der Verfahrensfreiheit bei Zelten und Verkaufsständen sowie Tribünen und Podien ohne Überdachungen

- **Art. 73a Typengenehmigung**

Typengenehmigung = für bauliche Anlagen, die mehrfach in derselben Ausführung errichtet werden sollen, erteilt die oberste Baugenehmigungsbehörde eine allgemein bautechnische Genehmigung.

Typengenehmigungen anderer (deutscher) Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

Zukünftig gilt hierfür:

Werden nicht mehr befristet sondern unbefristet erteilt.

Ortsgestaltungssatzungen finden keine Anwendung für typengenehmigte Gebäude.

(Derzeit anscheinend kein Problem, da es nur wenigen Typengenehmigungen gibt.)

Zweites Modernisierungsgesetz (in Kraft getreten am 01.01.2025)

- **Art. 6 Abstandsflächen**

Aufführung von Anlagen, die keine Abstandsflächen einhalten müssen:

1. Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und Digitalfunk im Außenbereich
2. Windenergieanlagen im Außenbereich
3. Ebenerdige Terrassen und
4. Wärmepumpen und zugehörige Einhausungen mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche.

- **Art. 64 Bauantrag, Bauvorlagen + Art 65 Behandlung des Bauantrags**

Der Bauantrag ist nun bei der Bauaufsichtsbehörde (LRA) einzureichen.
Das LRA muss die Gemeinde unverzüglich über den Eingang und Inhalt in Kenntnis setzen.

Das LRA prüft den Bauantrag auf Vollständigkeit und fordert die fehlenden Unterlagen an.

Sobald die Bauvorlagen für eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen vollständig sind, hat das LRA unverzüglich die Gemeinde zu beteiligen.

- **Art. 69 und 71 Geltungsdauer der Genehmigungen**

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung, des Vorbescheids und weitere Verlängerungen werden nun einheitlich mit 4 Jahren festgesetzt.

Vorher:

Baugenehmigung: 4 Jahre

Vorbescheid: 3 Jahre

Verlängerungen: 2 Jahre

Die Mitglieder des Bauausschusses nehmen die Änderungen zur Kenntnis.

Zur gegebenen Zeit soll über ein Verbot von nichtbegrüntem Steingärten und einer evtl. Spielplatzpflicht nachgedacht werden.

Zusätzlich soll im Zuge der Änderung der Gestaltungssatzung nochmal über eine höhere Dachneigung und über die Zulassung von Dachgauben (möglicher Dachgeschossausbau, Schaffung von Wohnraum) diskutiert werden.

TOP 11

Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 30.01.25

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer