



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 18.03.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriftführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Floßmann, Florian
Huber, Michael
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz
Zierer, Christine

Vertreter

Huber, Johann	für Berhammer Josef
Mayer, Martin	für Ettenreich Bernd

Schriftführer/in

Wild, Christine

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Kozemko, Herbert

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 15.01.2025 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2025 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 Sanierung und Umbau eines Betriebsgebäudes und Erneuerung des Rechengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/3, Gem. Dürnbach, Rainmühle 30

Es ist geplant, das Betriebsgebäude zu sanieren. Gleichzeitig soll der bestehende Aufenthaltsraum/Sitzungsraum erneuert und um 2,26 m erweitert werden. Diese Erweiterung ist derzeit schon als Überdachung (Dachüberstand) vorhanden.

Des Weiteren soll ein bestehendes Rechengebäude mit einer Größe von 6 m x 8,75 m erneuert werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Das Vorhaben ist privilegiert gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da es der Abwasserwirtschaft dient.

Die Stellplätze sind noch nachzuweisen.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Sanierung und Umbau eines Betriebsgebäudes sowie Neubau des Rechengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1028/3, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Überdachung des Mistlagers auf dem Grundstück Fl.Nr. 246, Gem. Gmund, Schafstatt 1

Es ist geplant, die vorhandene Miststätte zu überdachen. Das Mistlager hat eine Fläche von rund 11 m x 12 m. Es soll nun einer Einhausung mit einem Satteldach, Dachneigung 18 Grad errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt zwischen 4 und 5 m.

Das Satteldach ist mit einem außermittigen First geplant. Hierfür ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Überdachung des Mistlagers auf dem Grundstück Fl.Nr. 246, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. 35 i.V.m § 36 BauGB.
Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des außermittigen Firstes erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung eines Büros in eine Wohnung, Ludwig-Erhard-Platz 4

Es sollen Büroräume im Erdgeschoss umgenutzt werden zu einer Wohnung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Grundsätzlich gibt es keine Aufteilung oder Zuordnung zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung.

2018 wurde jedoch ein Beschluss gefasst, dass in den Erdgeschossen des Ludwig-Erhard-Platzes die gewerbliche Nutzung bestehen bleiben soll.
Es wird befürchtet, dass bei Zustimmung zur Nutzungsänderung das Gebiet in ein (überwiegendes) Wohngebiet umschlägt.

Die betreffende Büroeinheit bzw. das Gebäude ist zwar von der Ansicht her nicht mit den restlichen Gebäuden zu vergleichen (keine Arkaden bzw. Schau-fenster). Es liegt aber trotzdem direkt an den Platz an, die durch Dienstbarkeit eine öffentliche Fußgängerzone darstellt. Es sollen keine Konflikte, die durch eine Wohnnutzung entstehen könnten, herauf beschworen werden.

Des Weiteren erhofft man sich, dass durch den Umbau des Bahnhofsumfeldes auch der Ludwig-Erhard-Platz wieder attraktiver für Gewerbeflächen wird.
Bei Zustimmung zu einer Wohnnutzung wäre eine nachträgliche Revitalisierung des Gewerbes nicht mehr möglich. Gewerbe ist aber für einen lebendigen Ort unbedingt erforderlich.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Wohnung in Aussicht.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
10 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Nutzungsänderung von Büroflächen in eine Wohnung nicht in Aussicht.

TOP 6 Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1730, Gem. Gmund, bei Münchner Straße 14

Der Punkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt.
Eine Behandlung erfolgte nicht, da noch Punkte (z.B. Immissionsschutz) zu klären sind.

TOP 7 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1180/2, Gem. Dürnbach, Dürnbacher Straße 2

Der Punkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt.
Eine Behandlung erfolgte nicht, da noch Punkte (z.B. Abstandsflächen) zu klären sind.

**TOP 8 Vollzug des BayStrWG;
Widmung der Privatstraße zur Ortsstraße "Zum Seeblick"**

Die Straße „Zum Seeblick“ ist bisher eine Privatstraße und dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke, sowie unserem eigenen Grundstück südlich der Bahngleise. Sie soll daher zur Ortsstraße gewidmet werden.
Des Weiteren ist geplant, eine Wegeverbindung in Richtung Mangfallsteg zu schaffen.

Die Straßengrundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die Widmungszustimmungen liegen vor.

Im Zuge der Widmung liegt dann die Verkehrssicherungspflicht sowie die Straßenbaulast gemäß Art. 47 des BayStrWG bei der Gemeinde Gmund.
Die Einteilung zur Ortsstraße erfolgt gem. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG.

Die Straße wird wie folgt ins Bestandsverzeichnis eingetragen:

Bezeichnung	Zum Seeblick
Fl.Nrn.	1840, Gemarkung Gmund 1839/9 Gemarkung Gmund 1839/8 (Teilfläche) Gemarkung Gmund

Anfangspunkt:	Einmündung von der B 318 (Fl.Nr. 1851/4), vor dem Bahnübergang
Endpunkte:	Nordwestseite von Fl.Nr. 1742/21
Gemeinde:	Gmund a. Tegernsee
Landkreis:	Miesbach
Länge:	0,294 km
Baulastträger:	gem. Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Gemeinde Gmund

Beschluss Die Erschließungsstraße „Zum Seeblick“ wird gem. o.g. Eintragungen zur Ortsstraße gewidmet.

Abstimmung	10	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

TOP 9 **Vollzug des BayStrWG; Beschränkt öffentlicher Wege Nr. 25 "Weg von Schlierseer Straße zur Gemeindeverbindungsstraße Nr. 1 Schuss-Wies (über Antenloh)";
Beschluss über die Absicht, den Weg einzuziehen gem. Art. 8 BayStrWG**

Der Weg von der Schlierseer Straße über Antenloh bis zur Straße nach Eck wurde 2008 als Wanderweg (beschränkt öffentlicher Weg) gewidmet.

Dieser Weg führt nur über Privatgrund. Er dient nicht der Erschließung von (landw.) Grundstücken.

Der Wanderweg wird entbehrlich, wenn der Radweg von Ostin nach Hausham errichtet wurde.

Die Absicht über die Einziehung eines Weges muss min. 3 Monate vor der entsprechenden Verfügung öffentlich bekannt gemacht werden.
Damit soll der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, evtl. Einwände und Bedenken vorzubringen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den beschränkt öffentliche Weg Nr. 25 einzuziehen, sobald der Radweg von Ostin nach Hausham errichtet (oder grundstücksrechtlich gesichert) wurde.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Absicht der Einziehung öffentlich bekannt zu geben.

Abstimmung	10	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

**TOP 10 Denkmalschutzgesetz; Nachtrag des Gebäudes Bichlmairstraße 19 in die Denkmalliste;
Herstellung des Benehmens gem. Art. 2 BayDSchG**

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege teilte mit Schreiben vom 05.12.2024 mit, dass es sich bei dem Objekt „Bichlmairstraße 19“ um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG handelt. Es ist daher in die Denkmalliste nachzutragen:

D-1-82-116-148

Wohnhaus, eingeschossiger Steilsatteldachbau mit weitem Dachüberstand, in zwei stufen vorkragenden holzverschalten Giebeln, südseitig mit Giebellaube, und polygonalem Flach- und Eckstanderker, in Heimatstilformen, um 1925.

Das Schreiben mit den Erläuterungen zum Anlass, Baugeschichte und Baubeschreibung sowie die Begründung der Denkmaleigenschaft liegt der Beschlussvorlage bei.

Die Gemeinde wird am Verfahren beteiligt. Sie bekommt damit Gelegenheit, sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Es können nur fachlich begründete Hinweise gegeben werden, die sich auf die Denkmaleigenschaft beziehen (z.B. Datierung, inhaltliche Ergänzungen oder Korrekturen).

Hinweise u. Korrekturen zur Denkmaleigenschaft von Seiten der Gemeinde:

- Zunächst kann eine bauliche Verbindung oder Zugewandtheit zwischen dem Piusheim und dem Anwesen nicht bestätigt werden, ja muss gar verneint werden.

Das Gebäude wurde gem. Baubuch am 22.06.1923 (mit der Nummer 135/1923) genehmigt. Bei einer Baukontrolle im Oktober 1923 wurde festgestellt, dass nicht plankonform gebaut wurden, daher musste ein Tekturplan eingereicht werden. Dieser Tekturplan wurde am 08.05.1924 genehmigt. Lt. Eintrag stammt die Anzeige zur Bauvollendung vom 18.05.1927.

Das Gebäude wurde von Herrn Johann Seitz aus München errichtet, der anscheinend schon damals ein Einrichtungs/Möbelhaus besaß.

Das Pius-Heim wurde am 10.08.1925 (Nummer 228/1925) als Neubau eines Kinderheims genehmigt. Bauherr war der Kath. Frauenbund. Die Bauvollendung wurde mit dem 01.10.1925 ins Baubuch eingetragen.

Der Anbau des Piusheims zur östlichen Grundstücksgrenze ist erst 1951 entstanden.

Die Anbauten am Anwesen HsNr. 19 zur westlichen Grundstücksgrenze wurden erst 1987 errichtet. Vorher bestand an der Terrasse im Süden nur ein Holzverschlag, der 1987 durch einen gemauerten Anbau („Wellnes-Bereich“ mit Sauna) ersetzt wurde.

Eine bauliche oder nutzungsrechtliche Verbindung hat zwischen den Gebäuden HsNr. 19 und 21 nicht bestanden. Die Gebäude sind auf historischen Postkarten zu sehen, da sie zufällig zur gleichen Zeit auf Nachbargrundstücken errichtet wurden.

- Die künstlerische Bedeutung, vor allem im Innenbereich des Gebäudes, kann nicht erkannt bzw. nicht mehr nachvollzogen werden.

Die Nachfahren des Bauherrn und bisherigen Eigentümer haben der Gemeinde mitgeteilt, dass das Gebäude 1987 im Inneren komplett entkernt und saniert wurde. Es wurden im ganzen Haus neue Versorgungs-Leitungen verlegt. Es wurden neue Wände eingezogen und andere Durchgänge vergrößert.

Der Eigentümer hat ein Einrichtungshaus im München besessen und war daher bestrebt, die Einrichtung teilweise wieder bzw. „auf Alt“ herzurichten. Die Wandverkleidungen, Einbauten und Eckbank sollen vom Besitzer neu angebracht worden sein (lt. Aussage bei der Übergabe des Gebäudes an die Gemeinde).

Dies kann durch Fotos aus dem „Familienalbum“ belegt werden.

Auf Grund dieser Fotos ist weiter zu erkennen, dass das Dach, die Wetterbretter, die Balkone und auch die Verschalung in großen Teilen erneuert wurden.

Die Gemeinde Gmund hat das Anwesen am 24.01.2025 erworben.

Bei der Aufnahme der Kaufverhandlungen war das Gebäude nicht mehr im bewohnbaren Zustand und somit anscheinend auch nicht mehr im Zustand der Ortsbesichtigung.

Da die vorherigen Eigentümer zunächst selbst beabsichtigten, dort zu Wohnen, haben sie mit der Sanierung begonnen. Der Großteil der Fenster sowie die gesamte Innenausstattung wurden entfernt.

Die beiliegenden Fotos entstanden bei Übergabe des Gebäudes und Grundstückes an die Gemeinde am 24.02.2025.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die im Sachverhalt dargelegten Hinweise und Korrekturen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
Es wird gebeten, die Denkmaleigenschaft für das Objekt Bichlmairstraße 19 erneut zu prüfen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 11 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters für die Öffentlichkeit vor.

Gmund a. Tegernsee 20.03.25

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer