



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 08.04.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 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
Huber, Michael
Kozemko, Herbert ab TOP 3
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
Zierer, Christine

Gemeindeverwaltung

Wild, Christine

Vertreter

Mayer, Martin
Huber, Franz

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Floßmann, Florian
von Preysing, Franz

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 18.03.2025 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.03.2025 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

Bauausschuss-Mitglieder Herr Herbert Kozemko erscheint zur Sitzung.

TOP 3 Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/41, Gem. Gmund, Ostiner Höhe 15

Auf dem Grundstück soll das best. Einfamilienhaus abgebrochen und ein neues Einfamilienhaus mit einer Größe von 13,50 m x 9,70 m errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 6,20 m und es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 26 Grad aufgebracht.

An der Nordgrenze wird eine Doppelgarage erstellt. Diese Garage erhält ein Flachdach. Hierfür ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung erforderlich. Allerdings sind direkt angrenzend und auch im gesamten Gebiet viele Flachdachgaragen vorhanden.

An der Ostgrenze soll noch ein Nebengebäude (Fahrräder, Müll, Wärmepumpe) mit einer Größe von 7,63 m x 3 m und ebenfalls mit einem Flachdach errichtet werden.

Der frühere Bebauungsplan ist für diesen Bereich aufgehoben worden. Das Grundstück befindet sich somit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB).
Es fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Von Seiten des Bauausschusses bestehen keine Einwände. Eine klarere Gliederung zwischen den Geschossen wäre wünschenswert.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/41, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungs- bzw. Stellplatzsatzung hinsichtlich der Dachform der Garage und des Nebengebäudes erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Anbau an das best. Wohnhaus und Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1507, Gem. Dürnbach, Steinbergstraße 12

An das bestehende Einfamilienhaus soll nach Westen neu angebaut werden. Der Anbau hat eine Tiefe von 4,30 m und geht über die gesamte Gebäudebreite.

Für den Anbau wird die Dachseite verlängert (abgeschleppt). Dadurch entsteht jedoch ein asymmetrischer First.

Zusätzlich soll ein Quergiebel beim Anbau errichtet werden. Der neue Quergiebel hat eine Wandhöhe von 4,61 m. Das Bestandsgebäude hat eine Wandhöhe von 4,42 m bzw. 4,78 m. Die Wandhöhe des Quergiebels fügt sich somit ein.

Der Quergiebel hat eine Breite von 4,60 m und hält somit die 40 % der Dachfläche ein.

Gleichzeitig wird eine weitere Wohneinheit eingebaut. Zukünftig besteht eine Wohnung im EG mit 135 m² Wohnfläche und im OG mit 107 m².

Es werden entsprechend 5 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Von Seiten des Bauausschusses bestehen keine Einwände. Es sollte evtl. über eine einheitliche Verschalung nachgedacht werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben auf Anbau an das best. Wohnhaus und Einbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 1507, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Von der Gestaltungssatzung wird eine Abweichung zum asymmetrischen First erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Neubau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1085/7, Gem. Gmund, Buchbergweg 4

Der Tagesordnungspunkt wurde vom Bauherren zurückgezogen.

**TOP 6 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
auf dem Grundstück Fl.Nr. 1180/2, Gem. Dürnbach, Dürnbacher Straße 2**

Auf die Sitzung vom 23.07.2024 wird verwiesen.

Hier sollte ein Mehrfamilienhaus mit einer Größe von 26 m x 12 m errichtet werden. Die Tiefgaragenzufahrt lag direkt im Bereich des Baches. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht in Aussicht gestellt, da es sich nicht mehr einfügt und Bedenken hinsichtlich des Baches bestanden.

Nun wurde eine erneute Voranfrage (eines anderen Architekten) eingereicht. Es ist nun ein Gebäude mit einer Größe von 24 m x 12,35 m (Grundfläche 296 m²) geplant. Die Wandhöhe beträgt 6,75 m.

Die Tiefgaragenzufahrt ist nun an der östlichen Grundstücksgrenze geplant. Das Gebäude hat (im Mittel) einen Abstand von 4,5 m zum Bachgrundstück. Zum Bach selbst sind es rund 6,5 m (der Bach wurde vor Jahren vom Ing.Büro Weiser vermessen).

Die Verlegung der TG-Zufahrt wird positiv gesehen.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB). Es muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Das Referenzgebäude (Tölzer Straße 132) hat eine Grundfläche von rund 290 m². Die Wandhöhe beträgt im Nordosten rund 6 m und zur Tölzer Straße rund 6,40 m (s. Foto).

Es sind voraussichtlich 15 Stellplätze erforderlich. Hiervon werden 13 Stellplätze in der Tiefgarage und 2 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen.

Einige Bauausschuss-Mitglieder bedauern, dass das Grundstück nun so dicht bebaut wird. Für die Wohnungen stehen fast keine Freiflächen zur Verfügung. Da jedoch auch der Wohnungsbedarf gesehen wird und der Architekt erklärt hat, dass hier Mietwohnungen (keine Eigentumswohnungen, keine Ferienwohnungen) errichtet werden, stimmt der Bauausschuss dem Vorhaben grundsätzlich zu.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt sein gemeindliches Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1180/2, Gem. Dürnbach, in Aussicht.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1730, Gem. Gmund, südl. Münchner Straße 14

Es ist geplant, ein Einfamilienhaus im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1730 zu errichten.

Das Gebäude soll eine Größe von 11 m x 9 m erhalten und mit zwei Geschossen sowie einen Quergiebel errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt im Süden 6,30 m (im Mittel 5,67 m).

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass bei der vorgelegten Planung noch ein ausreichender Abstand zur Gastwirtschaft bzw. zum Biergarten eingehalten werden kann.

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt der Gastwirtschaft. Diese müsste dann bei einer Teilung und Bebauung rechtlich gesichert werden (Geh- und Fahrrecht).

Im Zuge des Bauantrages sind noch die Stellplätze nachzuweisen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines Einfamilienhauses in Aussicht.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 8 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Münchner Straße/Wiesseer Straße";
a) Änderungsbeschluss
b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Auf die Sitzung vom 18.03.2025 wird verwiesen. Demnach sollen Wohnungen und Ferienwohnungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Die Änderung ist auch eine Umsetzung der bestehenden Sanierungssatzung. Sie ist eine konsequente Weiterführung des städtebaulichen Ziels auf Belebung und Beibehaltung des Ortskerns, da die Einschränkung von Wohnungen auch entlang der Tegernseer Straße festgesetzt wurde.

Beschluss a) Änderungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 22 „Münchner Straße/Wiesseer Straße“ zu ändern.
Durch die Änderung sollen Wohnungen, Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe im Erdgeschoss der Gebäude ausgeschlossen werden.

Diese Änderung dient der Belebung und der Versorgung des Ortskernes und soll die Funktionsfähigkeit des Ortskerns sichern und erhalten. Dieses städtebauliche Ziel ist auch in der Sanierungssatzung enthalten und wurde ebenfalls im Bereich der Tegernseer Straße (Bebauungsplan Nr. 55) umgesetzt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Beschluss b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Münchner Straße/Wiesseer Straße“ in der Fassung vom 28.03.2025.

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

Abstimmung 1 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 9 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Steinbergstraße";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Bei dieser Bebauungsplanänderung wurde eine höhere Wandhöhe sowie die Errichtung von Quergiebeln zugelassen.

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 17.02. bis 17.03.2025 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Es sind keine Einwände und Bedenken eingegangen.

Eine Behandlung und Abwägung von Stellungnahmen ist daher nicht erforderlich.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Steinbergstraße“ in der Fassung vom 01.10.2024 als Satzung.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 10 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "SO Freizeitanlage Oedberg":
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 17.02.2025 bis 17.03.2025 öffentlich aus. Von Seiten der Bürger sind keine Einwände und Bedenken eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsbeschlüssen liegen der Niederschrift als Anlage bei.

Der Satzungsbeschluss wird erst gefasst, wenn die endgültigen Maßnahmen zur Ausgleichsfläche bzw. Grünordnung feststehen bzw. umgesetzt wurden.

Gespräche hierzu haben bereits mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger stattgefunden.

Beschluss s. Anlage

TOP 11 Informationen des Bürgermeisters

Sonstige Informationen des Bürgermeisters lagen nicht vor.

Es wird jedoch noch folgende Angelegenheit behandelt:

Eichenweg, Errichtung Einfamilienhaus, Abweichung von der Abstandsflächensatzung

Das Vorhaben wurde 2021 genehmigt und soll nun verlängert werden.

Zwischenzeitlich haben sich die Abstandsflächen geändert. Durch die Abstandsflächensatzung der Gemeinde haben sie sich im Bereich der Giebelflächen etwas vergrößert.

(früher wurde 1/3 der Giebelfläche angesetzt – nun muss die volle Giebelfläche angesetzt werden)

Vorher war bei dem Vorhaben nach Norden eine Abstandsfläche von 3,27 m einzuhalten.

Nun muss im Bereich der Giebelfläche eine Abstandsfläche von 3,82 m auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Nach dem neuen Recht liegt somit eine Spitze mit bis zu 0,51 m auf dem Nachbargrundstück.

Im Osten ist es eine Spitze mit rund 0,30 m.

Der Bauherr beantragt nun eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

Praxis ist, dass bei Neubauten grundsätzlich keine Abweichungen erteilt werden.

Die Verwaltung ist auch der Ansicht, dass hier eine Verschiebung des Gebäudes ohne große Nachteile möglich ist. Nach Osten könnte eine Abstandsflächenübernahme ausgestellt werden (gleicher Eigentümer). Eine unbillige Härte liegt hier nicht vor.

Der Bauausschuss schließt sich den Argumenten der Verwaltung an.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Abweichung von der Abstandsflächensatzung nicht zu.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Gmund a. Tegernsee 15.05.25

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer