



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 22.07.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:20 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko

Schritfführer: Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
von Preysing, Franz

Gemeindeverwaltung

Wild, Christine

Vertreter

Schack, Andrea
Stecher, Josef
Huber, Johann
Kaulfersch, Maria

Entschuldigt fehlen

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Floßmann, Florian
Huber, Michael
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 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.05.2025 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 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1730, Gem. Gmund, Münchner Straße (südl. HsNr. 14)

Auf den Beschluss zur Voranfrage vom 08.04.2025 wird verwiesen.

Es ist geplant, ein Einfamilienhaus mit einer Größe von 8 m x 11,60 m zu errichten. Die Wandhöhe beträgt im Süden 6,23 m.

Im Süden ist auch ein Quergiebel mit geplant. Dieser hält die max. zulässige Breite von 40 % der Gebäudelänge ein (zulässig: 4,23 m, geplant 4,20 m).

Das Nebengebäude (Garage mit Abstellraum) wird zum Teil mit einem Pultdach an das Hauptgebäude angebaut.

Auf Grund des Geländeverlaufes sind Geländeänderungen (Abgrabungen bzw. Auffüllungen im Bereich der Terrasse) erforderlich.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Gemeinde hat einen Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan Nr. 61 hinsichtlich Festlegung der Art der Nutzung gefasst. Mit dieser geplanten Festlegung stimmt das Vorhaben überein.

Die Erschließung (Zuwegung, Kanal, Wasser) ist zwar tatsächlich vorhanden. Muss aber teilweise (noch) rechtlich gesichert werden (da es sich auch um verschiedene Flur-Nrn. handelt).

Von Seiten des Bauausschusses gab es keine Bedenken.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1730, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB. Die entsprechenden Abweichungen von der Gestaltungssatzung werden erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 4 Bauantrag auf Errichtung einer Fremdwerbeanlage (1 beleuchteten und doppelseitigen Diry-Star-Board auf Monofuß) auf dem Grundstück Fl.Nr. 482/20, Gem. Dürnbach, Ecke Am Eisweiher/Münchner Straße

Es ist geplant, eine Werbeanlage mit einer Größe von 3,75 m x 2,73 m zu errichten. Die Werbeanlage wird auf einen „Monofuß“ mit einer Höhe von 2,50 m angebracht.

Baubeschreibung gem. Bauantrag:

*„Die Werbetafel wird lediglich mittels energiesparenden LED-Feuchtraumleuchten angestrahlt, **nicht** hinterleuchtet und es wird kein Wechsellicht betrieben sowie **keine** digitale Anzeigetechnik verwendet.*

Die Beleuchtungsdauer wird über eine digitale Zeitschaltuhr (ortsbezogenen Sonnenuntergang) geregelt. Grundsätzlich wird die Beleuchtung jedoch im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr komplett abgeschaltet.

*Bezüglich des Bildwechsels dürfen wir darauf hinweisen, dass auch ein solcher **nicht** vorliegt, da es sich um eine rein statische betriebene Anlage für die Aufnahme von Werbemitteln in Plakatform handelt. Das Plakat wird im Dekadenwechsel, also alle 10 Tage ausgetauscht.*

Die Tafel dient der wechselnden gewerblichen Plakatwerbung, also der einen Fremdwerbung.“

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schafftlacher Straße“. In diesem Bebauungsplan ist der Grundstücksteil als Fläche für ausschließlich „Schank- und Speisewirtschaft“ festgesetzt.

Allerdings wurde 2009 die Nutzungsänderung des „Gasthofes Eder“ zu 11 Wohnungen genehmigt. (beantrag OPA 16.10.2007) *lt. LRA 2017 nicht ausgeführt??*

Ansonsten ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen. In Mischgebieten wäre die Fremdwerbeanlage zulässig.

Das Gericht hat die Gemeinde darauf hingewiesen, dass unsere Werbeanlagensatzung (in Bezug auf den Ausschluss jeglicher Fremdwerbung) nicht haltbar ist.

Aus dem Lageplan/Plänen ist der genaue Standort nicht erkenntlich.

Das Schild darf nicht in den gemeindlichen Gehweg ragen bzw. diesen überbauen (auch nicht im Luftraum).

Im Zuge der Diskussion wird die Werbeanlage abgelehnt. Die geplante Werbeanlage ist auf Grund der Größe und angebrachten Höhe nicht mehr mit dem Gebiet vereinbar. Auch wenn hier Gewerbe vorhanden ist, wird das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan zu ändern und Vorgaben zu Werbeanlagen festzulegen.

Es ist eine neue Werbeanlagen-Satzung zu prüfen, die zumindest für die Ortseingänge (wenn möglich auch Ortsdurchfahrten) Werbeanlagen regelt.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer Fremdwerbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 482/20. Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
10 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung einer Fremdwerbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 482/20. Gem. Dürnbach, nicht zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB nicht.

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1801, Gem. Gmund, Bernöckersiedlung 22

Es wird beantragt, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1801 ein zusätzliches Wohngebäude zu errichten.

Das geplante Einfamilienhaus erhält eine Größe von 9,50 m x 7 m und ist nach Osten zweigeschossig (WH 5,80 m) und nach Westen eingeschossig (WH 3 m).

Es steht somit rund 3,5 m tiefer als das Bestandsgebäude.

Es werden zwei Stellplätze nachgewiesen.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass der Grundstücksteil auf Grund der vorhandenen Straße noch am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Das Grundstück liegt somit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen.

Die Verkehrsfläche Fl.Nr. 1789 ist öffentlich gewidmet.

Die Abstandsflächen überschneiden sich zwischen den Gebäuden. Eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wäre erforderlich. Dies wäre hier jedoch, auf Grund des Höhenunterschiedes vertretbar.

Von Seiten des Bauausschusses bestehen keine Einwände.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1801, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Eine Abweichung von der gemeindlichen Abstandsflächensatzung wird ebenfalls erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Anbau eines Büros für den Bauhof auf dem Grundstück Fl.Nr. 1686/19, Gem. Gmund, Hirschbergstraße 4

Am Bauhof soll ein neues Bürogebäude errichtet werden. Es ist im Bereich des früheren Salzsilos geplant.

Hierzu wird ein Gebäude mit einer Größe von 5 m x 7 m angebaut. Es erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 Grad und eine Wandhöhe von 2,95 m.

Derzeit ist ein Bürocontainer in der südlichen Geräte/Lagerhalle untergebracht. Durch den Anbau soll ein zusätzlicher Büro-Arbeitsplatz (Bauhof-Stellvertreter und „Wasserwart“) geschaffen werden. Außerdem muss die IT-Ausstattung ordnungsgemäß untergebracht werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hirschbergstraße II“. Das Vorhaben liegt innerhalb der festgesetzten Bau-grenzen.

Die zulässige GRZ von 0,4 wird durch alle Gebäude und unterirdische Anlagen eingehalten.
Für das geplante Vorhaben werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Durch den Architekten wurden Baukosten in Höhe von rund 68.000,00 € ermittelt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Anbau eines Büros auf dem Grundstück Fl.Nr. 1686/19, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 Bauantrag auf Aufstockung (Tektur) und Anbau an das Wohnhaus sowie Erweiterung des Kellers (Tektur) auf dem Grundstück Fl.Nr. 759, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 59a+b

Für den nordwestlichen Gebäudeteil wurde 2017 die Aufstockung genehmigt. Im Zuge der Ausführung wurde die Firstpfette auf der darunterliegenden Mauer errichtet. Dadurch hat sich jedoch eine Änderung der Dachneigung ergeben. Außerdem ist der First nun nicht mehr mittig.
Des Weiteren können - durch die neue Ermittlung der Abstandsflächen und unserer Abstandsflächensatzung - die Abstandsflächen nicht mehr eingehalten werden. Es wird hier um eine Abweichung gebeten.
(Abstandsfläche auf Nachbargrundstück: 0,59 m Breite auf eine Tiefe von 1,15 m)

Zusätzlich soll der südliche Gebäudeteil um rund 4 m nach Westen verlängert werden. Die Verlängerung passt sich profilgleich an den Bestand an.

Der darunter bereits befindliche Keller (genehmigt 2017) wird ebenfalls um rund 2 m erweitert.

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB).
Auf Grund der näheren Umgebung ist die nun entstehende Grundfläche noch vertretbar.

Gestalterisch werden keine Einwände erhoben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag Auf Aufstockung (Tektur), Anbau und Erweiterung des Kellers (Tektur) zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung sowie der Abstandsflächensatzung erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 8 Voranfrage auf Errichtung einer Zelthalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 947/20, Gem. Dürnbach, Am Talfeld 5

Die Fa. ACS möchte, da sie dringend Stauraum brauchen, eine Zelthalle mit einer Größe von 4 m x 8 m westlich ihres Gebäudes aufstellen.

Die Zelthalle soll nicht nur vorübergehend, sondern länger als 3 Monate aufgestellt werden. Sie bedarf somit einer Genehmigung.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „GE Festenbach“. Die geplante Zelthalle liegt außerhalb der Baugrenzen.

Die Verwaltung könnte sich vorstellen, der Halle vorübergehend – über den Winter – zuzulassen. Längerfristig sollte sie aber auch aus ortsgestalterischen Gründen nicht stehen.

Da die Halle direkt an der Grenze errichtet werden soll, werden aber vor allem Probleme hinsichtlich der Abstandsflächen und dem Brandschutz gesehen. Auch die Oberflächenentwässerung und evtl. Schneerutsch zum Nachbarn ist mit zu beachten.

Im Zuge der Diskussion wird der Baugrenzenüberschreitung und der Gestaltung zugestimmt. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet. Hier sind keine hohen gestalterischen Vorgaben maßgebend. Die Gewerbenutzung steht im Vordergrund.

Der Bauausschuss stimmt daher der vorübergehenden Aufstellung (etwa bis Mai 2026) zu. In dieser Zeit sollen die rechtlichen Voraussetzungen geprüft bzw. geklärt werden und evtl. endgültige Lösungen gesucht werden.

Die Zustimmung/Duldung der Gemeinde entbindet nicht von einer Genehmigungspflicht. Sie sagt nichts über die Zulässigkeit bzw. Möglichkeit der o.g. bauordnungsrechtlichen Vorgaben (Brandschutz, Abstandsflächen usw.) aus!

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer vorübergehenden Aufstellung der Zelthalle aus planungsrechtlicher Sicht zu.

Es wird aber ausdrücklich auf bauordnungsrechtliche Vorschriften (u.a. Abstandsflächen und Brandschutz) sowie ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung hingewiesen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 Antrag auf Abweichung hinsichtlich Errichtung eines Zauns (WPC anstelle Holz) für das Grundstück Fl.Nr. 427/10, Gem. Dürnbach, Waldweg 30

Die Eigentümer des Anwesens „Waldweg 30“ fragen an, ob sie anstelle eines Holzzaunes einen Zaun aus WPC errichten dürfen. Diese seien witterungsbeständiger und einfacher im Unterhalt.
Die Höhe soll grundsätzlich beibehalten werden.

Werbung im Internet:
Trendmaterial WPC

*Der Holzverbundstoff WPC ist **DAS Trendmaterial** für den Garten. WPC-Produkte sind **wetterfest, robust, pflegeleicht und vergrauen** kaum.*

Im Gartenbereich hört man mittlerweile viel von dem Material WPC, welches als interessante Alternative zum Werkstoff Holz gehandelt wird.

Was ist WPC?

Zuerst einmal ist WPC die Abkürzung für Wood Plastic Composite, was

als Holz-Kunststoff-Verbundstoff oder kürzer als Holz-Verbundstoff übersetzt werden kann. Im Grunde genommen ist WPC ein Gemisch aus Holzfasern bzw. -mehl, Kunststoffen und Additiven (bei Verwendung von Pflanzenfasern wie Jute und Flachs wird ebenfalls die Bezeichnung WPC verwendet, bei der Verwendung von Bambus taucht auch der Begriff BPC auf, welches sich jedoch von WPC nicht wesentlich unterscheidet).

*Durch den hohen Holzanteil von üblicherweise knapp 60% ist die Anmutung von WPC **sehr natürlich** und, vor allem bei hochwertigen Ausführungen, so gut wie gar nicht von echtem Holz zu unterscheiden.*

Gem. Gestaltungssatzung sind Einfriedungen in Holz, in Schmiedeeisen oder Maschendrahtgewebe mit durchgehender Hinterpflanzung sowie ausnahmsweise Mauern (weiß verputzt oder Naturstein) zulässig.

Im Zuge der Diskussion spricht man sich mehrheitlich gegen eine Abweichung aus.

Das Material hat in den seltensten Fällen wirklich eine Holzoptik. Der zu enthaltende Holzanteil ist nicht festgeschrieben. Dieser muss also nicht bei 50 bzw. 60 % liegen. Es kommt häufig bei Sonneneinstrahlung zu Verfärbungen. Des Weiteren ist das Produkt durch den Kunststoffanteil nicht nachhaltig und problematisch bei der Entsorgung.

Aus gestalterischen und umwelttechnischen Gründen wird einer Abweichung daher nicht zugestimmt.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung einer Einfriedung aus WPC-Material zu.

Abstimmung 2 Ja-Stimmen
8 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung einer Einfriedung aus WPC-Material nicht zu. Eine Abweichung von der Gestaltungssatzung wird nicht erteilt.

TOP 10 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Schlierseer Straße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Auf die Sitzung vom 15.10.2024 wird verwiesen.

Hier wurde einem zusätzlichen Gebäude und der Ausweitung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 nach Norden grundsätzlich zugestimmt.

Zunächst wurde das Straßenbauamt um Stellungnahme gebeten, ob Bedenken gegen ein zusätzliches Gebäude bestehen. Dies war erforderlich, um zu klären, ob die vorhandene Zufahrt über die Privatstraße „Unterzacherl“ noch als ausreichend erachtet wird.

Antwort:

„nachdem das zusätzlich, geplante EFH ebenfalls über den Unterzacherl Weg erschlossen wird, sehen wir hier keine weiteren Probleme durch den gering erhöhten Verkehr auf dieser Bestandszufahrt zur St 2076.

Änderung des Bebauungsplans aus verkehrlicher Sicht möglich.“

Nun wurde ein erster Änderungsentwurf erstellt.

Hier ist eine große Baugrenze vorgesehen.

Für jedes Einzelgebäude wird jedoch eine max. Grundfläche von 180 m² festgesetzt. Außerdem wurde die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt.

Das Gebiet hat eine Größe von 2.360 m². Bei einer GRZ von 0,25 würde dies eine überbaute Fläche von 590 m² bedeuten.

Bei 3 Gebäude a 180 m² ergibt dies eine Grundfläche von 540 m². Dann bleibt noch eine Fläche für Garagen.

Die Zuwegungen dürfen die GRZ überschreiten.

Da der Geltungsbereich erweitert wird (nicht nur „nachverdichtet“) müssen für das weitere Verfahren noch die Ausgleichsflächen berechnet und nachgewiesen werden.

Es soll zunächst geklärt werden, ob die Gemeinde diesem „großen“ Baufenster zustimmt. Bei diesem Baufenster wäre man flexibler hinsichtlich der Lage der Gebäude.

Das große Baufenster wird kontrovers diskutiert.

Für die beiden südlich (bereits zulässigen) Gebäude werden keine Bedenken erhoben. Hier wäre ein großes Baufenster denkbar.

Bedenken gab es jedoch hinsichtlich des zusätzlichen Gebäudes im Norden. Die mehrheitliche Meinung war hier, dass der Gedanke, am Ortsrand ein kleineres Gebäude zuzulassen auch umgesetzt werden sollte.

Es wird hier angedacht, Baugrenzen für das Gebäude und auch eine niedrigere Wandhöhe festzulegen.

Es wurde auch nachgefragt, wo für dieses Gebäude die Stellplätze vorgesehen sind. Gem. Aussagen der Planer ist hier voraussichtlich eine Tiefgarage geplant.

Eine Entscheidung wurde noch nicht getroffen.

Es soll hierzu nachgefragt werden, ob evtl. schon nähere Planungen zu dem nördlichen Gebäude vorhanden sind.

Beschluss Ohne Beschluss

TOP 11 **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Münchner Straße/Wiesseer Straße";**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll festgesetzt werden, dass in den Erdgeschossen keine Wohnungen bzw. Ferienwohnungen zulässig sind.

Diese 2. Änderung lag in der Zeit vom 11.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025 öffentlich aus. Gleichzeitig wurde das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange mit beteiligt.

Es wurden keine Einwände und Bedenken vorgebracht.
Eine Behandlung und Abwägung ist daher nicht erforderlich.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Münchner Straße/Wiesseer Straße“ in der Fassung vom 28.03.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 12 **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "SO Freizeitanlage Oedberg";**
a) nochmalige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

Am 17.04.2025 hat zusammen mit dem Landratsamt Miesbach (Untere Naturschutzbehörde) ein Ortstermin stattgefunden. Dabei wurden alle grünordnerischen Maßnahmen begutachtet und besprochen.

Die Pflanzungen wurden Mitte Mai durchgeführt. Dabei wurden 140 Sträucher und 17 Bäume gepflanzt. Sie wurden vom Landratsamt und der Gemeinde abgenommen.

Es fehlen noch die Pflanzungen bei der Ausgleichsfläche. Für diese Pflanzungen ist jedoch eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Diese wurde beantragt.

Die Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber der Behandlung im April 2025 sind in der beiliegenden Auflistung blau gekennzeichnet.
Diese Auflistung mit Beschlüssen liegt der Sitzungsniederschrift bei.

Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen wurden auch bereits im Bebauungsplanentwurf bzw. Begründung eingearbeitet (Stand 02.06.2025). Die Unterlagen lagen der Beschlussvorlage bei.

Die erneute Aufstellung von Zelten außerhalb der zulässigen Fläche wird von Seiten des Bauausschusses scharf kritisiert. Sie liegen nicht im derzeitigen Änderungsbereich, daher wird das Verfahren abgeschlossen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „SO Freizeitanlage Oedberg“ mit den unter a) beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in der vorliegenden Form Stand 02.06.2025 als Satzung.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen

TOP 13 Änderung der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Durch das Erste Modernisierungsgesetz wurden die Regeln zum Stellplatzrecht geändert.

Demnach gibt es nur noch eine Stellplatzpflicht, wenn Gemeinden eine entsprechende Satzung erlassen haben.

Ebenfalls wurden die Richtzahlen zum Stellplatzbedarf geändert. Diese Richtzahlen stellen eine Höchstgrenze dar und dürfen nicht überschritten werden.

In der Satzung der Gemeinde Gmund wurde teilweise eine höhere Anzahl von notwendigen Stellplätzen festgelegt, dies ist nun zu ändern.

Die Verwaltung schlägt vor, die Richtzahlen gem. Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu übernehmen.

Wohngebäude:

Bei „Gebäuden mit Wohnungen“ dürfen zukünftig max. 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt werden.

Es ist nun zu überlegen, ob zukünftig die Aufteilung in kleinere und größere Wohnung beibehalten wird. Oder ob allgemein 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Fahrradabstellplätze:

In der Satzung wurde festgelegt, dass 1 FStpl. je angefangene 30 m² Wohnfläche je Wohnung nachzuweisen ist.

Bei der Ausführung hat sich herausgestellt, dass sich hierbei teilweise eine (sehr) hohe Anzahl an FStpl. ergeben hat bzw. diese nicht mehr im Verhältnis zur Wohnung standen.

Es wurde sich intern darauf verständigt, dass die FStpl. an die Pkw-Stellplätze angepasst werden sollen.

Also sind zukünftig auch max. 2 FStpl. je Wohnung nachzuweisen bzw. gem. o.g. Aufteilung.

Im Zuge der Diskussion wird sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass zukünftig allgemein 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden sollen. Eine Aufteilung zwischen „kleine“ und „große“ Wohnungen soll es nicht geben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die gemeindliche Stellplatzsatzung zu ändern.
Für den Nachweis von Pkw-Stellplätzen werden die Richtzahlen zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) übernommen.
Die Fahrradabstellplätze berechnen sich zukünftig ebenfalls nach diesen Richtzahlen.

Abstimmung 8 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen

TOP 14 Informationen des Bürgermeisters

Auslegung der neuen Verordnungen zu den Landschaftsschutzgebieten

Es wird massive Kritik zur Auslegungsfrist erhoben. Die Gemeinde hat keine Möglichkeit den Vorgang in einer Gemeinderatssitzung zu behandeln. Die Frist ist sehr knapp bemessen und fällt vor allem in die Sitzungsfreie zeit. Die Verwaltung soll (nochmals) eine Fristverlängerung beantragen.

Die Bauausschuss-Mitglieder sind der Meinung, dass die Auswirkungen für eine Gemeinde nicht wirklich erkennbar sind und dass die Gemeinde sich von einem außenstehenden Fachmann beraten lassen sollte.

Gmund a. Tegernsee 25.07.25

Herbert Kozemko
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer