



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 23.09.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:45 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Herbert Kozemko

Schriftführer: Christine Wild

stimmberechtigte Mitglieder

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

Gemeindeverwaltung

Wild, Christine

Vertreter

Mayer, Martin
Huber, Franz

Entschuldigt fehlen

Besel, Alfons
Bauer, Tobias
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 22.07.2025 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2025 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zur Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1813/8, 1813/9 und 1813/12, Gem. Gmund, Alte Kaltenbrunner Straße 18

Das bestehende Gebäude HsNr. 18 soll abgerissen werden. Dafür soll nun ein neues Einfamilienhaus mit einer Größe von 12 m x 20 m errichtet werden. An der höchsten Stelle entsteht eine Wandhöhe von 8,51 m.

Durch das stark fallende Gelände beträgt die Wandhöhe im Mittel an der Giebelseite rund 7m und an den Traufseiten 7,57 m.

Zusätzlich wird auf dem Grundstück noch ein Nebengebäude mit einer Größe von 8 m x 16,75 m errichtet.

Zwischen den Gebäuden sind ein Verbindungsgang sowie ein Schwimmbad geplant.

Das Nebengebäude sowie der Verbindungsbau liegen zum größten Teil unterhalb des Geländes. Das „Dach“ des Verbindungsbaus soll als Terrassenfläche bzw. mit Gründach genutzt werden. Es ist somit eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

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.

Das südliche Gebäude HsNr. 12 wird derzeit saniert und hat eine Wandhöhe von rund 8,30 m (bzw. 9,30 zur Straße). Im Norden liegt das alte „Feldmayer-Gebäude“ mit einer Höhe von rund 11,30 m. Und auch das Anwesen „Müllerstraße 1“ hat im Süden eine Wandhöhe von rund 9,70 m. Daher darf hier die in der Gestaltungssatzung festgelegte Wandhöhe von 6,75 m auch überschritten werden.

Die Kubatur des Gebäudes (240 m²) passt sich ebenfalls in die Umgebung ein.
(HsNr. 16 – 268 m², Müllerstraße 1 - 273 m², Tölzer Straße 13 - 310 m², Tölzer Straße 15 - 270 m²).

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Gebäude werden nicht parallel zur Grundstücksgrenze errichtet, sondern nach süd-westen gedreht. Es findet daher eine Ortsbesichtigung statt.

Weiter wird angefragt, ob der Quergiebel in dieser Ausgestaltung möglich ist. Gem. Gestaltungssatzung darf der Quergiebel 40 % der Länge des Hauptgebäudes betragen. In der Planung sind 50 % vorgesehen.

Ortsbesichtigung:

Bei der Ortsbesichtigung war das Hauptgebäude hinsichtlich Lage und Höhe dargestellt.

Dabei wurde ersichtlich, dass auch der Bereich des Schwimmbades rund 2 m über dem jetzigen Gelände herausragt. Den Bauausschussmitgliedern ist wichtig, dass hier keine sichtbare durchgängige Wand/Mauer von knapp 40 m Länge entsteht. Der Bereich des Schwimmbades muss daher durch Terrassierung bzw. Vorpflanzungen von Sträuchern begrünt werden.

Der Orientierung des Gebäudes (Drehung des Gebäudes gegenüber der Grundstücksgrenze) kann auf Grund der nördlichen Bestandsgebäude zugestimmt werden.

Auf Grund der vorgelegten Visualisierung in der Sitzung entstehen Bedenken hinsichtlich der Glasflächen am Hauptgebäude und einem Betonvordach am Nebengebäude.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Visualisierung keine endgültigen Details hinsichtlich Fassadengestaltung enthält. Sie dient zur Veranschaulichung des Gesamtkonzeptes und der Einbindung ins Gelände.

Beschluss- antrag

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid auf Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage auf den Fl.Nr. 1813/8, 1813/9 und 1813/12, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.

Die Breite des Quergiebels darf jedoch max. 40 % der Länge des Hauptgebäudes betragen.

Für das Dach des Verbindungsgangs wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform (Flachdach/Gründach) erteilt.

Die Wand des Schwimmbades muss entsprechend angebösch und bepflanzt werden.

Abstimmung 5 Ja-Stimmen
 5 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid auf Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude und Tiefgarage auf den Fl.Nr. 1813/8, 1813/9 und 1813/12, Gem. Gmund, nicht zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nicht.

TOP 4 Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern anstelle eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 48, Gem. Dürnbach, Am Graben 6

Auf dem Grundstück wurden zwei Doppelhäuser mit einer Größe von jeweils 11 m x 15 m und einer Wandhöhe von 6,75 m genehmigt.

Nun soll die westliche Teilfläche des Grundstückes verkauft werden.
Die Interessenten fragen nun an, ob anstelle des westlichen Doppelhauses auch zwei Einfamilienhäuser errichtet werden dürfen.

Die Einfamilienhäuser haben eine Grundfläche von rund 7,5 m x 11 m (also entsprechend einer Doppelhaushälfte). Die Wandhöhe wird „etwas reduziert“ (auf ca. 6 m).

Die Gebäude werden in der Firstrichtung gedreht.
Hiergegen würde jedoch grundsätzlich keine Bedenken bestehen, da diese auch in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Problem in diesem Fall sind die Abstandsflächen gem. der gemeindlichen Satzung.
Diese können zwischen den beiden Gebäuden nicht eingehalten werden.

Es wird nun angefragt, ob die Gemeinde zwei Gebäuden zustimmen würde und vor allem, ob eine Abweichung von den Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden würde.

Die gesetzlichen Abstandsflächen wurden auf 0,4 h (auf allen Seiten) geändert.

Da das der Gemeinde zu „eng“ war, wurde eine Abstandsflächensatzung erlassen. Demnach beträgt die Abstandsfläche grundsätzlich 1 h und kann auf zwei Seiten auf 0,5 h halbiert werden.

Dadurch wird zumindest für etwas mehr Platz für Stellplätze und etwas mehr Abstand zwischen den Häusern bzw. etwas mehr Grünfläche gesorgt.

Die Gemeinde hat einzelne Abweichungen erteilt, wenn bestehende Gebäude geändert bzw. aufgestockt werden oder wegen eines schrägen Grenzverlaufes. Aber bei Neubauten müssen die Abstandsflächen eingehalten werden.

Dies Vorgehensweise wird nochmals bekräftigt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss könnte sich zwar grundsätzlich zwei Einfamilienhäuser vorstellen. Eine Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird jedoch nicht erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Schlierseer Straße"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Gegenüber der letzten Planung wurde der Entwurf nun in folgenden Punkten geändert:

Es ist keine einzige große Baugrenze mehr vorgesehen. Das Baufenster wurde aufgeteilt
Für das nördliche Grundstück wird nun eine Grundfläche von 140 m² und eine Wandhöhe von 5,90 m festgesetzt.
Des Weiteren wird eine Baugrenze für Garagen bzw. Tiefgaragen mit aufgenommen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Änderungsentwurf in der Fassung vom 25.08.2025 zu.

Wenn die ergänzenden Unterlagen vorliegen (Begründung, Ausgleichsfläche) wird die Verwaltung beauftragt, den Entwurf auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 60 "Antenloh - SO Hackschnitzellager"; Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung

Die Bauleitplanung lag in der Zeit vom 08.07.2025 bis einschließlich 11.08.2025 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Zuge der Auslegung sind keine Einwände von Bürgern bzw. Anliegern eingegangen.
Von Seiten der Behörden wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52 (Bauleitplanung) vom 23.07.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung
„Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Umweltbericht spätestens für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Regelverfahren vorzulegen ist.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird derzeit durch den Landschaftsarchitekten Robert Haidacher, Rosenheim, erstellt.

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde vom 28.07.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung
„Den Unterlagen liegt kein Umweltbericht bei. Zwar wird in den vorliegenden Unterlagen auf diesen verwiesen, jedoch ist dieser noch in der Erarbeitung. Die Erstellung eines Umweltberichts ist verpflichtender Bestandteil des Regelverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans, ohne den die Betroffenheit öffentlicher Belange nicht abschließend überprüft werden kann.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird derzeit durch den Landschaftsarchitekten Robert Haidacher, Rosenheim, erstellt. Er wird den Bericht mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen und besprechen. Auf Grund der Stellungnahme wird jedoch davon ausgegangen, dass keine grundsätzliche Ablehnung gegen das Vorhaben besteht.

Die Fachbereiche Immissionsschutz, Gesundheitsamt und Straßenverkehrsbehörde teilten mit, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 15.07.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung
„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahmen ab: Planung Die Gemeinde Gmund a.Tegernsee plant ca. 1 km östlich von Ostin im Bereich der Hofstelle in Antenloh die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine überdachte Lagerfläche für	

Hackschnitzel zu schaffen. Im Bereich der Hackschnitzellagerfläche ist laut Planungsunterlagen auf Grund der Lage in Zone IIIB des geplanten Wasserschutzgebiets an drei Seiten eine max. 4,00 m hohe Stützwand und ein aufliegendes Wetterschutzdach zulässig. Der Planungsbereich hat laut Planungsunterlagen eine Fläche von 2.200 m² und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hackschnitzellagerung“ dargestellt werden. Bewertung Zu vorliegender Planung haben wir uns bereits mit Schreiben vom 16.04.2025 im Rahmen einer Voranfrage geäußert. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin kamen wir in der Gesamtschau zu dem Ergebnis, dass die seinerzeit beabsichtigte Bauleitplanung für die Errichtung einer Lagerhalle für Hackschnitzel dem Anbindungsziel gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 widerspricht. Wir wiesen daneben darauf hin, dass die Ausweisung einer reinen Lagerfläche ohne Gebäude dagegen mit dem Anbindegebot in Einklang gebracht werden könnte, da in diesem Fall keine neue Siedlungsfläche vorliegt. Mit verfahrensgegenständlicher Planung wird durch die Ausweisung des Planungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hackschnitzellagerung“ sowie den o.g. Festsetzungen im Bebauungsplan dieser Anforderung Rechnung getragen und sichergestellt, dass die Fläche nur für Lagerzwecke genutzt wird und Lagerhallen bzw. andere Gebäude unzulässig sind. Weiterhin sind von der Planung nachfolgende Belange berührt:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt sowie die Untere Naturschutzbehörde wurden am Verfahren beteiligt.
---	---

<u>Wasserwirtschaft</u> Gem. LEP 7.2.3 G sollen bedeutende, durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete geschützte Trinkwasser-vorkommen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben. Zudem ist gem. RP 17 B XI 2.1 Z das Grundwasser flächendeckend zu schützen. Der geplante Lagerplatz liegt in Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets für den Wasserversorgungsverein Gmund bei Ostin (Neuausweisung Tiefbrunnen II und III). Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. <u>Natur und Landschaft</u> Der Planungsbereich befindet sich im einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiet „Tegernsee und Umgebung“. Zudem quert das Biotop „Hage im Umgriff der Höfe „Eck“ und „Grim“ die geplante Lagerfläche. Ob sich die Planung mit den Schutzzwecken dieser Gebiete vereinbaren lässt, ist mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären. Ergebnis Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die vorliegende Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Erneut möchten wir darauf hinweisen, dass die geplante Lagerfläche keine geeignete Siedlungseinheit für die Anbindung weiterer Siedlungsflächen darstellt.“	
---	--

Staatliches Bauamt Rosenheim vom 08.08.2025	
Stellungnahme: „Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden:	Abwägung und Beschlussfassung

Das Staatliche Bauamt Rosenheim plant derzeit, gemeinsam mit der Gemeinde Gmund und Gemeinde Hausham, im Zuge der Staatsstraße St 2076 einen kombinierten Geh- und Radweg von Ostin/Gmund in Richtung Hausham zu erstellen. In derzeitigen Planungen verläuft der künftige Geh- und Radweg zwischen der Staatsstraße St 2076 und der Flur Nr. 761, Gemarkung Gmund und kreuzt auf Höhe Schuss (St 2076, Abschnitt 100, Station 3,612) die gewidmete Straße Gemeindeverbindungsstraße „Schuss – Wies“ (Fl.Nr. 700, Gem. Gmund). Da die Gemeindeverbindungsstraße „Schuss – Wies“ (Fl.Nr. 700, Gem. Gmund) im nicht aufgeweiteten Nahbereich zur St 2076 lediglich eine Breite von ca. 4,25 m befestigte Fahrbahnbreite aufweist, wird es notwendig die Gemeindeverbindungsstraße vom befestigten Rand der Staatsstraße St 2076 mindestens auf eine Länge von 30 m mit einer Mindestbreite von 6,00 m einzuplanen und zu bauen. Diese Aufweitung der Gemeindeverbindungsstraße ist auf Grund der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Verknüpfungsbereich mit der St 2076 notwendig, da beim derzeitigen Ausbauzustand der Gemeindeverbindungsstraße ein ungehinderter Begegnungsverkehr LKW/PKW bzw. LKW/LKW nicht gewährleistet ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zufahrt liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Natürlich muss jedoch für die Errichtung des Vorhabens eine ordnungsgemäße Erschließung vorhanden sein. Da die Zufahrt über die Gemeindeverbindungsstraße (GV) Schuss-Wies verläuft, ist diese zu prüfen, ob sie für einen zusätzlichen Lkw-Verkehr ausreicht. Tatsächlich hat das Straßengrundstück FINr. 700 nur eine Breite von rund 2,35 m. Die Straße ist auf einer Breite von rund 3,80 m ausgebaut. Die Straßenfläche muss also noch rechtlich gesichert werden (evtl. Kauf oder durch eine Widmungszustimmung). In diesem Zuge muss auch der Ausbau der Abzweigung/Einmündung in die Staatsstraße geklärt werden. Die (Ausbau)Planungen werden im Weiteren mit dem Straßenbauamt abgesprochen. Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger und Grundstückseigentümer hinsichtlich der rechtlichen Sicherung und dem Ausbau der Zufahrt über die Gemeindeverbindungsstraße Schuss-Wies aufzunehmen. Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen
In den Umplanungen des Einmündungsbereiches der Gemeindeverbindungsstraße „Schuss – Wies“ (Fl.Nr. 700, Gem. Gmund) mit der Staatsstraße St 2076 und dem Ge-	Dies wird bei der o.g. Prüfung und Planung berücksichtigt.

planten Geh- und Radweg ist die Längsneigung der Gemeindeverbindungsstraßen den Planungen der Geh- und Radwegplanung und der Ist Höhe der St 2076 anzupassen und mit dem Statlichen Bauamt Rosenheim abzustimmen.	
Die Entwässerung der hinzukommenden Einmündungsfläche der Gemeindeverbindungsstraße „Schuss – Wies“ (Fl.Nr. 700, Gem. Gmund) muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der Staatsstraße St 2076 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).	Dies wird bei der o.g. Prüfung und Planung berücksichtigt.
Die bestehende Zufahrt zum derzeitigen Hackgutlagerplatz (Flur Nr. 761, Gemarkung Gmund) und zu dem angeschlossenen Feld- und Waldweg (Flur Nr. 748, Gemarkung Gmund) von der St 2076 kommend, ist auf eine Zufahrtsbreite von max. 8,0 m entlang der St 2076 zurückzubauen.	Dies wird bei der o.g. Prüfung und Planung ebenfalls mit berücksichtigt und festgelegt.
Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (+ LRA, Wasserrecht) vom 04.07.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung
„Mit dem Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 60 bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Bauvorhaben liegt in der Zone IIIB des planreifen Wasserschutzgebiets für den Wasserversorgungsverein Gmund. Bei der weiteren Planung sind die Vorgaben des Entwurfs der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Das Niederschlagswasser des Wetterschutzdaches ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.“	Beschluss: Die Hinweise werden zur weiteren Beachtung in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen
--	--

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen vom 30.07.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung
„zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung: <u>Bereich Landwirtschaft:</u> Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich. Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bitten wir, aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in folgender Form möglich sind, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten: 1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen 2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen (Erwerb von Ökopunkten auch einfach möglich von	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach unserem Kenntnisstand gehören die umliegenden Flächen alle dem Vorhabenträger. Auch die direkte östliche Zufahrt zur Hofstelle und zum geplanten Vorhaben ist eine Privatstraße des Vorhabenträger. Die freie Zugänglichkeit sowie evtl. Nachteile für angrenzende landwirtschaftliche Flächen liegt daher beim Vorhabenträger selbst. Das Ausgleichsflächenkonzept bzw. der Umweltbericht werden derzeit durch den Landschaftsarchitekten Robert Haidacher, Rosenheim, erstellt. Die aufgeführten Punkte werden an diesem zur Beachtung weitergeleitet. Hinweise und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind derzeit nicht veranlasst.

z.B. über die Bayerische Kulturlandstiftung oder die ÖkoAgentur) 3. Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen, die für den Naturschutz benötigt werden 4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen 5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität 6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit moderner Technik rationell nutzbar sein Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.	
<u>Bereich Forsten:</u> Bei der vorliegenden Planung ist kein Wald nach Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Gegen das geplante Vorhaben gibt es aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 17.07.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung
„mit Schreiben vom 01.07.2025 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder	

regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht im Planungsgebiet eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei der Nutzungsplanung oder bei baulichen Maßnahmen kann das Restrisiko berücksichtigt und vermindert werden. Gegebenenfalls sollten Bauherren bzw. Planer wegen der Möglichkeiten zur Anpassung der Bauweise (z.B. bergseitig Verzicht auf ebenerdige Fenster und Türen) auf die mögliche Gefährdung hingewiesen werden. Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821 9071-1390), Referat 102 „Landesaufnahme Geologie, Geogefahren“. Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des zuständigen Landratsamtes (Untere Naturschutzbehörde und Untere Im-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Beschluss: Es wird ein Hinweis auf mögliche Geogefahren im Bebauungsplan mit aufgenommen. Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen Das Landratsamt Miesbach mit den entsprechenden Fachstellen sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurden am Verfahren beteiligt. Es bestehen keine grundsätzlichen
---	---

missionsschutzbehörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.“	Bedenken.
---	-----------

Sobald der Umweltbericht erstellt wurde und die neuen ergänzten Unterlagen vorliegen, muss ein Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die öffentliche Auslegung gefasst werden.

TOP 7

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG); Nachtrag des Gebäudes Herzogweg 10 in die Denkmalliste; Herstellung des Benehmens gem. Art. 2 BayDSchG

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege teilt mit Schreiben vom 04.08.2025 mit, dass es sich bei dem Objekt „Herzogweg 10“ um ein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG handelt. Es ist daher in die Denkmalliste nachzutragen:

D-1-82-116-149

Architektenwohnhaus, zwei firstparallele, zueinander versetzt angeordnete Satteldachbauten aus geschlammtem Ziegelmauerwerk in Hanglage, einen straßenseitigen Eingangshof fassend, zweigeschossige Gartenseite mit großen Fenstertüren und Balkon, 1937/38, Erweiterung beider Gebäudeteile und Garage, 1946 von Sep Ruf für sich selbst errichtet

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).

Im Zuge der Diskussion wird das Verfahren zur Eintragung eines Denkmals kritisch hinterfragt.

Es ist nicht verständlich, warum das Gebäude auf Zuruf einer privaten Organisation/Gesellschaft in die Denkmalliste eingetragen wurde und damit die Eigentümer eingeschränkt werden.

Die Sep-Ruf-Gesellschaft sollte sich eher um den Erhalt von bereits geschützten Gebäuden kümmern (vgl. Ackerberg 8)

Beschluss Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für das Grundstück liegen in der Gemeinde aus den Jahren 1956, 1975 und 1984 mehrere Baugenehmigungen und Tekturanträge vor. In diesen Bauanträgen wurden Umbauten, Anbauten, Vordächer und Erweiterungen für das Gebäude und die Garage genehmigt.

Auf Grund dieser Umbauten und (vom derzeitigen Eigentümer glaubhaft erklärten) Modernisierungen wird jedoch angezweifelt, ob die Authentizität des Gebäudes wirklich erhalten geblieben ist.

Des Weiteren wurde im Jahre 2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ackerberg“ in die Wege geleitet. Durch diese Änderung sollten künftig Erweiterungen und Aufstockungen der Gebäude im Herzogweg ermöglicht werden. Tatsächlich war die Aufstockung des Anwesens „Herzogweg 10“ ausschlaggebend für das Verfahren.

Auf Grund der Nähe zu den Gebäuden am Ackerberg und da damals schon auf den bekannten Architekten Sepp Ruf hingewiesen wurde, hat die Gemeinde das BfD extra am Verfahren beteiligt. In der Stellungnahme vom 24.07.2024 wurde nur auf bodendenkmalpflegerische Belange hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist inzwischen auch rechtskräftig.

Es ist von Seiten der Gemeinde nicht nachvollziehbar, dass nun nachträglich das Anwesen Herzogweg 10 – ohne vorherigen Hinweis – in die Denkmalliste eingetragen wurde.

Zumindest muss eine Erweiterung des Gebäudes (gem. Ausführung des Bebauungsplanes) weiterhin sichergestellt sein.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG); Nachtrag des Gebäudes Bichlmairstraße 19 in die Denkmalliste; Mitteilung der Streichung aus der Denkmalliste

Auf die Sitzung vom 18.03.2025 wird verwiesen.

Auf Grund der gemeindlichen Stellungnahme hat ein gemeinsamer Ortstermin am 26.05.2025 stattgefunden.

Das BfD hat daraufhin die Sachlage neu geprüft.

Es wurde festgestellt, dass nach der ersten Besichtigung am 22.11.2023 (durch die Voreigentümer) stark in die historische Bausubstanz im und am Gebäude eingegriffen wurden. Dabei gingen die zentralen Ausstattungselemente (entscheidend für die Denkmaleigenschaft) verloren.

Wegen des hohen Maßes an reduzierter historischer Bausubstanz sowie der Verunklärung des Bestands im Inneren sowie am Außenbau kann für das Wohnhaus die Denkmaleigenschaft nicht mehr erkannt werden.

Das Objekt wurde daher aus der Denkmalliste gestrichen.

Beschluss Das Schreiben des BLfD vom 25.07.2025 wird zur Kenntnis genommen.

TOP 9 Informationen des Bürgermeisters

Gasse 17: Abbruch, Neuerrichtung und Umnutzung des ehemals landw. Anwesens, Tekturantrag vom Mai 2025.

Zum Tekturantrag hat die Gemeinde das Einvernehmen nicht erteilt. Das Vorhaben wurde nun mit Bescheid vom 29.07.2025 genehmigt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde von der Baugenehmigungsbehörde ersetzt.

Gmund a. Tegernsee 29.09.25

Herbert Kozemko
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer