



# GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

## Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

**Datum:** Dienstag, 25.11.2025  
**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 20:50 Uhr  
**Ort:** Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

**Vorsitzender:** Erster Bürgermeister Alfons Besel

**Schriftführer:** Christine Wild

### Vorsitzender

Besel, Alfons

### stimmberechtigte Mitglieder

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

### Vertreter

Mayer, Martin	für Christine Zierer
Huber, Franz	für Tobias Bauer
Huber, Johann	für Josef Berghammer

### Schriftführer/in

Wild, Christine

### Entschuldigt fehlen

### stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias  
Berghammer, Josef  
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 14.10.25 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2025 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

**Beschluss** Die Niederschrift wird genehmigt.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

### **TOP 3 Bauantrag auf Ersatzbau des Strandbades Kaltenbrunn mit Nebengebäude, Fl.Nr. 1821/7, Gem. Gmund, Strandbad Kaltenbrunn**

Die neue Planung sieht nun vor, 3 einzelne Gebäude zu errichten, die dann ein gemeinsames begrüntes Flachdach erhalten. Alle Gebäude sind eingeschossig mit einer Höhe von rund 4 m (mit Dachaufbau).

Gebäude 1 (Gastro): Größe 10,60 m x 7,90 m, Hier ist der „Kiosk“-Bereich und die Küche/Vorbereitung vorgesehen, außerdem 29 Innen-Sitzplätze

Gebäude 2 (WC-Gebäude): Größe 10,75 m x 4,95 m

Gebäude 3 (Lager + DLRG): Größe 11,50 m x 7,60 m

Zusätzlich wird ein weiteres Gebäude mit einer Größe von 10,15 m x 4,75 m an der Nordgrenze als Lagerraum bzw. für den Müll und den Anschluß/Technikraum errichtet. Auch dieses Gebäude soll ein Flachdach mit Begrünung erhalten.

Die Bestandsbebauung (nur Gebäude ohne Terrassen) weist eine Größe von rund 250 m<sup>2</sup> auf

Die neue Bebauung (ebenfalls ohne Holzdeck-Terrassen) ist rund 270 m<sup>2</sup> groß.

Diese Vergrößerung ist (eigentlich) dem Mehrbedarf für die DLRG geschuldet.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Nach Ansicht der Verwaltung handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 (wg. besondere Zweckbestimmung nur im Außenbereich möglich).

Es gibt eine Baugenehmigung von 1952 für Badekabinen und „Lokal für ca. 30 Personen“.

Von der gemeindlichen Gestaltungssatzung ist eine Abweichung hinsichtlich der Dachform erforderlich.

Es sollen max. 3 Stellplätze (für jeden Nutzer einen: Betreiber, DLRG, Yachtclub) auf dem Grundstück errichtet werden. Ansonsten sind wie bisher die öffentlichen Stellplätze an der Wiesseer Straße zu nutzen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass in diesem sensiblen Bereich kein zusätzlicher Pkw-Verkehr entsteht.

Normalerweise müssen 7 Stellplätze nachgewiesen werden.  
Es ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung zu erteilen.  
Eine Ablöse (Betrag 48.000 €) wird nicht veranschlagt.

Beratung Bauausschuss:

Die Notwendigkeit des Neubaus wird nicht in Abrede gestellt. Auch zur Größe, Einteilung und Lage gibt es keine Einwände.

Der Öffentlichkeit soll weiterhin die Möglichkeit der Badenutzung ermöglicht werden. Hierfür sind die Planung und Erneuerung der Toiletten von großer Bedeutung.

Zur Errichtung des Flachdaches entsteht eine kontroverse Diskussion.

Zum einen wird das Flachdach auf Grund orts-gestalterischer Bedenken abgelehnt. Grundsätzlich sind überall Satteldächer vorgeschrieben. Und nun soll gerade an diesem sehr präsenten Ort eine Ausnahme erteilt werden. Satteldächer stellen einen erheblichen Teil der Baukultur von Gmund dar.

Es wird bezweifelt, ob die Photovoltaikanlage wirklich hinter der Attika verschwindet oder ob diese noch höher gestaltet werden muss.

Eine Photovoltaikanlage kann auf einem Satteldach effizienter aufgebracht werden.

Zum anderen wird das Flachdach hier auf Grund der niedrigen Höhenentwicklung und der privilegierten Sondernutzung als passend erachtet.

Es fügt sich besser in das aufsteigende Gelände ein und von der Bundesstraße her sieht man auf ein Gründach, das weniger auffällt.

Als Nachteil eines Satteldaches wird gesehen, dass auf Grund der Gesamtlänge von rund 33 m eine relativ große Dachfläche mit großer (Weit)Wirkung entsteht. Eine rote Ziegeldacheindeckung würde diese Wirkung noch weiter verstärken. Der zusätzliche Bauraum stellt außerdem eine unnutzbare und überflüssige Fläche dar.

#### **Beschluss 1**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Ersatzbau des Strandbades Kaltenbrunn mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1821/7, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze erteilt.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**Beschlussantrag** Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform erteilt.

**Abstimmung** 5 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss 2** Eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform (Flachdach mit Begrünung anstelle eines Satteldaches) wird nicht erteilt.

**TOP 4 Bauantrag auf Anbau eines Vordaches für den Anlieferungsbereich der Gastronomie im Königsbau, Fl.Nr. 1821, Gem. Gmund, Gut Kaltenbrunn**

Es ist geplant, den Anlieferungsbereich – westlich des Königsbaus im Hofbereich – zu überdachen. Hierzu soll ein Pultdach mit 4 Grad Neigung errichtet werden.

Die Überdachung hat eine Länge von 20,22 m, eine Breite von 4,95 m und eine Höhe von 3,30 m (zum Hof: Höhe 2,90 m).

Die Tragkonstruktion ist aus Profilstahl, die Dacheindeckung erfolgt mit einem Profilblech.

Für die Überdachung ist eine Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform, Dacheindeckung und wegen der geringeren Dachüberstände erforderlich.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbau eines Vordaches für den Anlieferungsbereich der Gastronomie zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.  
Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform, Dacheindeckung und der Dachüberstände erteilt.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 5 Bauantrag der Gemeinde Gmund auf Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, einem Gebäude mit ambulant betreuter Pflege-WG, Sozialbüro und Begegnungsstätte sowie zweier Tiefgaragen, Grundstück Fl.Nr. 1686, Gem. Gmund, Hirschbergstraße (1, 3 u. 3a)**

In der Gemeinderatssitzung am 24.06.2025 wurde folgendes beschlossen:  
„Für das Vorhaben ist der Bauantrag einzureichen. Mit der Baugenehmigung kann schnell auf Fördergelder reagiert werden und mit Investoren/Bauträger verhandelt werden.“

Der Bauantrag liegt nun in der bekannten Form vor. Er enthält

- die zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohneinheiten,
- ein Gebäude mit einer ambulant betreuten Pflege-WG mit 10 Plätzen, einem Sozialbüro und mit einer Begegnungsstätte
- sowie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 42 Stellplätzen.

Die Nachbarn werden durch die Verwaltung benachrichtigt und informiert.

Der für das Vorhaben geänderte Bebauungsplan liegt derzeit aus. Einzelne Stellungnahmen (Regierung von Oberbayern, Straßenbauamt und Wasserwirtschaftsamt) sind ohne Einwände eingegangen.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, einem Gebäude mit Pflege-WG, Sozialbüro und Begegnungsstätte sowie zweier Tiefgaragen mit insgesamt 42 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1686 (Teilfläche), Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 6 Bauantrag auf Abbruch des best. Wohngebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 763/3, Gem. Dürnbach, Miesbacher Straße 61**

Auf dem Grundstück steht derzeit ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von rund 75 m<sup>2</sup> sowie mehrere Nebengebäude. Es wurde vor 1954 mit zwei Wohneinheiten errichtet.

Diese Gebäude sollen abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Hierbei ist geplant, ein Wohngebäude mit einer Größe von 10 m x 11,30 m zu errichten. Es erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 Grad und eine Wandhöhe von 5,50 m.

Es ist ein Quergiebel mit Balkon vorgesehen. Dieser entspricht der gemeindlichen Satzung (geplant 3,60 m, zulässig bis 4,80 m).

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

(HsNr. 59: WH 6,25 m, HsNr. 63 Rückgebäude: 4,30 m, HsNr. 65: 6,30 m)

Im EG/UG ist eine kleine Einliegerwohnung (rund 30 m<sup>2</sup>) geplant. Hierzu sind Tekturpläne (Stand 18.11.2025) eingegangen, wobei die Einliegerwohnung entfällt.

Daher sind nun nur noch 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Plan werden 4 Stellplätze dargestellt.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 763/3, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V. m. § 36 BauGB.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 7 Bauantrag auf Errichtung eines Wertstoffhofes mit Überdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1078, Gem. Dürnbach, Papierfabrik Louisenthal**

Es ist geplant, ein Gebäude mit einer Größe von 38,65 m x 9,50 m (incl. Vordach) zu errichten.

Es erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 15 Grad. Die Wandhöhe beträgt 4,76 m bzw. 7,75 m. Durch dieses Gebäude soll eine Fläche für 10 Container + Lagerfläche überdacht werden.

Beschreibung Vorhaben lt. Bauantrag:

„Auf dem Gelände der Papierfabrik Louisenthal GmbH soll ein Wertstoffhof errichtet werden. Dieser wird auf dem bestehenden Fabrikgelände neben dem Bestand errichtet. Der Hof hat in der Front- und Westansicht eine Lamellenfassade und ist sonst offen gestaltet. Er verfügt über eine Rangierfläche für LKW, die sich zwischen der bestehenden Fabrik und dem Containergebäude befindet und die sich an die bestehende Zufahrtstraße anschließt.

Der Wertstoffhof dient als zentraler Entsorgung für die Papierfabrik Louisenthal GmbH, er bietet Platz für zehn überdachte Containerstellplätze sowie eine etwa 50 m<sup>2</sup> große IBC-Fläche zur Lagerung von Leergebinden mit WHG-Beschichtung und einem Pumpensumpf als Rückhaltevolumen. Die Containerfläche hat ein leichtes Gefälle zur Rangierfläche, die IBC-Fläche hingegen zum Pumpensumpf.“

Die vorgesehene Fläche zur Bebauung liegt innerhalb des (abgeschlossenen) Betriebsgelände. Es ist als Innenbereich gem. §34 Abs. 1 BauGB anzusehen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Von der Gestaltungssatzung ist eine Abweichung hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckung erforderlich.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Wertstoffhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1078, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erteilt.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 8            Antrag auf Vorbescheid auf Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1031, Gem. Gmund, mit zusätzlichen Wohngebäuden (3 Varianten), Wallbergstraße 6**

Für das Grundstück soll eine mögliche Bebauung im Süd-West-Teil des Grundstückes abgeklärt werden. Hierzu wurden drei Varianten vorgelegt. Bei allen drei Varianten wurde der Abstand von 20 m zur Straßenkante eingehalten. Auf Grund des Geländeverlaufes soll eine neue Zufahrt von der Bundesstraße her geschaffen werden.

Variante 1:

Hier wird ein zusätzliches Gebäude mit zwei Wohneinheiten (Doppelhaus) beantragt. Das Gebäude erhält eine Länge von 24 m und eine Breite von 9 m. Die Wandhöhe ist mit 4,50 m festgelegt.

Das Gelände soll/muss angepasst werden. Also Abgrabung nach nord-osten hin, Auffüllung im Bereich der Terrassen zur Bundesstraße hin (jeweils ca. 1 m).

Variante 2:

Es sollen zusätzlich zwei (Einfamilien)Häuser mit dazwischen liegenden Garagen errichtet werden. Die Wohngebäude sind mit einer Größe von jeweils 12 m x 9 m und einer Wandhöhe von 4,50 m geplant.

Variante 3:

Bei Variante 3 ist vorgesehen, das Bestandsgebäude abzurechen und zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Größe von 22 m bzw. 24 m x 12,45 m zu errichten.

Es sind hier zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 6,74m geplant. Die Stellplätze würden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht.

**Planungsrechtliche Beurteilung:**

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück insgesamt als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34). Das Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen durch die Fläche, die überbaut werden soll (Größe und Lage) und dem Maß der baulichen Nutzung (Größe und Höhe).

Maßgeblich ist, ob die Gebäude Wallbergstraße 4 und Wallbergstraße 13 (Bauernhof) als Referenzobjekte herangezogen werden können.

Wallbergstraße 13 würde die Verwaltung nicht heranziehen, da dies aufgrund der vorhandenen und noch ausgeübte landwirtschaftlichen Nutzung (Bauernhaus, Tenne, Stall) nicht vergleichbar ist.

Wallbergstraße 4 ist ein ehemaliges Bauernhaus, das unter Denkmalschutz steht und 1973 die Tenne zu Wohnungen um- bzw. ausgebaut wurde (4 WE). Es würde sich hier aber als einzig großes Gebäude als „Ausreißer“ zeigen.

V1: Das Vorhaben würde sich bei einer etwas reduzierte Grundfläche (auf max. 200 m<sup>2</sup>), auch auf Grund der geringeren Höhe, einfügen.

V2: fügt sich ein

V3: hier wurde in GR (275 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup>) und in der Wandhöhe (6,75 m bergseitig) das Maximalste geplant. Dies fügt sich nicht mehr ein.

#### **Zufahrt:**

Die Zufahrt von der Bundesstraße muss über das Staatliche Bauamt Rosenheim (Straßenbauamt) abgeklärt werden.

Nach meinem Wissen dürfen Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt angelegt werden. Die „Ortsdurchfahrt“ ist ein rechtlich festgelegter Punkt, der auch im Flächennutzungsplan mit eingetragen werden musste. Er hat nichts mit den Ortsschildern zu tun!

In St. Quirin beginnt er am Ortsanfang (bei Nördliche Hauptstr. 18) und endet bei der Südlichen Hauptstr. 47.

Das Nachbargrundstück (Wallbergstraße 10) wurde ca. 2015 geteilt und in diesem Zuge wurde auch eine neue Zufahrt von der Bundesstraße her angelegt.

Allerdings ist diese Kurve in der letzten Zeit ein Unfallschwerpunkt.

#### **Beratung**

Eine zusätzliche Bebauung wird grundsätzlich bedauert, da neben den Gebäuden ja auch viel Fläche für die Zufahrt und Stellplätze überbaut wird. Für das neue Gebäude entsteht kein klassischer Gartenbereich mehr.

Einzelne Mitglieder finden Variante 1 besser. Andere bevorzugen Variante 2, da hier die Bebauung durch die Garagen nochmals gegliedert wird.

Einer Geländeänderung wird nur im direkten Bereich des Gebäudes zugestimmt.

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zur Neubebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1031, Gem. Gmund, wie folgt:

V1: Das Einvernehmen wird unter der Bedingung erteilt, dass die Grundfläche auf 190 bis max. 200 m<sup>2</sup> reduziert wird.

V2: Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

V3: Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt, da sich die Gebäude nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Voraussetzung ist weiter, dass die Erschließung von Südwesten (von der Bundesstraße aus) zulässig ist.

#### **Abstimmung**

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

**TOP 9                    Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1676/16, Gem. Gmund, Triftstraße 6**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1676/16 (Triftstraße 6) steht derzeit ein Gebäude mit einer Größe von 9,50 m x 8 m. Die Wandhöhe beträgt rund 5,60 m.

Es liegt nun eine Anfrage vor, dass vorhandene Wohngebäude abzurechen und ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Hierzu werden mehrere Fragen gestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Viehhallenplatz“ (aufgestellt 1993). Hierbei ist zusätzlich die 6. Änderung (von 2007) maßgebend.

**Frage 1 u. 2: Baugrenze**

Das Grundstück hat eine Größe von 1.053 m<sup>2</sup>.

Es ist ein Baufenster mit einer Größe von rund 20 m x 14,5 m vorhanden (= 290 m<sup>2</sup> Grundfläche + 27 m<sup>2</sup> Garage). Diese Größe wird von der Gemeinde bestätigt.

Gem. Bebauungsplan ist auf diesem Grundstück eine GRZ von 0,35 zulässig (= 368,55 m<sup>2</sup>).

Darf die Baugrenze nach Westen um ca. 4,50 bis 5,0 m überschritten bzw. verlängert werden, um die zulässige GRZ ausnutzen zu können?

Die Baugrenze wurde bei der 6. Änderung von 13 m x 13 m auf 14,5 x 20 m erweitert.

Die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt ca. 5 m innerhalb des Grundstückes. Diese wäre nicht berührt.

Gem. Konzept 2 entsteht ein Gebäude von 14,50 x 23,85 m (= 340 m<sup>2</sup>); Bei Konzept 3 14,50 x 22,69 m (= 329 m<sup>2</sup>).

Die Verwaltung schlägt eine Erweiterung um rund 4,50 m nach Westen vor. Die Flucht vom Nachbargrundstück ist zwingend einzuhalten.

Beratung im Bauausschuss:

Auf Grund der sehr sensiblen Lage des Grundstückes und da auch die anderen Gebäude am Ufer einen größeren Abstand einhalten, wird keine Erweiterung der Baugrenze zum See hin zugelassen.

**Frage 3: Flachdach am Erker**

Bei Konzept 1 und 2 sind ein- bzw. zweigeschossige Erker nach Westen hin geplant. Auf diesen Erker entsteht dann ein Balkon/Dachterrasse (also Flachdach).

Diese Erker/Anbauten haben eine Tiefe von rund 4,30 m bzw. 4,80 m und liegen damit auch nicht innerhalb des Dachüberstandes.

Beratung im Bauausschuss:

Den Erkern/Anbauten in dieser Tiefe mit Flachdach bzw. Balkon/Terrasse werden aus gestalterischen Gründen nicht zugestimmt. Diese Anfragen wurden bisher immer abgelehnt. Es sollen hier keine Präzedenzfälle entstehen.

**Frage 4:** Garagen/Doppelgaragen außerhalb der Baugrenze

Im Bebauungsplan ist nur an der nordgrenze eine Fläche für Garagen von rund 3/4m x 9 m vorgesehen. Ansonsten können diese auch innerhalb der blauen Baugrenze errichtet werden.

Beratung Bauausschuss

Da mehr Garagen/Stellplätze erforderlich sind als im Bebauungsplan eingetragen, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Auf die Gestaltung (Satteldach evtl. Pultdach) wird jedoch hingewiesen.

**Frage 5:** Überbaute Garagen

Bei den Konzepten werden die Garagen jeweils zurückversetzt und dann mit dem Gebäude überbaut. Es entstehen also an NO- und SO-Ecke der Gebäude „Stützen“.

Im Weiteren werden die Garagen als Flachdachgebäude errichtet.

Beratung Bauausschuss:

Die Integrierung der Garagen in das Gebäude ist grundsätzlich kein Problem. Als kritisch wird jedoch das zurückversetzten der Garagen gegenüber dem Obergeschoss und überbauen des Stauraums angesehen.

Diese Lösung lehnt der Bauausschuss aus gestalterischen Gründen ab.

Eher würde man hier geringere Stauräume in Kauf nehmen.

Es wird nochmal darauf hingewiesen, dass auch Garagen grundsätzlich mit Satteldächern zu versehen sind.

**Frage 6:** Erhöhung der Wandhöhe auf 7,30 m

Es wird angefragt, ob eine Erhöhung der Wandhöhe auf 7,30 m möglich wäre. Die Begründung hierzu ist weniger die Erhöhung der Wohnfläche, sondern dass das Untergeschoss weiter herauskommt, damit dies bei den schwierigen Bodenverhältnissen wirtschaftlicher und bautechnisch besser umgesetzt werden kann.

Für das Grundstück ist ein Maß der baulichen Nutzung von E+1 festgesetzt. Diese Bezeichnung gibt es nicht mehr. Sie muss in 2 Vollgeschosse umgedeutet werden.

Eine Wandhöhe ist im Bebauungsplan nicht festgelegt.

Allerdings wird unterschieden zwischen

E+1 = II Vollgeschosse und

E+1+D = II Vollgeschosse und Kniestock mit 75 cm

Nach Ansicht der Verwaltung bedeutet das, dass auf diesem Grundstück beim Gebäude kein Kniestock errichtet werden darf. Dies würde (bei dem derzeitigen Standard) eine Wandhöhe von ca. 6 m bedeuten. Es darf dann noch ein Sockel von 0,30 m entstehen.

So könnte auch nicht die Wandhöhe von 6,75 m gem. Gestaltungssatzung umgesetzt werden.

Es wird auf die Bebauungsplan-Änderung für die Triftstraße 9 hingewiesen. Hier wurde eine Wandhöhe von 7,30 m (bzw. 6,30 m für den Querbau) zugelassen.

Beratung des Bauausschusses:

Eine Maxime der Gemeinde ist es, zum Ortsrand und hier zum Ufer, eine gestaffelte Gebäudehöhe vorzugeben und damit einen sanfteren Übergang zu erreichen. Dies wurde zuletzt auch in anderen Gemeindebereichen (z.B. Ostin) festgelegt.

Die höheren Gebäude mit 7 m und 7,30 liegen in der „zweiten“ Reihe. Wie im Baurecht üblich, stellt die Straße eine trennende Wirkung da.

Durch die unüblichen 30 Grad Dachneigung entstehen bereits höhere Firsthöhen als ortsüblich.

Der Bauausschuss stimmt daher keiner Erhöhung der Wandhöhe zu.

**Sonstiges:**

Dem Bauausschuss ist bekannt, dass es sich noch nicht um ausgearbeitete Gestaltungs/Ansichtspläne handelt. Er möchte jedoch bereits jetzt auf eine ortsübliche Gestaltung hinweisen, z.B.

Größe bzw. Gliederung der Fensterflächen

Keine durchgehende Fensterreihe an der Ostseite

Sind die Dachüberstände eingehalten?

Komplette Verschalung (die Fassade ist zu gliedern)

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass bei einer Neubebauung des Grundstückes die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten sind. Eine Ausnahme wird für die Baugrenzen/Zulassung von zusätzlichen Garagen erteilt.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 10 Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung der Doppelhäuser in Ferienhäuser, Fl.Nr. 1809/5, Gem. Gmund, Tölzer Straße 18**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1809/5 wurden zwei Doppelhäuser genehmigt. Die Gebäude sind noch nicht fertiggestellt.

Es wird nun angefragt, ob diese Häuser auch als Ferienwohnungen genutzt werden können.

Ferienwohnungen zählen seit 2017 gem. § 13a als gewerbliche Nutzung. Es sind somit Nutzungsänderungen erforderlich, wenn eine Wohnung/Haus als Ferienwohnung/haus genutzt werden soll.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. In einem WA sind Nichtstörende Gewerbe nur **ausnahmsweise** zulässig. Des Weiteren würden hier ganze Gebäude umgenutzt werden, also nicht nur untergeordnete Teile. Es entstünde somit eine gewerbliche Hauptnutzung.

Das Gebäude Tölzer Straße 27 (Ferienwohnungen Brenner) kann nicht herangezogen werden, da es

- Auf der anderen Straßenseite liegt (die Straße hat „trennende Wirkung“)
- Hier durch das Nachbargrundstück eine Mischnutzung vorhanden ist.

Im Zuge der Beratung wird festgestellt, dass auf Grund der umliegenden Bebauung hier keine Ausnahme erteilt werden sollte. Der ständige Wechsel wird in diesem Bereich als störend angesehen.

**Beschlussantrag** Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, einer Nutzungsänderung der Doppelhäuser in Ferienwohnungen zuzustimmen. Eine Ausnahme wird erteilt.

**Abstimmung** 0 Ja-Stimmen  
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, einer Nutzungsänderung der Doppelhäuser in Ferienwohnungen nicht zuzustimmen. Eine Ausnahme wird nicht erteilt.

**TOP 11 Bauvoranfrage auf Errichtung von Wohngebäude (Ausweisung zu Wohnbauland), Fl.Nr. 1394, Gem. Gmund, Kurstraße (nach HsNr. 18/20)**

Es wird angefragt, ob eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1394 entlang der Kurstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann. Es sollen vier Grundstücke entsprechender der näheren Umgebung ausgewiesen werden.

Auf dem Nachbar-Grundstück Fl.Nr. 1391/1 gibt es seit 1978 eine Baugenehmigung (überarbeitete Genehmigung von 2020).

Wenn das Gebiet zur Bebauung ausgewiesen wird, sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden um klar festzulegen, dass nur eine Zeile an der Kurstraße bebaut werden kann.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Ausweisung grundsätzlich städtebaulich vertretbar wäre, da auch schon die Erschließung vorhanden ist.

Im Zuge der Beratung wird auf den bestehenden Flächennutzungsplan verwiesen. Damals wurde die Fläche nicht aufgenommen und sogar eine kleine Fläche südlich wieder (aus dem vorher bestehenden FNP) herausgenommen.

Grundsatz der damaligen Aufstellung war, die Hauptorte zu stärken. Es wird hier auch befürchtet, dass ein erheblicher Druck zur Nachverdichtung

auf der gegenüberliegenden Seite (Zweite-Reihe-Bebauung) und für die weiteren südlichen Flächen entsteht.  
Die Wohnstraßen sollen jedoch nicht weiter belastet werden.

Die nördliche bestehende Reihe stellt nach Ansicht der Mitglieder eine Fehlentwicklung dar, die nicht weiter verfestigt werden soll.

Des Weiteren sollte nun keine Einzelfallentscheidung getroffen werden. Eine Ausweisung muss im gesamten Zusammenhang des gesamten Gemeindegebietes diskutiert werden.

**Beschlussantrag** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Ausweisung einer Teilfläche der Fl.Nr. 1394 als Wohnbaufläche zu.

**Abstimmung** 0 Ja-Stimmen  
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Ausweisung einer Teilfläche der Fl.Nr. 1394 als Wohnbaufläche nicht zu.

**TOP 12 Antrag auf Prüfung und Beschlussfassung über eine einheitliche Außenbereichssatzung für den Ortsteil Gasse**

Die „Gasse“ ist baurechtlich in zwei Teile aufgeteilt:  
Bereich HsNr. 4 bis 24 (ohne 17 und 19) – Innenbereich  
der restliche Bereich: Außenbereich

**Innenbereich:**

Der planungsrechtliche Innenbereich setzt einen Ortsteil voraus.  
Ein Ortsteil ist „jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.“

Der Ortsteil ist danach nicht im Sinne eines örtlichen Siedlungskomplexes, der einen eigenen oder besonderen Namen trägt, oder ein „Zusammengehörigkeitsgefühl“ zu verstehen.

Bei einem Ortsteil muss die vorhandene Bebauung optisch wahrnehmbar sein und ihr muss ein gewisses Gewicht zukommen.

Eine genaue Anzahl von Gebäuden ist dabei nicht gesetzlich festgesetzt, da es immer auf die einzelne Gemeinde ankommt. Aus der Rechtsprechung wird jedoch bei 6 Gebäuden die untere Grenze vermutet.

Die vorhandene Bebauung muss so prägend sein, dass eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung möglich ist (Siedlungsstruktur) und dass das ganze nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 (Einfügegebot) beurteilt werden kann.

Was Innenbereich ist, legt nicht die Gemeinde fest, sondern ergibt sich aus den baurechtlichen Vorschriften.

Die Beurteilung des Bereiches Gasse 4 bis 24 (ohne 17 und 19) als Innenbereich wird auf jeden Fall durch das Landratsamt schon seit ca. 2010 praktiziert. Der damals (neu hinzugekommene) Sachbearbeiter Herr Deingruber hat dies der Gemeinde gegenüber immer kommuniziert. Wir sollten es damals auch im FNP darstellen.

### **Innenbereichssatzungen**

Innenbereichssatzungen können nur grundsätzlich nur für den bereits bestehenden Innenbereich aufgestellt werden. In diesem Zuge können **einzelne** Grundstücke mit in den Innenbereich einbezogen werden (= Abrundungs- bzw. Einbeziehungssatzungen).

Durch eine sog. Klarstellungssatzung wird durch eine Grenze festgelegt, welcher Bereich ist Innenbereich und was gehört schon zum Außenbereich. Aber auch hier muss schon ein Innenbereich vorliegen. Es kann kein Außenbereich in einen Innenbereich „umgewidmet“ werden.

Ausnahme ist die Entwicklungssatzung. Hier können Außenbereichsflächen als Innenbereich festgelegt werden. Hier ist noch kein „Ortsteil“ erforderlich. Es muss aber auch eine gewisse „geordnete städtebauliche Entwicklung“ vorhanden bzw. ablesbar sein. Hier könnten auch nur sog. „Baulücken“ bebaut werden.

Voraussetzung ist jedoch, dass diese Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt wird.

### **Außenbereich/Splittersiedlung**

Bebaute Bereiche, die keine Ortsteile sind, sind Splittersiedlungen. Sie werden baurechtlich als Außenbereich behandelt. Sie dürfen nicht erweitert und verfestigt werden.

### **Außenbereichssatzungen**

Im Außenbereich dürfen also keine Wohngebäude (es sei denn, sie sind privilegiert) errichtet werden.

Durch eine Außenbereichssatzung können nun ausnahmsweise sog. „Sonstige“ Wohngebäude zugelassen werden, wenn es sich um eine Baulücke handelt. Die „Baulücke“ wird sehr streng gesehen. Es dürfen keine Randgrundstücke einbezogen oder die Bebauung weiter in den Außenbereich ausgeweitet werden.

Die planungsrechtliche Beurteilung ändert sich aber ansonsten für das gesamte Gebiet nicht. Es ist weiterhin Außenbereich und es liegt weiterhin im Landschaftsschutzgebiet.

Ein einheitlicher Erlass einer Außenbereichssatzung für die „Gasse“ ist rechtlich nicht möglich und würde an der Einordnung auch nichts ändern.

### **Bebauungsplan**

Die einzige Möglichkeit, die die Gemeinde in ihrer Planungshoheit hätte, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Dieser wäre jedoch aufwendig und könnte wieder mehr einschränken als nützen.

Die HsNr. 35 bis 41 könnten jedoch auch hier nicht überplant werden.

**Ergebnis:**

Die Bereiche HsNr. 4 bis 24 sind baurechtlicher Innenbereich.

Die HsNr. 17, 19 u. 19a können diesem Innenbereich auf Grund des trennenden Abstandes nicht zugeordnet werden. Eine Entwicklungssatzung ist für diese wenigen Gebäude nicht möglich.

Die HsNr. 26 ist auf Grund der Lage immer dem Außenbereich zuzuordnen (Topographie, bestehender Hügel grenzt es eindeutig zu den HsNr. 30 ff ab).

Für die HsNr. 30 bis 34 bzw. 23 bis 29 könnte evtl. eine Entwicklungssatzung aufgestellt werden. Dies müsste geprüft werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Bereich im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und ausgewiesen ist.

Die „restliche“ Bebauung in der Gasse (HsNr. 35 - 41) ist zu weit verstreut, hat kein zusammenhängendes Gewicht. Hier ist keinerlei Bauleitplanung / Satzung möglich und ist immer den Außenbereich zuzuordnen.

Eine baurechtliche „**Gleichbehandlung**“ in der gesamten Gasse ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen  
der großen Abstände – also dazwischenliegenden Grünflächen –  
der teilweise unterschiedlichen Topographien,  
der unterschiedlichen städtebaulichen Gewichtungen  
der teilweise weit auseinander gezogenen Flächen und Lagen  
und der rechtlichen Vorgaben  
nicht möglich.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Ohne Abstimmung.

**TOP 13 12. Fortschreibung des Regionalplans Oberland, Kapitel B X Energieversorgung 3.3 Windkraft;  
Zweites Beteiligungsverfahren**

Mit der 12. Fortschreibung des Regionalplans sollen die Festlegungen zur Windenergienutzung im Regionalplan neu gefasst werden. Hierzu werden auch Vorranggebiete ausgewiesen.

Auf den Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2025 zur 1. Auslegung wird verwiesen.

Der Gemeinderat hat Bedenken zum den Vorrangflächen Nr. WE 63 (Holzeralm) und WE 69 (Schußkogel) vorgebracht.

Zu der Fläche WE 65 (Höllersberg) bestanden keine Einwände.

Auf Grund der eingegangenen Einwände wurden durch den Planungsausschuss des Planungsverbandes Region Oberland Änderungen vorgenommen. (vgl. beiliegende Präsentation).

In unserem Bereich wurde die Fläche WE 69 herausgenommen.  
Die Flächen WE 63 und WE 65 wurden unverändert beibehalten.

Gegenstand des zweiten Beteiligungsverfahrens sind nur noch die Änderungen, die sich nach der Durchführung des ersten Beteiligungsverfahrens ergeben haben.

Der Bau- und Umweltausschuss sieht die Ausweisung der Fläche WE 63 weiterhin kritisch. Es kann nicht ganz nachvollzogen werden, welcher Unterschied zu WE 69 besteht und warum diese nun herausgenommen wurde.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Unterlagen zum 2. Beteiligungsverfahren zur Kenntnis und verweist weiterhin auf die Stellungnahme der Gemeinde Gmund vom 08.05.2025.  
Zur Fläche WE 65 wird außerdem auf das Einwendungs-Schreiben der Landwirte verwiesen.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 14      **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion für das Gut Kaltenbrunn; Aufhebung der Satzung****

2002/2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 40 „Gut Kaltenbrunn“ aufgestellt. Hier wurde ein Sondergebiet „Hotel und Tagungsstätte“ festgesetzt.

Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung (Fremdenverkehr, wechselnde Nutzungen) wurde auch eine Fremdenverkehrsfunktion-Satzung (nach § 22 BauGB) erlassen.

Durch diese Satzung muss die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum, eines Wohnungserbbaurechtes oder Teilerbbaurechtes sowie ein Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht von Seiten der Gemeinde genehmigt werden.

Der Bebauungsplan wurde mit Entscheidung des Bayer. Verfassungsgerichtshof vom 22.07.2008 für nichtig erklärt.

Nach den derzeitigen Genehmigungen und zulässigen Nutzungen sind keine Wohnungen/Ferienwohnungen/Gästezimmer/Hotelbetten in diesem Bereich mehr möglich.

Die Satzung wird damit entbehrlich.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss hebt die Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion für den Bereich „Gut Kaltenbrunn“ vom 20.01.2004 auf.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 15** **Stellplatzsatzung:  
Redaktionelle Änderung bei den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

Bei der Durchsicht/Überprüfung der Satzung durch die Baugenehmigungsbehörde wurden zwei Problempunkte festgestellt, die unsere Satzung nichtig machen (können).

1. Wir berechnen die Anzahl der Stellplätze je angefangene z.B. 40 m<sup>2</sup>. Dies ergibt jedoch, zusammen mit der Rundungsregel, dass rein rechnerisch mehr Stellplätze errichtet werden müssen. Die Gemeinde darf aber nicht mehr festlegen. Die Richtzahl ist eine Höchstgrenze.

Die Verwaltung schlägt nun vor, keine Richtzahlen für Pkw-Stellplätze mehr im Anhang aufzuführen, sondern nur noch auf den Anhang der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) zu verweisen.

In „unserem“ Anhang wird dann nur noch die Anzahl der Fahrradabstellplätze aufgeführt.

2. Gem. 3.6 der Satzung ist bei uns immer (auch bei 0,1) aufzurunden. Hierzu gibt es eine Rechtsprechung, dass immer abzurunden ist. In anderen Fällen wird auf die arithmetische Rundung verwiesen. Was nun zulässig oder rechtens ist, muss noch durch die Regierung (oder Rechtsprechung) geklärt werden.

Da die Aufrundung dazu führen kann, dass rechnerisch wieder mehr Stellplätze gefordert werden, als zulässig, rät uns das LRA, diese Regelung zu streichen.

Der Bau- und Umweltausschuss erhebt keine Bedenken.

**Beschluss** Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Stellplatzsatzung vom 11.08.2025 in folgenden Punkten zu ändern:  
§ 3.1 der Satzung: Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge richtet sich nach der Anlage der GaStellV. (keine eigene Anlage mehr)  
§ 3.6 der Satzung: Der Satz „Ergibt die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze eine Ziffer hinter dem Komma, ist aufzurunden.“ wird gestrichen.

**Abstimmung** 11 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 16            Informationen des Bürgermeisters**

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 15.12.25

Alfons Besel  
Vorsitzender

Christine Wild  
Schriftführer