



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 10.02.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schriffthführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Huber, Michael
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara

Gemeindeverwaltung

Wild, Christine

Vertreter

Mayer, Martin
Huber, Franz
Stecher, Josef

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Floßmann, Florian
von Preysing, Franz
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 25.11.2025 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 25.11.2025 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 Information und Zusammenfassung zum Bau-Turbo (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung)

Allgemein 1:

Die neuen Vorschriften gelten nur zugunsten von **Wohnraum**.

Gilt für

- Errichtung neuer Wohngebäude
- Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von (zulässigerweise errichteten) Gebäuden, wenn hierdurch Wohnungen geschaffen werden
- Nutzungsänderung von Gebäuden, einschließlich einer erforderlichen Änderung und Erneuerung

Die Wohnnutzung muss auf eine dauerhafte Nutzung ausgerichtet sein. Also nicht Beherbergungsbetrieben (z.B. Hotel, Gästeunterkünfte), Ferienwohnungen

Auch keine „Misch“Gebäude wie Wohn- und Geschäftshäuser.
(es sei denn, es handelt sich um eine Abweichung nach Nr. 1 und 2 in einem MI nach BauNVO)

Einzelne Räume für freie Berufe sind möglich (aber nicht als Hauptnutzung)

Eine Mindest- bzw. Maximalanzahl von Wohnungen ist nicht vorgegeben.

Geltungsdauer der Vorschrift: bis 31.12.2030
Genehmigungen bleiben aber darüber hinaus wirksam.

1. Abweichungen vom Bebauungsplan (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Abweichungen für mehrere vergleichbare Fälle (nicht mehr im „Einzelfall“) möglich, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.
Abweichungen nur zugunsten des Wohnungsbaus möglich.
Kriterium „Wahrung der Grundzüge der Planung“ fällt weg!!

Die Anzahl von Abweichungen ist nicht begrenzt – theoretisch könnte man von allen Festsetzungen abweichen
Achtung: zu viele Abweichungen – Bebauungsplan wird faktisch entwertet (Funktionslos!)

Achtung: Beinhalten keine Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften!!

(Rat der Kommission: Aufgrund der Transparenz den Bürgern gegenüber sollten Abweichungen vom Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.)

2. Abweichungen vom Einfügungsgebot § 34 BauGB

Es kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden

Hauptsächlich betrifft dies

Hinterlieger-Bebauung

2. Reihe Bebauung

Aufstockungen

Gebäudegrößen/Grundfläche

Immer: nur zu Wohnzwecken!!

Gilt aber in allen Baugebieten der BauNVO

Im Innenbereich (Nachverdichtung) ist kein Ausgleich notwendig (vorgesehen).

Hier:

„Die Frage der städtebaulichen Vertretbarkeit wird im Rahmen der gemeindlichen Zustimmung geprüft, wegen § 36a Abs. 3 BauGB aber nicht mehr von der unteren Bauaufsichtsbehörde.“

(zu beachten: evtl. müsste aber Gestaltungssatzung angepasst werden – wenn z.B. Aufstockungen und höhere Wandhöhe zugelassen werden sollen
Die neue Abweichungsmöglichkeit gilt nicht für örtliche Gestaltungssatzungen)

3. Zulassen von Gebäuden im Außenbereich/Ortsrändern (§246e Abs. 3 BauGB)

Es müssen keine Bebauungspläne bzw. Satzungen (die üblichen Einbeziehungssatzungen) aufgestellt werden, um Wohnprojekte zu realisieren.

Vorhaben müssen „im räumlichen Zusammenhang“ mit best. **Siedlungen (§ 30 oder § 34)** errichtet werden (umgangssprachlich: an den Orts/Siedlungsrändern, Arrondierungen)

(also nicht bei Einzelhöfe / isolierte Außenlagen anwendbar! – auch nicht Nutzungsänderungen)

Müssen aber nicht nahtlos anschließen – können mit einem gewissen Abstand (aber als organische Fortentwicklung) errichtet/ausgewiesen werden.
Genaueres Maß zum Abstand gibt es nicht – aber bei mehr als 100 m ist kein Zusammenhang mehr gegeben

Gilt nicht nur für Einzelgebäude – es können auch mehrere sein. Theoretisch auch ganze Baugebiete. (hier wird dann die „Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen“ umfangreicher und ausschlaggebend)

Darstellung im FNP entfalten keine Beachtungspflicht – können aber umgekehrt als entgegenstehender öffentlicher Belang gewertet werden (bei Beschluss zum Einvernehmen mit auseinandersetzen)

Die Entscheidung über die Genehmigung trifft aber letztendlich (weiterhin) die Bauaufsichtsbehörde!!!
(müssen nicht Ja sagen, wenn Gemeinde Ja sagt – aber umgekehrt: wenn Gemeinde Nein sagt, dann muss auch LRA verweigern)

Vorgeschriebene Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen:

Naturschutzrechtliche Vorgaben sind zu beachten (verweis auf § 18 BNatSchG)

Also z.B. Artenschutz beachten, Ausgleichsflächen müssen nachgewiesen werden, LSG ist zu beachten

„Demnach ist ein Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden herzustellen.“

Die vorgeschriebene Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen führt die Genehmigungsbehörde durch! Und entscheidet dann auch!

Es darf aber nicht pauschal (bei jeglichen Vorhaben) von einer erheblichen Umweltauswirkung ausgegangen werden.

(aber: Landschaftsbild/LSG ist ein wichtiges Kriterium für die Beurteilung der Erheblichkeit)

§ 246e gilt auch nur für Wohnbebauung – aber

Ist diese Wohnbebauung genehmigt, können auch

- den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlage für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen

(nachgezogen) zugelassen werden.

Achtung Bedarfsklausel: Diese (Nichtwohn)Gebäude müssen für den räumlichen Bedarf notwendig sein.

Allgemein 2:

Bei allen 3 Punkte – immer mit prüfen:

- a) Würdigung der nachbarlichen Interessen und
- b) die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Öffentliche Belange insbesondere:

 dringender Bedarf an Wohnraum
 geordnete städtebauliche Entwicklung
(weiter: Aufzählung nach § 1 Abs. 6, § 1a Abs. 2 und § 35 Abs. 3 BauGB)

Würdigung der nachbarlichen Interessen: dazu zählt insbesondere

 Rücksichtnahmegebot
 nachbarschützende Festsetzungen
 Konflikte bei unterschiedlichen Nutzungen (emittierende Gewerbe)
(Eine Abweichung ist unter Zurückstellung nachbarlicher Interessen nicht ausgeschlossen.
Einen besonderen bzw. hervorgehobenen Stellenwert hat „gesunde Wohnverhältnisse“ nicht)

Änderungen betreffen im Kern nur BauGB und BauNVO – nicht die übrigen materiellen Anforderungen des öffentlichen Rechts. Also auch nicht BayBO und örtliche Bauvorschriften!

Also es muss weiterhin beachtet/eingehalten werden:

 Abstandsflächen, Immissionsschutz, Wasserrecht, Bodenschutz, Artenschutz und Denkmalschutz, Gestaltungssatzungen, Brandschutz usw.
Ziele der Raumordnung (LEP, RP) sind ebenfalls weiter zu beachten

Gemeindliche Zustimmung (neuer § 36a BauGB):

„normale“ Bauanträge – 2 Monate

Anträge mit Abweichungen nach dem Bauturbo – 3 Monate

Zustimmung der Gemeinde ist Voraussetzung

Kann nicht durch Baugenehmigungsbehörde ersetzt werden.

Im Rahmen des neuen § 36a kann die Gemeinde „der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme geben“. Angemessene Frist - max. 1 Monat

Zustimmungsfrist der Gemeinde verlängert sich dann um diese Frist

Weitere Möglichkeiten der Fristverlängerung gibt es nicht.

„Will eine Gemeinde den Bau-Turbo nicht anwenden, kann sie ihre Zustimmung nach § 36a versagen und hat somit ein Vetorecht. Auch eine eingeschränkte Anwendung des Bau-Turbos nur in bestimmten Gebieten oder für bestimmte Vorhaben ist möglich. Sie erteilt ihre Zustimmung nur, wenn die Abweichung mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung übereinstimmt.“

Wegen der Transparenz, dem Gleichheitsgrundsatz und damit nicht der Ermessenspielraum verloren geht, sollten (müssen) die Gemeinden ihre „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ vorher festlegen!!!!

(Evtl. Grundsatzbeschluss, Festlegung von städtebaulichen Leitlinien usw.)

Ablehnung nicht auf Grund sachfremder Kriterien – sondern immer mit planungsrechtlichen Bezug.

Die Zustimmung/Ablehnung der Gemeinde kann nur über die Klage zur Baugenehmigung/Ablehnung überprüft werden (also im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens).

Die Zustimmung nach § 36a kann „unter der Bedingung“ erteilt werden, dass der Bauherr/Vorhabensträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Zustimmung kann mit einem städtebaulichen Vertrag verknüpft werden

Bauverpflichtung, Baugebot !!

Schaffung mietpreisgebundene Wohnungen, geförderter Wohnungen (= sozialgerechte Bodennutzung)

Folgekosten, soziale Infrastruktur

Definition von qualitativen Merkmalen (nicht nur quantitativ)

Der städtebauliche Vertrag muss innerhalb der 3 Monaten abgeschlossen werden.

Diese Bedingung (Vertrag) muss dann über eine Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Zusammenfassung:

Mehr Möglichkeiten im Innenbereich zur Nachverdichtung sind gegeben.

Aber: neue (erweiterte) Vorhaben sind dann der Maßstab zur Beurteilung

Es können Abweichungen ohne notwendige Änderungen von Bebauungsplänen gemacht werden.

Aber: zu viele Abweichungen – Bebauungsplan kann funktionslos werden

Neue Vorhaben im Außenbereich – nur an Siedlungsrändern möglich

Zwar nun keine „Einbeziehungssatzungen“ mehr erforderlich – aber nicht unbedingt leichter, da weiterhin eine Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen (Abweichung LSG) notwendig ist.

Weiteres Vorgehen

Wegen der Transparenz, dem Gleichheitsgrundsatz und damit nicht der Ermessensspielraum verloren geht, sollten die Gemeinden grundsätzlich ihre „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ vorher festlegen.

Hierzu wird zunächst abgewartet, wie sich die Bautätigkeit entwickelt und welche und wie viele Anträge eingehen.

Werden Wohngebäude nach § 36a genehmigt, sollte zumindest über ein Baugebot nachgedacht werden. Der Bauturbo dient zur Schaffung von Wohnraum – dieser sollte dann auch errichtet werden!

Vorgeschlagen wird hier ein Zeitraum von 4 Jahren (solange sind Genehmigungen gültig!)

Der Bauausschuss ist damit grundsätzlich einverstanden. Evtl. sollte sogar über eine kurze Zeitspanne nachgedacht werden.

TOP 4 Bauantrag auf Ersatzbau des Strandbades Kaltenbrunn mit Nebengebäude, Fl.Nr. 1821/7, Gem. Gmund, Strandbad Kaltenbrunn; Austauschpläne hinsichtlich der Dachform

Auf die Sitzung vom 25.11.2025 wird verwiesen. Damals wurde dem Vorhaben zugestimmt. Allerdings wurde keine Abweichung von der Dachform (Errichtung eines Flachdaches/Gründaches) erteilt.

Das Vorhaben wurden nun hinsichtlich der Dachform überplant. Die beiden Gebäude erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung von 12 Grad. Die Dacheindeckung erfolgt in Metall.

Gem. Gestaltungssatzung wäre eine Dachneigung zwischen 18 und 26 Grad vorgeschrieben. Die Dacheindeckung hat mit Tonziegeln, Betondachziegeln oder Holzschindeln zu erfolgen.

Für die Dachneigung und die Dacheindeckung ist somit eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Bei einer Gegenüberstellung zwischen 10 Grad und 18 Grad wurde festgestellt, dass sich die niedrigere Dachneigung durch die geringere Höhe besser in die Umgebung einfügt und nicht zu wuchtig wirkt.

Durch die neue Dachform wird der Gebäudeteil mit dem Gastrobereich um rund 0,60 m länger.

Beim Nebengebäude werden die Dachüberstände gem. Satzung nicht eingehalten.

Es werden keine Einwände zu den Tekturplänen erhoben.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Tekturplänen (Stand 27.01.2026) zur Errichtung eines Strandbades mit Nebengebäude zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachneigung (12 Grad anstelle 18 Grad) und der Dacheindeckung sowie der Dachüberstände beim Nebengebäude erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Anbau und Aufstockung zur Erweiterung der Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 1302, Gem. Dürnbach, Dürnbacher Straße 21

An der Nordseite des Querbau ist ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach vorhanden. Dieser Bereich soll aufgestockt werden. Zusätzlich wird ein vorhandener Rücksprung (Garagengröße rund 3 x 5 m) bebaut.

Der neue Querbau hat dann eine Größe von insgesamt 12,70 m x 8,50 m und eine Wandhöhe von rund 7 m. Das neue Satteldach erhält eine Dachneigung von 20 Grad (angepasst an Bestand – dieser hat rund 22 Grad).

Die gem. Gestaltungssatzung zulässige Breite von Querbauten wird mit 12,7 m eingehalten:

Gesamte Gebäude-Länge rund 50 m davon 40 % = 20 m

Bei der Südansicht wird die gleiche Traufe von Anbau und Hauptgebäude eingehalten. Im Norden ist dies auf Grund der Höhe des Bestandes nicht möglich.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (= Erweiterung eines zulässigen Gewerbebetriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude „angemessen“ ist).

Die Verwaltung hat keine Bedenken. Vorher war durch die verschiedenen Höhen und Dachformen beim Querbau eine unruhige Ansicht entstanden. Durch die Erweiterung und Aufstockung erscheint der Querbau nun viel ruhiger und gefälliger.

Gleichzeitig kann notwendiger Platz für einen Gewerbebetrieb geschaffen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Aufstockung und Erweiterung einer Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 1302, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB.
Gleichzeitig wird eine Abweichung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der gleichlaufenden Traufen (§ 6 II Nordansicht) erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauantrag auf Neubau eines Rinderlaufstalles mit Auslauf und Bergehalle und Bauantrag auf Errichtung einer Güllegrube mit Abfüllplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 39, Gem. Dürnbach, Münchner Straße 105

Es ist geplant, einen Rinderlaufstall mit Auslauf (im Süden) und Bergehalle (angebaut im Osten) zu errichten. Das Gebäude erhält eine Länge von 53,77 m und eine Breite von 28,5 m. Die Wandhöhe beträgt 4,80 m. Es wird ein Satteldach, Dachneigung 18 Grad, mit außermittigem First, errichtet. Die Dach-eindeckung erfolgt mit Falzziegel.

Es sind 39 Liegeboxen vorgesehen.

Die Nebenräume wie Milchammer, Technik, Umkleide und Büro sind im süd-östlichen Bereich des Gebäudes angeordnet.

In einem separaten Bauantrag wird die Errichtung einer Güllegrube beantragt. Hierzu wird ein Behälter mit einem Durchmesser von 17,40 m und einer Höhe von 4,50 m in den Boden eingebracht.

Der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Es handelt sich um privilegierte Vorhaben.

Folgende Abweichungen von der Gestaltungssatzung werden beantragt:

- Errichtung eines durchgehenden Lichtfirst
- Außenwände als absenkbares Lichtband bzw. Wickelfolie
- Öffnungen ohne Unterteilung

Des Weiteren ist noch eine Abweichung vom asymmetrischen First sowie für die Geländeänderungen erforderlich.

Von Seiten des Bauausschusses werden keine Einwände erhoben.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauanträgen auf Neubau eines Rinderlaufstalles mit Auslauf und Bergehalle sowie Errichtung einer Güllegrube auf den Grundstücken Fl.Nr. 39 und 266/4, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig werden die o.g. Abweichungen erteilt.

Abstimmung

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 7

Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1804/26, Gem. Gmund, Friedensweg 6

Mit dem Vorbescheid wird angefragt, ob auf dem Grundstück ein zusätzliches Einfamilien-Wohnhaus mit Garage errichtet werden kann. Das Gebäude soll mit einer Größe von 10 m x 15,9 m und eine Wandhöhe von 6 m erstellt werden.

Das geplante Gebäude würde sich in die nähere Bebauung einfügen (Nachbargebäude im Norden: 10 m x 19 m, WH im Mittel 6,30 m)

Das neue Gebäude bildet eine Linie mit der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1804/33.

Gem. den Darstellungen des FNP würde sich das Gebäude ca. zur Hälfte außerhalb der Wohnbaufläche befinden.

In vergleichbaren Fällen wurde darauf geachtet, dass noch eine Ecke auf der FNP-Linie liegt. Dies würde hier bedeuten, dass die SW-Ecke auf der Linie liegen und das Gebäude somit um 2 bis 3 m nach Osten verschoben werden sollte. Noch besser wäre es, wenn die Gebäudekante mit der Gebäudekante der HsNr. 37 abschließen würde.

Die Gemeinde würde dann den Bereich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuordnen.

Der Friedensweg Fl.Nr. 1804/20 ist ein Privatweg. Die gesicherte Zufahrt muss noch nachgewiesen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1804/26, Gem. Gmund, zu unter der Bedingung, dass das Wohngebäude um min. 2 m nach Osten verschoben wird.
Unter dieser Bedingung wird auch einer evtl. notwendigen Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern anstelle eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 48/6, Gem. Dürnbach, Am Graben (6)

Auf die Sitzung vom 23.09.2025 wird verwiesen.

Damals wurde angefragt, ob eine Abweichung von den Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuden erteilt wird. Dies wurde abgelehnt.

Es sind weiterhin zwei Einfamilienhäuser anstelle eines Doppelhauses geplant. Die Gebäude erhalten eine Größe von rund 7,9 m x 11 m. Die Wandhöhe wurde auf 5,80 m (vorher 6 m – genehmigte Doppelhaus rund 6,50 m) reduziert.

Nun sollen die Einfamilienhäuser jedoch weiter nach Süden verschoben werden. Dadurch können die Garagen im Norden situiert werden. Außerdem können so nach Norden und Süden die „ganzen“ Abstandsflächen nachgewiesen werden und nach Osten und Westen die „halben“. Die Abstandsflächen werden damit eingehalten.

Allerdings treten die Gebäude durch die Verschiebung aus der vom Landratsamt festgelegten „Innenbereichsgrenze“ heraus.

Des Weiteren teilte das Landratsamt mit, dass sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügt, da die Abstände zwischen den neuen Gebäuden zu gering ist (nur 7 m). In der näheren Umgebung sind größere Abstände zwischen den Gebäuden vorhanden.

Bei den genehmigten Doppelhäusern wäre ein Abstand von rund 13,50 m vorhanden gewesen.

Des Weiteren wird auf den Vorbescheid vom 24.09.2025 für die Dorfstraße 4 verwiesen. Hier wurde einer Nachverdichtung zugestimmt. Der Abstand würde hier auch teilweise bei 10 m und 13 m liegen.

Die Gemeinde hat mit der Festlegung von größeren Abstandsflächen gegenüber den gesetzlichen Regelungen einem gesunden Wohnverhältnis schon Rechnung getragen. Des Weiteren soll berücksichtigt werden, dass man sich keine so großen Grundstücke mehr leisten kann und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Auf Grund der niedrigeren geplanten Wandhöhe passt sich das Vorhaben weiterhin den Ortsrand an.

Es bestehen daher keine Einwände, einer Abweichung nach § 34 Abs. 3b bzw. Zustimmung nach § 246d BauGB zu erteilen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Einfamilienhäusern anstelle eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 48/6, Gem. Dürnbach, zu und erteilt seine Zustimmung gem. § 36a i.V.m. § 246e BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 9 Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch Hochsilo, Traktorgarage, Dungstätte und Neubau von Pkw-Garagen sowie Erneuerung der Tennenauffahrt, Grundstück Fl.Nr. 920, Gemarkung Dürnbach, Am Wendlhof 4

Im westlichen Bereich des landwirtschaftlichen Gebäudes ist ein Hochsilo und eine Traktorgarage sowie eine Dungstätte vorhanden. Diese sollen abgebrochen werden.

Es sollen dann – zwischen dem Tennengebäude und einem bestehenden Nebengebäude - 6 neue Garagen (auch für die vorhandenen Wohnungen im Hauptgebäude) mit einer Wandhöhe von 4,50 m entstehen. Im Dachbereich ist ein landwirtschaftliches Lager vorgesehen.

Das neue Gebäude hat eine Größe von 18,25 m x 6,50 m.
Auf Grund des Neubaus wird die Tennenauffahrt ebenfalls mit erneuert.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet dargestellt. Von Seiten der Gemeinde bestehen daher keine Einwände.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid auf Abbruch und Neubau von Pkw-Garagen zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 10 Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung der best. Holzlagerhalle und Neubau eines Personalgebäudes mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1172, Gem. Dürnbach, Tölzer Straße 124

Im Zuge des Vorbescheids wird angefragt, ob an die bestehende Holzlagerhalle eine neue Halle mit einer Größe von 18,3 m x 25,5 m und einer Wandhöhe von 6 m angebaut werden darf.

Des Weiteren soll ein Personalhaus mit einer Größe von 15,5 m x 12 m errichtet werden. Gem. Angaben sollen 2 Wohneinheiten entstehen.

Die beantragten Vorhaben liegen im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet.

Auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde spricht den Vorhaben entgegen, da diese Flächen nicht mehr als Gewerbegebiet ausgewiesen sind.

Derzeit ist im Flächennutzungsplan auch noch die Trasse einer möglichen Umgehungsstraße mit dargestellt. Diese wird jedoch gem. Beschluss des GR vom 25.06.2019 nicht mehr weiterverfolgt.

Der neue „Baturbo“ gilt nur für Wohnnutzung/Wohngebäude.

Die Erweiterung der Lagerhalle kann damit also nicht zugestimmt werden, da sie im Außenbereich liegt.

Das Vorhaben kann nur über eine Bauleitplanung zugelassen werden.

Über den Baturbo könnte evtl. dem Personalgebäude zugestimmt werden.

Demnach wären Wohnbau-Vorhaben „im räumlichen Zusammenhang“ mit einer best. Siedlung möglich (§ 246e).

Vor allem bestehen hier jedoch Bedenken hinsichtlich der Wegezufahrt.

Nach ersten Auskünften ist die Zufahrt über die Fl.Nr. 1347 (von der Tölzer Straße her) nicht rechtlich gesichert.

Anscheinend besteht eine rechtliche Sicherung von Norden her über die Fl.Nr. 1295/1 (also von der Dürnbacher Straße her).

Nähere Angaben hat die Gemeinde hierzu jedoch nicht erhalten.

Eine (neue) Zufahrtssituation über die Dürnbacher Straße hätte zusammen mit der Erweiterung und Neubebauung weitreichende Folgen.

Diese Auswirkungen auf die gemeindliche Entwicklung kann nur über eine Flächennutzungsplan-Änderung in der Gesamtheit abgeklärt werden.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid auf Erweiterung der best. Holzlagerhalle und Neubau eines Personalgebäudes mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1172, Gem. Dürnbach, zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Vorbescheid auf Erweiterung der best. Holzlagerhalle und Neubau eines Personalgebäudes mit 2 Wohneinheiten nicht zu.

TOP 11 **Bauantrag auf Neubau eines Bienenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1051/2, Gem. Gmund, Südliche Hauptstraße 51**

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Bienenhaus mit einer Größe von 5,50 m x 2,40 m zu errichten. Es erhält eine Wandhöhe von 2,50 sowie ein Satteldach mit einer Dachneigung von 21 Grad.

Das Grundstück wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „St. Quirin/Pauer-Grundstücke“ aufgenommen und als Fläche „von Bebauung freizuhalten“ festgesetzt.

In der 2. Änderung in der Begründung steht, dass die 1. Änderung obsolet ist. Wahrscheinlich bezieht sich dies jedoch auf die Baugrenzen auf dem Nachbargrundstück.

Gleichzeitig ist im Text der 2. Änderung aber auch enthalten, dass die 1. Änderung – insbesondere bzgl. der Grünordnung - weiter gilt.

Würde nun die 1. Änderung nicht mehr gelten, dann liegt das Grundstück im Außenbereich und die Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Da es sich um ein Bienenhaus in einfacher Bauweise (ohne Anschlüsse, die vorgegebenen Räumlichkeiten entsprechen der geplanten Nutzung) handelt und diese Nutzung auch in den Außenbereich gehört, erhebt die Gemeinde keine Bedenken.

Die städtebauliche Intension, hier keine (Wohn)Nutzung zuzulassen und den Grüncharakter beizubehalten wird weiterhin beachtet.

Es müsste noch die Zufahrt nachgewiesen werden. Dies liegt zwischenzeitlich vor.

Die Zufahrt und evtl. Stellplätze sollten nicht versiegelt werden.

Des Weiteren sollte der Standort so festgelegt werden, dass sich das Vorhaben in den Baumbestand einfügt und hier keine Bäume gefällt werden müssen.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben auf Errichtung eines Bienenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1051/2, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen unter folgenden Voraussetzungen:

Die Zufahrt und evtl. Stellplätze soll nicht versiegelt werden.

Des Weiteren sollte der Standort so festgelegt werden, dass sich das Vorhaben in den Baumbestand einfügt und hier keine Bäume gefällt werden müssen.

Es darf nicht an Kanal/Wasser angeschlossen werden.

Hierzu würde dann auch eine evtl. notwendige Befreiung vom Bebauungsplan erteilt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Abstimmung

11	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 12

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 982/3, Gem. Dürnbach, Hagnweg 3

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B „Festebach“.

Gem. dem Bebauungsplan ist ein Wohngebäude mit einer Größe von 12 m x 6 m und einer Doppelgarage zulässig. Die GRZ wurde mit 0,11 und die GFZ mit 0,22 festgelegt. Die Traufhöhe darf 5,90 m betragen. Die Dachneigung wurde mit 22 Grad festgelegt.

Es wird angefragt, ob ein Doppelhaus mit einer Größe von rund 13,50 m x 10 m und einer Wandhöhe von 6 m errichtet werden darf. Die Dachneigung soll 24 Grad betragen.

Zusätzlich liegt eine zweite Anfrage vor. Hier soll das Doppelhaus eine Größe von 14,5 m x 12,5 m erhalten.

Gegen die Vergrößerung auf 13,5 x 10 bestehen von Seiten der Verwaltung auf Grund der Umgebung keine Bedenken. Auch 14 m x 10 m wären vertretbar.

Bei der zweiten Anfrage (14,5 x 12,5) wird es massiver und es kommt schon eher die Grundsatzfrage der Nachverdichtung im Baugebiet auf. Hier ist außerdem das Verhältnis (langgestreckter Baukörper) nicht mehr sehr deutlich gegeben.

Im Bebauungsplan ist eine Traufhöhe von 5,90 festgesetzt. Das würde einer Wandhöhe von rund 6,30 m entsprechen. Es bestehen daher keine Einwände gegen eine Wandhöhe von 6 m.

Der Dachneigung von 24 Grad wird in Anlehnung an die Gestaltungssatzung zugestimmt. Hier wurde ein Spielraum von 18 bis 26 Grad festgelegt.

Weiter ist zu beachten:

Die Abstandsflächen (gemeindliche Satzung) sind einzuhalten.

Die Garagen sind mit Dachüberständen zu errichten (daher keine direkte Grenzbebauung möglich)

Auf Grund von größeren Fahrzeugen sollte über einen größeren Abstand (Stauraum) zur Straße nachgedacht werden.

Normalerweise wäre eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Da die städtebauliche Ordnung weiterhin gegeben ist, wird einer Zustimmung nach § 246e i.V.m. 36a BauGB in Aussicht gestellt.

Da diese neue Vorschrift zur Schaffung von Wohnraum dient, macht die Gemeinde bereits jetzt darauf aufmerksam, dass im Zuge des Bauantrages ein Baugebot (Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 4 Jahren) vorgeschrieben wird.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Vergrößerung des Baufensters auf 14 m x 10 m zu.

Die Wandhöhe mit 6 m entspricht der Umgebung und dem Bebauungsplan. Die Dachneigung darf zwischen 18 und 26 Grad betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Garagen einem Abstand von min 0,50 m zur seitlichen Grenze aufweisen müssen (vgl. Stellplatzsatzung – erforderlicher Dachüberstand).

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 13 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück
 Fl.Nr. 444/3, Gem. Dürnbach, Fichtenweg 14**

An der Südseite des Gebäudes besteht derzeit eine (nach neuem Recht) verfahrensfreie Terrassenüberdachung mit einer Grundfläche unter 30 m². Diese soll nun durch einen Wintergarten ersetzt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich unserer Gestaltungssatzung. Demnach sollen Wintergärten nur an den Traufseiten zugelassen werden. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich aufgrund von Rücksprüngen einfügen.

Des Weiteren sollen Wintergärten nicht mehr als 1,50 m unter Balkonen hervorragen und eine Tiefe von max. 3,0 m aufweisen.

Im vorliegenden Fall würde der Wintergarten um 1,98 m hervorragen und insgesamt eine Tiefe von 3,43 m aufweisen.

Im Zuge der Diskussion wird dem Wintergarten an der Giebelseite grundsätzlich zustimmen.

Die Tiefe sollte jedoch auf die 3 m begrenzt werden. Damit kann auch das vortreten unter dem Balkon eingehalten werden.

Der Wintergarten fügt sich dann auch an der Giebelseite in einem Rücksprung harmonisch ein.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines Wintergartens an der Giebelseite des Gebäudes zu.
Die Tiefe ist jedoch auf max. 3 m (gem. der Gestaltungssatzung § 6 Abs. 4) zu reduzieren.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 14 Bauvoranfrage auf Neubebauung der Grundstücke Fl.Nr. 418 u. 418/1,
 Gem. Dürnbach, mit zwei Einfamilienhäusern mit Garagen, Waldweg 34**

Für das Grundstück Waldweg 34 soll ein Vorbescheid eingereicht werden. Es wird nun vorab angefragt, wie die Gemeinde zu dem Vorhaben steht.

Das vorhandene Gebäude soll abgerissen und dafür zwei Einfamilienhäuser mit Garagen errichtet werden.

Das nördliche Gebäude erhält eine Größe von 10 m x 14 m.
Hier gab es einen genehmigten Vorbescheid für ein Einfamilienhaus mit 9 m x 13 m. (abgelaufen 2023)

Im südlichen Bereich – im Anschluss und in der Reihe der vorhandenen Bebauung – soll ein Einfamilienhaus mit rund 12 m x 16 m errichtet werden. Die Wandhöhe ist mit 5,20 m geplant.

Für die Waldsiedlung gibt es eine Innenbereichssatzung. Das Grundstück wurde zwar nicht in diese Satzung mit aufgenommen, aber auf Grund der vorhandenen Bebauung und Gartennutzung ist es schon dem Innenbereich mit zuzuordnen.

Im neuen Lageplan zur LSG ist das Grundstück auch ausgenommen – also es liegt dann nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet.

Auch gegen das Schwimmbad bestehen keine Bedenken. Es ist bereits eines auf dem Grundstück vorhanden. Auf den anschließenden Grundstücken sind ebenfalls Schwimmbäder errichtet worden.

Die städtebauliche Ordnung wird mit den vorgelegten Plänen eingehalten (Bebauung südliche Reihe wird nicht überschritten, die Gebäude haben zum Ortsrand hin eine geringere Wandhöhe).

Im Zuge der Diskussion werden keine Einwände erhoben. Die Gemeinde stimmt hier auch nach § 246e i.V.m. § 36a BauGB zu. (Bauturbo, ohne Änderung der Innenbereichssatzung).

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Neubebauung des Grundstückes mit zwei Einfamilienhäusern und Garagen und einer geplanten Wandhöhe von 5,20 m in Aussicht.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 15 **Voranfrage zum Tekturantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 773/3, Gem. Dürnbach, Kapellenweg 4**

Für das Grundstück gibt es eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mit einer Größe von 12 m x 8 m. Das Vorhaben wurden nach § 34 (Innenbereich) beurteilt.

Nun soll auf dem Grundstück ein größeres Gebäude mit rund 16 m x 11,50 m errichtet werden. Die Erweiterung erstreckt sich nach Süden bzw. Westen, also im Bereich, der noch dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Die nun geplante Größe fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Es sind insgesamt 3 Wohnungen geplant: eine Hauptwohnung, eine Einliegerwohnung und eine Ferienwohnung. Die Ferienwohnung soll im Erdgeschoss als barrierefreie Ferienwohnung errichtet werden.

Die geplante Garage liegt nicht mehr in der „Innenbereichslinie“. Sie liegt (auch) im Bereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Die Verwaltung würde dem Standort der Garage zustimmen. Zum einen können nicht alle notwendigen 6 Stellplätze im südlichen Bereich (an der Straße) angeordnet werden. Zum anderen ist an der Süd-West-Ecke auch eine Böschung vorhanden. Hier müsste das Gelände abgegraben werden.

Des Weiteren ist die Straße auf dem Baugrundstück überbaut. Diese könnte dann so belassen werden. Sie ist allerdings noch rechtlich (Widmungszustimmung) zu sichern.

Es handelt sich (überwiegend) um ein Wohngebäude. Die Garage zählt zur Wohnnutzung. Somit kann nach Ansicht der Gemeinde die „Überschreitung“ in den Außenbereich gem § 36a i.V.m. § 246e BauGB (Bauturbo) genehmigt werden.

Im Flächennutzungsplan ist der anschließende Bereich als Dorfgebiet (Mischfläche) dargestellt. Daher müsste die Ferienwohnung auch zulässig sein. Ob diese auch nach § 264e zugelassen werden kann, muss mit dem LRA geklärt werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zu den vorgelegten Plänen auf Errichtung eines Wohngebäudes mit Einliegerwohnung und Ferienwohnung in Aussicht.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 16 Bauvoranfrage auf Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1657, Gem. Gmund, Tegernseer Straße 10

Es ist geplant, die vorhandene Flachdachterrasse aufzustocken und damit ein zusätzliches Geschoss zu errichten. Die hinzukommende Fläche soll als Erweiterung zum „Stoffwechsellzentrum“ sowie als Wohnraum dienen.

Des Weiteren sollen im Dachgeschoss zwei bisher kleine Wohnungen zu einer Wohnung zusammengelegt werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Viehhallenplatz“ (§ 30 Abs. 1 BauGB).

In diesem Bebauungsplan ist die Firstrichtung für diesen Gebäudeteil von Nord nach Süd angegeben. Es müsste also zu der best. Bebauung ein Querdach errichtet werden.

Geplant ist, hier einen Giebel von Ost nach West zu errichten. Der Giebel würde somit – wie bei den anderen Gebäudeteilen auch – zu Bundesstraße zeigen.

Ein Quergiebel wäre auf Grund der niedrigen Gebäudehöhe des Altbestandes (direkt an der Max-Obermayer-Straße) nur schwer anzupassen.

Des Weiteren ist im Bebauungsplan als Gebäudehöhe E+D vorgegeben. Da hier ein zusätzliches Geschoss entsteht, wird auch eine Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse erforderlich.
Die vorgegebenen Geschossflächenzahl von 1,3 kann aber mit 1,24 weiterhin eingehalten werden.

Der Stellplatzbedarf ist beim Bauantrag detailliert nachzuweisen. Auf Grund der Zusammenlegung der kleineren Wohnungen und der neuen Richtlinien, ist aber davon auszugehen, dass eher kein zusätzlicher Bedarf entsteht.

Ob die Vorgaben des „Bauturbo“ angewendet werden können und somit kein Bebauungsplanänderungsverfahren notwendig wird, muss bei vorliegen der genauen Pläne geklärt werden.

Im Zuge der Diskussion wird bedauert, dass die durch die vorhandene Dachterrasse bestehende Auflockerung des Gebäudes entfällt. Durch die Erhöhung und Erweiterung um einen weiteren Giebel entsteht ein Gebäude, das eher städtischen Charakter aufweist.

Die Mehrheit stimmt der Aufstockung jedoch zu.

Die Fassadengestaltung ist dringend zu überarbeiten. Es sollen die Fenstergrößen und -gestaltung der Bestandsgebäude übernommen werden. Einem weiteren Fensterformat bzw. verglaste Dachgiebel wird nicht zugestimmt.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zum Umbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses in Aussicht.
Auch die entsprechenden Abweichungen vom Bebauungsplan werden in Aussicht gestellt.
Sollte eine Bebauungsplanänderung erforderlich werden, hat die Kosten der Veranlasser zu tragen.

Abstimmung

10	Ja-Stimmen
1	Nein-Stimmen

TOP 17

Bauvoranfrage auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses in ein Ferienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1813/5, Gem. Gmund, Alte Kaltenbrunner Straße 22

Es wird angefragt, ob die Gemeinde der Nutzungsänderung eines best. Wohnhauses in ein Ferienhaus zustimmen würde.
Ferienwohnungen/Häuser werden als gewerbliche Nutzung angesehen (§ 13a BauNVO).

Das Anwesen liegt nicht in einem Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. In Wohngebieten sind (ganze) gewerbliche Gebäude nicht zulässig.

Im Zuge der Diskussion weicht die Gemeinde nicht von dieser Vorgabe ab. Ferienhäuser werden nur in Mischgebieten zugelassen. Dadurch soll auch die Beibehaltung von Wohnraum unterstützt werden.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einer Nutzungsänderung eines Wohnhauses in ein Ferienhaus zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
11 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Nutzungsänderung nicht in Aussicht.

TOP 18 **Voranfrage auf Errichtung eines Wohngebäudes mit Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Schaftlacher Straße"**

Auf die Sitzung vom 14.10.2025 und Fraktionssprechersitzung vom 19.11.2025 wird verwiesen. Im Zuge dieser Sitzung wurde auch die Verschiebung des neuen Gebäudes nach Süden diskutiert.

Der Anbau wurde nun überarbeitet. Es ist vorgesehen, die Firstrichtung zu drehen. Sie verläuft nun parallel zur Längsseite gem. Gestaltungssatzung.

Eine Verschiebung wurde ebenfalls geprüft. Hierzu wurde vom Architekten folgendes mitgeteilt:

„Die Anregungen der Fraktionssprechersitzung vom 19. November wurden von der Bauherrschaft aufgenommen und mit mir diskutiert.

Nach ausgiebiger Diskussion haben wir aber entschieden, den Baukörper an der bisher geplanten Stelle zu belassen. Ein Verschieben des Baukörpers hätte folgende Nachteile:

- *Zufahrt zu alten Stellplätzen über die Südseite des Hotels zuzüglich Zufahrt zu den neuen Stellplätzen über die Nordseite*
- *Rund um das Hotel hätte man Stellplätze und Zu- und Abfahrten*
- *Dies gestaltet sich aufgrund der Niveauunterschiede schwierig und es wird wahnsinnig viel Fläche versiegelt, was sich auch in Kosten für Entstehung und Unterhalt niederschlägt*
- *Der Altenteiler würde zwischen alten und neuen Stellplätzen situiert werden, ist also auch von Stellplätzen und Zufahrten eingerahmt*
- *Neben dem Hotelbestand würde man eine neue, vom Hotel abgerückte Bebauung aufmachen. Die Bauherren möchten die Baukörper lieber kompakt zusammenstellen*

Durch die Drehung der Firstrichtung wird das neue Gebäude zum einen satzungskonform, zum anderen auch niedriger, sodass die Hotelzimmer im 1. OG wesentlich weniger beeinträchtigt werden.

Inzwischen konnte ich mit dem Brandschützer abstimmen, dass es für die Nähe der beiden Baukörper akzeptable Lösungsmöglichkeiten gibt.“

Im Zuge der Diskussion wird dem Vorhaben in der vorgelegten Form zugestimmt. Auf den Kamin sollte auf Grund seiner Höhe, Befestigung und Wirkung verzichtet werden.

Der geringe Abstand zwischen den Gebäuden wird nochmals hinterfragt. Ist dies auf Bezug des Brandschutzes tatsächlich möglich?

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Voranfrage auf Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 482/3, Gem. Dürnbach, zu.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 19 **Bebauungsplan Nr. 20 "Schaftlacher Straße";
Änderungsbeschluss**

Der Bebauungsplan ist aus dem Jahre 1994. Auf Grund der vorhandenen Nutzungen und Entwicklungen ist der Bereich nördlich des Moosbaches neu zu überplanen. Dabei sind insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Baugrenzen zu überarbeiten.

In die Bebauungsplanänderung soll auch das Städtebauliche Konzept zur Stärkung der Ortsdurchfahrten mit aufgenommen werden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 20 „Schaftlacher Straße“ für die Fl.Nr. 482/3, 482/13, 482/14, 482/19, 482/20 und 482/21, alle Gemarkung Dürnbach, zu ändern:

Fl.Nr. 482/3

- Baugrenze

Es wird zukünftig eine größere Baugrenze festgesetzt.

Dadurch soll eine Erweiterung des Hotelbetriebs „Eder“ zugelassen und somit auch die Bestandsnutzung gesichert werden.

- Zufahrt

Die neue Zufahrt Am Eisweiher wird als „Eigentümerweg“ aufgenommen

Fl.Nr. 482/13

Die Baugrenzen des Ursprungs-Bebauungsplanes sowie der 4. und 7. Änderung wird übernommen.

Fl.Nr. 482/14 (zusammen mit 482/19, 482/20, 482/21)

- Änderung der Art der baulichen Nutzung:

Gem. Bebauungsplan ist hier nur eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen. Der frühere Gasthof „Eder“ wird derzeit jedoch als Wohnraum genutzt.

Der Bereich wird zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Allerdings sollen die zulässigen Arten eingeschränkt werden. Zur Stärkung des im Norden vorhandenen Einzelhandelbetriebes sollte hier ebenfalls ein Einzelhandelsbetrieb mit einer frequenzbringenden Nutzung angesiedelt werden. Aber auch eine Schank- und Speisewirtschaft bleibt weiterhin möglich.

Selbstständige (Fremd)Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da diese nicht zu einer Stärkung des ortsansässigen Gewerbes beitragen und die Attraktivität eines Gebietes eher mindern denn aufwerten.

In den Obergeschossen der/des Gebäude(s) wird Wohnraum zugelassen, um Wohnungen, gerade für die darunterliegenden Gewerbenutzungen (Betriebswohnungen, Personalwohnungen), schaffen zu können.

- Baugrenze

Solange das Gebäude bestehen bleibt hat es Bestandsschutz.

Für eine künftige Neubebauung werden größere Baugrenzen vorgesehen. Allerdings müssen diese einen Abstand zum Mosbach von min. 6 m einhalten.

Hauptnutzungen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Fl.Nr. 483 (Bachgrundstück)

Hier soll ein Streifen von rund 5 m (noch prüfen!!!) zum Ausbau des Hochwasserschutzes bzw. zum Unterhalt und Pflege des Baches mit vorgesehen werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 20 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Hirschbergstraße II";
 a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der nochmaligen Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Unterlagen zur nochmaligen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hirschbergstraße II“ lagen in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschl. 09.01.2026 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit/Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Stellungnahmen sind von Seiten der Träger öffentlicher Belange vorgelegt worden:

Landratsamt Miesbach, Abt. 24.1 Kommunales und Verkehr vom 07.01.2026	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
1. Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Planung, solange die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße B307 ausreichend berücksichtigt wird. Insoweit ist das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim – Fachbereich Straßen-	Das Staatliche Bauamt Rosenheim wurden am Verfahren beteiligt. Mit Schreiben vom 25.11.2025 teilten sie mit, dass keine Einwände bestehen, solange die Erschließung des Baugebietes über die vorhandene Hirschberg-

<p>bau als Straßenbaulastträger (gemäß § 9 Abs. 3 a) FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) einzuholen und die entsprechenden Planungen abzustimmen und etwaig weitere notwendige Auflagen und Bedingungen zu erfüllen.</p> <p>2. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist zu prüfen ob die Anlage einer Linksabbiegespur erforderlich ist. Wir gehen aktuell davon aus, dass die B307 im Stande ist, den zusätzlichen Verkehr am Knoten mit der Hirschbergstraße abzuwickeln.</p> <p>Insoweit ist das Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim – Fachbereich Straßenbau als Straßenbaulast-träger (gemäß § 9 Abs. 3 a) FStrG und Art. 24 Abs. 1 BayStrWG) einzuholen und die entsprechenden Planungen abzustimmen und etwaig weitere notwendige Auflagen und Bedingungen zu erfüllen.</p> <p>Vorbehaltlich deren Stellungnahme kann unsererseits derzeit die Errichtung einer Linksabbiegespur von Norden kommend in Anbetracht der Verkehrssicherheit unter Beachtung der Verkehrszunahme mangels konkreter Aussagen in den Unterlagen noch nicht beurteilt werden. Sollte die Unfallkommission des Landkreises allerdings künftig zur Einschätzung kommen, dass die Errichtung einer solchen zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig ist, so wäre diese auf Kosten der Gemeinde als die Verkehrszunahme i.R.d. Planung verursachende Stelle zu übernehmen.</p> <p>3. Entlang der B 307 bestehen in nördlicher und südlicher Richtung Querungshilfen in zumutbarer Entfernung. Auf deren Nutzbarkeit wird verwiesen. Vorbehaltlich der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Rosenheim ist die Errichtung einer zusätzlichen Querungshilfe im Bereich des Abzweigs Hirschbergstraße – auch unter Berücksichtigung der R-FGÜ und der zu erwartenden Que-</p>	<p>straße erfolgt. Zusätzliche Einfahrten zur B 307 (auch während der Bauzeit) werden nicht gestattet.</p> <p>Dies wird von Seiten der Gemeinde eingehalten.</p> <p>Forderungen zu einer Linksabbiegespur oder evtl. Querungshilfen bestehen nicht.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.</p> <p>Ohne Abstimmung.</p>
--	--

<p>rungsintensität – nicht erforderlich. Weitere verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht veranlasst. Etwai-ge bauliche Maßnahmen wären vo-raussichtlich durch die Gemeinde als Verursacherin zu tragen.</p>	
---	--

Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde vom 17.11.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Die Begründung zum Bebauungs-plan ist nochmals geringfügig zu überarbeiten (betrifft Nummer 8. Immissionsschutz), da in der aktuellen Fassung noch auf eine veraltete Planung verwiesen wird. Insbesondere ist in der aktuellen Version der schalltechnischen Untersuchung (1928-2025/ Bericht V03) aufgeführt, dass der Orientierungswert im Dachge-schoss von Haus 3 an der Westfassade überschritten wird. Dies ist in der aktuel-len Fassung der Begründung zum Be-bauungsplan nicht berücksichtigt.</p> <p>Weiterhin wird in Bezug auf die Baurei-henfolge noch auf die abschirmende Wirkung der Bebauung im „GE/e“ ver-wiesen. In der aktuellen Planung ist jedoch ein MI vorgesehen.</p> <p>Abgesehen von dieser Anmerkung be-stehen aus der Sicht des Immissions-schutzes keine Einwände. Die potenti-ellen Immissionskonflikte wurden erkannt und es wurde in angemessener Weise durch geeignete Festsetzungen und Hinweise darauf reagiert. Unter Berück-sichtigung der geplanten Abhilfemaß-nahmen wird die Planung dem Tren-nungsgrundsatz des § 50 Bundesim-missionsschutzgesetz (BImSchG), der eine verträgliche Anordnung unterschiedli-cher Nutzungen vorsieht, gerecht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird in den genannten Punkten noch angepasst bzw. berich-tigt.</p> <p>Ohne Abstimmung</p>

Landratsamt Miesbach, Abt. Bauleitplanung vom 21.11.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Nachfolgend unsere fristgemäße Stel-lungnahme zur 2. Änderung des Bebau-ungsplanes Nr. 36, für das Gebiet „Hirschbergstraße II“ der Gemeinde Gmund:</p>	<p>Die datenschutzrechtlichen Informa-tions-blätter hängen bei den Unterlagen mit aus und sind auf der Homepage mit eingestellt.</p>

<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die Bekanntmachung den Hinweis auf <u>datenschutzrechtliche Informationspflichten</u> im Bauleitplanverfahren beinhalten muss. Die dazugehörigen Informationsblätter sollten auch mit den Unterlagen im Internet bereitgestellt werden.</p> <p>Weiter sollte die Bekanntmachung den Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können <u>und elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können</u> enthalten; dieser Hinweis darf nicht mit einschränkenden Zusätzen versehen werden (z. B. Anregungen können nur von Betroffenen oder nur schriftlich vorgebracht werden).</p> <p>Auch sollten Angaben dazu, <u>welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar</u> sind enthalten sein. D. h. die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umwelt-themen sind nach Themenblöcken zusammenzufassen und in der Veröffentlichungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Diese Pflicht erstreckt sich auch auf die in Stellungnahmen enthaltenen Umweltinformationen, welche die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Die Bekanntmachung muss der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in den der Gemeinde verfügbaren Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden.)</p> <p>So legen beides es auch die Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr fest (siehe dazu Punkt 5.2.9).</p>	<p>Die Verwaltung wird diese Informationen zukünftig direkt bei den veröffentlichten Unterlagen mit aufführen.</p> <p>Ebenfalls wird zukünftig der Hinweistext ergänzt.</p>
<p>Zudem wäre ein kurzes Eingehen auf eine Prüfung naheliegender Standortalternativen im Rahmen der Abwägung noch zu erwähnen. Auch das Bundesverwaltungsgericht sieht im Abwägungsgebot die Pflicht zur Prüfung von Standortalternativen. Im Umweltbericht wird hier dazu jedoch nichts aufgeführt.</p>	<p>Die Alternativstandorte für das „Wohnen im Alter“ wurden ausführlich diskutiert.</p> <p>Dies wird in die Begründung noch mit aufgenommen.</p>
<p>Weiter braucht es eine ausreichende <u>städtebauliche Begründung für die grün-</u></p>	<p>Dieser Mehraufwand wäre eher ein</p>

<p><u>ordnerischen Festsetzungen</u> im Bebauungsplan (vgl. §§ 9 I; 1 VI BauGB), da diese Festsetzungen sonst außer Kraft treten. So legt es das erste und zweite Bayerische Modernisierungsgesetz fest. Zulässige Gründe sind in §9 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Im Plan sollte diese Rechtsgrundlage nun auch immer explizit genannt werden und auch in der <u>Begründung des Bebauungsplans sollte darauf eingegangen werden.</u></p>	<p>Grund, keine grünordnerischen Festsetzungen mehr zu treffen.</p> <p>Da diese jedoch oft als „Verminderungsmaßnahme“ bei der Ausgleichsfläche mit Berücksichtigung finden, wird dies in der Begründung mit ergänzt.</p>
<p>Die in der Begründung erwähnte Umwandlung von Gewerbegebiet in ein Mischgebiet setzt auch eine Änderung des Flächennutzungsplans voraus. Es gilt das Entwicklungsgebot gem. § 8 II S. 1 BauGB zu beachten. Da es sich bei dem gewählten Verfahren um ein Regelverfahren handelt bestünde nach § 8 III 1 BauGB hier die Möglichkeit den Flächennutzungsplan im Rahmen eines Parallelverfahrens zu ändern.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot ist nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 21 unbeachtlich, wenn der Bebauungsplan die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt (OVG Münster, NVwZ-RR 2000, 574). Dabei ist auf das gesamte Gemeindegebiet abzustellen (BVerwG, NVwZ 2000, 197). Ein solcher Sonderfall kommt nur bei quantitativ und qualitativ unbedeutenden Abweichungen in Betracht (VGH Kassel, BRS 47 Nr. 20).</p> <p>Eine Ausnahme von der grundsätzlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung nach dem BauGB enthält § 8 II S. 2. Hiernach kann eine Gemeinde auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplans verzichten, wenn es für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht, Bebauungspläne aufzustellen (sog. selbstständiger Bebauungsplan). Der selbstständige Bebauungsplan – oder mehrere Bebauungspläne – müssen dabei nicht wie der Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet abdecken; sie müssen aber ausreichen, die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen.</p> <p>Die in § 8 Abs. 4 BauGB vorgesehene Möglichkeit, einen Bebauungsplan aus</p>	<p>In einer ersten Besprechung mit dem LRA wurde dies nicht so streng gesehen, da es sich um eine „Abstufung“ von Gewerbe- in Mischgebiet handelt. Da war man der Ansicht, dies könnte im Zuge einer späteren FNP-Änderung mit angepasst werden.</p> <p>(Die jetzige Sachbearbeiterin hat sich tief in die gesetzl. Bestimmungen eingearbeitet und ist nun sehr genau).</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Begründung entsprechend o.g. Punkte anzupassen und zu ergänzen und das FNP-Änderungsverfahren durchzuführen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>

<p>dringenden Gründen vor dem Flächen-nutzungsplan aufzustellen („vorzeitiger Bebauungsplan“), besteht grundsätz-lich nur, wenn die Gemeinde noch keinen gültigen Flächen-nutzungsplan besitzt.</p> <p>Daher wäre hier der Flächen-nutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.</p>	
---	--

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde vom 09.01.2026	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Aus naturschutzfachlicher und natur-schutzrechtlicher Sicht bestehen noch wesentliche Bedenken, die einer Sat-zungsreife des Bebauungsplanes derzeit entgegenstehen. Der Umweltbericht weist in mehreren Punkten fachliche und rechtliche Defizite auf, die im weiteren Verfahren zwingend zu beheben sind. Hierbei sind folgende Themen betroffen:</p>	
<p><u>Beantragte Ausnahme für die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereiche</u></p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann ei-ner Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 Bay-NatSchG nicht zugestimmt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind derzeit nicht ausreichend, um die ge-setzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung abschließend prüfen zu können.</p> <p>Zum einen ist das vorgelegte Maßnah-menkonzept zur Erreichung des ange-strebten Entwicklungsziels der Aus-gleichsflächen fachlich nicht ausrei-chend konkretisiert um sicherstellen zu können, dass der gesetzlich geschützte Biotoptyp ausgeglichen werden kann. Das Maßnahmenkonzept ist daher de-taillierter zu überarbeiten und fachlich zu präzisieren. Darüber hinaus ist ein ver-bindliches Monitoring einschließlich Er-folgskontrolle vorzusehen, um sicherzu-stellen, dass sich die Ausgleichsfläche tatsächlich in den angestrebten und für die Ausnahme notwendigen Zustand entwickelt und dieser dauerhaft erhalten wird.</p> <p>Zum anderen fehlt eine ausreichende Alternativenprüfung. Diese fehlt auch abgesehen von der beantragten Aus-</p>	<p>Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine kleine Fläche von rund 320 m² die nicht in der Biotopkartierung auf-genommen ist, die aber auf Grund der Kartierung als Biotop anzusehen ist.</p> <p>In diese Fläche kommen wir jetzt durch die Erweiterung des Geltungsbereiches hinein.</p> <p>(Der vorherige Umweltbericht war mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und in Ordnung. Daher war man der Auffassung, dass die Maßnahmen, der Entwicklungszu-stand usw. so übernommen werden kann. Durch die geringe Erweiterung und dem neuen Sachbearbeiter wird nun fast alles wieder in Frage gestellt.)</p> <p>Zur Grünordnung findet ein Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde statt.</p>

<p>nahme für das betroffene Biotop grundsätzlich in den Unterlagen und ist gem. S 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Anlage 1 Nr. 2 d BauGB verpflichtender Bestandteil des Umweltberichts in der Bauleitplanung. Um ein überwiegendes Öffentliches Interesse im Sinne des S 30 Abs. 3 BNatSchG ableiten zu können, ist nachvollziehbar darzulegen, weshalb der mit der Planung verfolgte Zweck nicht an einem alternativen Standort realisiert werden kann. Diese Prüfung hat sich dabei nicht ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beschränken, sondern muss auch Standortalternativen außerhalb des Plangebiets einbeziehen, sofern solche unter Berücksichtigung der Planungsziele und der örtlichen Gegebenheiten vernünftigerweise in Betracht kommen könnten. Eine entsprechende Darlegung fehlt in den Unterlagen. Laut Rücksprache mit der Bauamtsleitung in Gmund hat diese Alternativenprüfung jedoch stattgefunden und liegt vor aber ist nicht in den Antragsunterlagen enthalten.</p>	<p>Die Unterlagen werden dann entsprechend ergänzt und geändert.</p>
<p><u>Eingriffsregelung (Ausgleichsflächen und Ökokonto)</u> Die Maßnahmenkonzepte zur Erreichung der Entwicklungsziele aller ange-dachten Ausgleichsflächen sind nicht ausreichend konkretisiert. Sie müssen daher überarbeitet und präzisiert werden.</p> <p>Bei Ausgleichsfläche 2 ist aufgrund der Standortgegebenheiten und des Zustandes der Fläche (nährstoffreich mit hohem Brennessel- und Springkrautanteil sowie schattige Nordlage am „Wald-rand“) anzuzweifeln, ob die angesetzt-ten (zum Teil höchsten) Biotopwerttypen der jeweiligen Kategorie als Entwicklungsziel erreicht werden können.</p> <p>Des Weiteren liegen nicht alle notwendigen Informationen zum angedachten Ökokonto in Uffing am Staffelsee vor, um dieses abschließen prüfen zu können.</p>	
<p><u>Artenschutzrechtliche Prüfung</u> Auch wenn es aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wenig wahr-scheinlich ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44</p>	

<p>BNatSchG ausgelöst werden, ist die entsprechende Aussage im Umweltbericht formal zu pauschal und nicht ausreichend begründet. Die Schlussfolgerung wird derzeit lediglich aus einer Annahme abgeleitet („es wird davon ausgegangen“), ohne dass die fachliche Herleitung nachvollziehbar dargelegt wird. Ohne eine formal besser ausgearbeitete und ausreichende Begründung ist die Herleitung nicht vollumfänglich tragfähig, da sich insbesondere aufgrund der vorhandenen Vegetation, die ökologisch wertvoll ist und in Teilen sogar gesetzlichen Biotopstatus aufweist, sowie der extensiven Nutzung als Mähweide ein Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht ohne weitergehende fachliche Begründung ableiten lässt.</p>	
<p><u>Sonstige fachliche Information</u> Damit grünordnerische Festsetzungen rechtlich wirksam sind, ist eine hinreichende städtebauliche Begründung im Bebauungsplan erforderlich (vgl. SS 9 Abs. 1; 1 Abs. 6 BauGB). Ohne eine solche Begründung würden diese Festsetzungen infolge des ersten und zweiten Bayerischen Modernisierungsgesetzes ihre Gültigkeit verlieren. Die zulässigen Begründungstatbestände ergeben sich aus S 9 Abs. 1 BauGB. Aus diesem Grund sollte die entsprechende Rechtsgrundlage im Planteil stets ausdrücklich benannt und zudem in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar erläutert werden.</p> <p>Die Ausgleichsfläche 1 liegt im Bereich einer Flurgrenze auf Teilflächen verschiedener Grundstückseigentümer und wird voraussichtlich von zwei verschiedenen Bewirtschaftern geführt. Da die Fläche hierbei auch relativ klein und schlauchartig ist, könnte dies im Zuge der Entwicklungspflege in der Praxis unvorteilhaft sein. Hierbei sollte überlegt werden, ob die Fläche nicht auf ein Flurstück verlegt wird und lediglich von einem Bewirtschafter gepflegt wird.</p>	

Regierung von Oberbayern vom 14.11.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 03.06.2019 sowie vom 23.09.2019 jeweils eine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanänderung ab. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.“</p> <p><u>Änderungen im Zuge der erneuten Beteiligung</u></p> <p>Im Vergleich zum Planentwurf vom 15.07.2019 wurden u.a. Änderungen zum Geltungsbereich (Vergrößerung von ca. 0,75 ha auf ca. 0,88 ha), zu den Baugrenzen, zur Lage der Gebäude sowie den Grundflächen, zur Dachneigung, zu den Wandhöhen und zur Tiefgaragen-zufahrt vorgenommen.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im weiteren Verfahren steht die o.g. Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Regierung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abwägung und Beschlussfassung ist nicht veranlasst.</p>

Staatliches Bauamt Rosenheim (Straßenbauamt) vom 25.11.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Keine weiteren Einwendungen, die Stellungnahme vom 18.09.2019 behält Gültigkeit.“</p> <p>Stellungnahme vom 18.09.2019: „Die Erschließung hat über die bereits vorhandene Zufahrt (Hirschbergstraße) zur B 307 zu erfolgen. Weitere unmittelbare Zufahrten zur B 307 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.“</p> <p>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 Stra-</p>	<p>Die Stellungnahme des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen. Eine Erschließung über die B 307 ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Information (für künftige Käufer und Bewohner) in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Ohne Abstimmung.</p>

ßen-baulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.“	
---	--

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 14.11.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Zum Entwurf zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplans haben wir uns zuletzt mit Stellungnahme vom 04.07.2019 geäußert. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der nun vorgelegten geänderten Planung ebenfalls Einverständnis. Wir bitten allerdings noch folgende Hinweise zu beachten und in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Neben Hochwassergefahren, die vom Gewässer ausgehen, können auch extreme Niederschlags-ereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse stärker in den Focus gerückt. Im alpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und einer damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bereits bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Wir halten deshalb folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan für sinnvoll:</p> <p>Festsetzung: Die neuen Gebäude sollten mindestens bis zu einem Maß von 25 cm über dem umliegenden Gelände wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Tiefgaragen, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).</p> <p>Hinweise: Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung und die Hinweise werden mit aufgenommen.</p> <p>Abstimmung: 11 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.01.2026	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unter anderen die Hauszuführung zu Hausnummer 5a und 5b die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Versorgungsträger werden vor Bauausführung entsprechend benachrichtigt und beteiligt.</p> <p>Ohne Abstimmung</p>

b) Zustimmung gem. § 36a BauGB zum Bauantrag

Auf Grund der o.g. Vorgaben (Überarbeitung der Grünordnung/ Ausgleichsflächen und vor allem Änderung des Flächennutzungsplanes) kann der Bebauungsplan nicht so schnell der Rechtskraft zugeführt werden. Daher sollte zum Bauantrag noch offiziell die Zustimmung nach § 246e und 36a BauGB erteilt werden.

Dann könnte die Genehmigung nach dem „Baturbo“ erfolgen.

Der Bauantrag dient der Schaffung von Wohnraum. Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang mit einer Siedlung. Die vorgeschriebene Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen hat im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens stattgefunden.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, einem Gebäude mit Pflege-WG sowie zweier Tiefgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1686, Gem. Gmund, gem. § 246e und 36a BauGB zu.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 21 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Vorbescheid auf Neubau von Wohnhäusern mit Garage, Wallbergstraße 6

Bei diesem Antrag wurde von Seiten der Gemeinde die Variante 3 abgelehnt, da sie sich auf Grund der Größe der Gebäude nicht in die Umgebung einfügt.

Das Landratsamt teilte nun mit, dass Sie sich durchaus in die Umgebung einfügt. Es beabsichtigt, das Einvernehmen zu ersetzen.

Die Gemeinde erhält nochmals die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Gemeinde bleibt bei Ihrem Beschluss vom 25.11.2025.

Gmund a. Tegernsee 11.02.26

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer