



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 10.03.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:05 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Alfons Besel

Schritfführer: Christine Wild

Vorsitzender

Besel, Alfons

stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias
Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Kozemko, Herbert
Rabl, Georg
von Miller, Barbara
Zierer, Christine

Gemeindeverwaltung

Wild, Christine

Vertreter

Schack, Andrea
Huber, Franz

für Michael Huber
für Franz von Preysing

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Floßmann, Florian
Huber, Michael
von Preysing, Franz

Öffentliche Niederschrift

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Mitglieder und Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit gem. Art. 47 Abs. 2 GO fest.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.02.2026 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.02.2026 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung

10	Ja-Stimmen
0	Nein-Stimmen

TOP 3 Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1083, Gem. Gmund, Nördliche Hauptstraße 2

Es ist geplant, den vorhandenen Gebäudebestand abzureißen und dann ein Mehrfamilienhaus mit voraussichtlich 5 Wohneinheiten zu errichten.

Das Gebäude soll mit einer Größe von 26,5 m x 12 m geplant werden. Die Wandhöhe ist mit 7,70 m vorgesehen. Das neue Gebäude wird mit einem Abstand von rund 4 m zur Bundesstraße neu errichtet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Buchbergweg/Sonnleiten“ und ist dort als „Sondergebiet Camping“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde 2003 aufgestellt. Die Nutzung und Gebäude für das Baugrundstück wurden damals als Bestand übernommen und hier keine Entwicklung dargestellt, da damals kein Bedarf zu Veränderungen bestand. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Dorfgebiet dargestellt.

Gem. Bebauungsplan wurde ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,60 m festgesetzt. Die Nebengebäude sind eingeschossig (ohne bestimmte Wandhöhe) dargestellt.

Die meisten „alten“ Gebäude in der näheren Umgebung haben eine Wandhöhe von 7,30 bis 8,20 m. Die HsNr. 4 ist 3-geschossig und hat eine Wandhöhe von rund 9,90 m.

Der geplanten Wandhöhe von 7,70 m könnte daher zugestimmt werden.

Bei der vorgelegten Ansichts-Skizze wirkt sich die Gliederung im nördlichen Bereich (Garage/Lagerräume) positiv auf die Gestaltung aus.
Zu Stellplätzen wurde noch keine Aussage getroffen. Grundsätzlich sind 10 Stellplätze nachzuweisen.

Nach Rückfrage beim Bauherren wurde mitgeteilt, dass der Camping-Platz erhalten bleibt. Die abgebrochenen Gebäude werden ersetzt.

Grundsätzlich wäre die Anwendung des Bauturbos hier möglich. Dies würde bedeuten, dass der Bebauungsplan nicht extra geändert werden muss.

Im Zuge der Diskussion stimmt die Mehrheit der geplanten Höhe von 7,70 m zu. Auf Grund der Umgebung fügt sich diese ein. Außerdem wird die Rückversetzung des Gebäudes hierbei als positiv gesehen.

Das Verfahren ist bei vorliegen genauerer Pläne zu klären. Evtl. sollte ein Änderungsverfahren durchgeführt werden, um z.B. die Lage und Gestaltung der Stellplätze festzuschreiben. Hierbei soll auch geklärt werden, ob Garagen/Carport im Einsichtsbereich der Kapelle möglich wären oder ob diese beeinträchtigend wirken würden.

Der genaue Geländeverlauf ist noch darzustellen. Aufgrund des Geländes sind Abgrabungen erforderlich. Wird die Gemeindestraße hiervon beeinträchtigt?

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zu einem Neubau mit einer Wandhöhe von 7,70 m grundsätzlich in Aussicht.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

**TOP 4 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Schlierseer Straße";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Die Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schlierseer Straße“ lagen in der Zeit vom 02.01.2026 bis einschl. 02.02.2026 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit/Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen. Jedoch hat der Vorhabenträger selbst noch einen Anpassungswunsch:

Arch.Büro Erlacher vom 15.01.2026	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Bei der aktuellen Planung des Einfamilienhauses mussten wir feststellen, dass aufgrund der Höhenfestlegung mit der Gemeinde die Tiefgaragenabfahrt verändert werden muss. Das Rampenhaus rückt dadurch etwas nach Süden.</p> <p>Daher beantragen wir, das Baufenster der Tiefgarage im Bereich des Rampenhauses und der Abfahrt um 5,50 m nach Süden zu verlängern.“</p>	<p>Die Stellungnahme bzw. Änderungsantrag wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da die Verlängerung in den Ortsbereich (nicht in den Außenbereich) beantragt wird, bestehen keine Bedenken.</p> <p>Beschluss: Der Bauausschuss stimmt der Verlängerung des Baufensters der Tiefgarage im Bereich des Rampenhauses um 5,50 m nach Süden zu.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>

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

LRA Miesbach, Bauleitplanung vom 15.01.2026	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die Bekanntmachung den Hinweis auf datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren beinhalten muss. Die dazugehörigen Informationsblätter sollten auch mit den Unterlagen im Internet bereitgestellt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme der Regierung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Informationsblätter sind grundsätzlich auf der Homepage und der Aushangtafel im Rathaus vorhanden.</p> <p>Sie werden zukünftig direkt bei/mit den Auslegungsunterlagen hinterlegt.</p>
<p>Weiter sollte die Bekanntmachung den Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können und elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können enthalten; dieser Hinweis darf nicht mit einschränkenden Zusätzen versehen werden (z.B. Anregungen können nur von Betroffenen oder nur schriftlich vorgebracht werden).</p>	<p>Der Hinweis wird in der Bekanntmachung zukünftig berücksichtigt.</p>
<p>Auch die Abbildung eines Lageplans mit Eintragung des Planungsumgriffs wäre in der Bekanntmachung sinnvoll. So</p>	<p>Ein Lageplan ist bereits jetzt schon immer Teil der Bekanntmachung.</p>

<p>legen es auch die Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr fest (siehe dazu Punkt 5.2.9).</p>	<p>Es wird weiterhin darauf geachtet.</p>
<p>Weiter braucht es eine ausreichende städtebauliche Begründung für die grünordnerischen Festsetzungen 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 BauGB aufgeführt. Im Plan sollte diese Rechtsgrundlage nun auch immer explizit genannt werden und auch in der Begründung des Bebauungsplans sollte darauf eingegangen werden.</p> <p>Die 17. Änderung setzt keine neue Grünordnung fest, bezieht sich jedoch auf die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2023. Bestehende Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungssatzungen, die bisher auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO erlassen wurden, treten mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft, und zwar unabhängig davon, ob es sich bei den Satzungen um eigenständige Satzungen handelt oder um Bestandteile eines Bebauungsplanes.</p>	<p>Beschluss: Bei der Festsetzung Nr. C1 wird der Bezug auf die Gestaltungssatzung gestrichen. Somit werden keine grünordnerischen Festsetzungen mehr getroffen.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
<p>Da hier landwirtschaftliche Nutzfläche in Wohngebietsfläche umgewandelt werden soll, setzt dies auch eine Änderung des Flächennutzungsplans voraus. Es gilt das Entwicklungsgebot gem. § 8 II S. 1 BauGB zu beachten.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot ist nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 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. 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</p>	

<p>eines Flächennutzungsplanes verzichten, wenn es für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht, Bebauungspläne aufzustellen (sog. Selbstständiger Bebauungsplan). Der selbstständige Bebauungsplan – oder mehrere Bebauungspläne – müssen aber nicht wie der Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet abdecken; sie müssen aber ausreichen die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen.</p> <p>Auch wenn hier evtl. eine unbedeutende Abweichung (Sonderfall) angenommen werden könnte, wäre anzumerken, dass der Flächennutzungsplan im Gebiet von Ostin an einigen Stellen von den bestehenden Bebauungsplänen abweicht und eine Änderung notwendig ist, um die tatsächliche Entwicklung abzubilden und die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.“</p>	<p>Es handelt sich bei der vorliegenden Änderung um eine unbedeutende Abweichung.</p> <p>Die Gemeinde plant, den Flächennutzungsplan in der nächsten Zeit zu überarbeiten, da er (schon wieder) über 10 Jahre alt ist. Dabei werden diese genannten Änderungen/Erweiterungen mit angepasst.</p>
---	--

LRA Miesbach, Untere Naturschutzbehörde vom 15.01.2026	
<p>Stellungnahme:</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern, sofern sie nicht im Eigentum der Gemeinde stehen oder explizit durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert sind. Ist dies nicht der Fall, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden.</p>	<p>Abwägung und Beschlussfassung:</p> <p>Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan mit festgesetzt. Des Weiteren wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan-Änderungsentwurf mit festzusetzen.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p>
<p>Damit grünordnerische Festsetzungen rechtlich wirksam sind, ist eine hinreichende städtebauliche Begründung im Bebauungsplan erforderlich (vgl. §§ 9 I; 1 VI BauGB). Ohne eine solche Begründung würde diese Festsetzung infolge des erste und zweite Bayerische Modernisierungsgesetz ihre Gültigkeit verlieren. Die zulässigen Begründungstatbestände ergeben sind aus § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Aus diesem</p>	<p>Auf die o.g. Stellungnahme des Fachbereiches „Bauleitplanung“ wird verwiesen.</p>

<p>Grund sollte die entsprechende Rechtsgrundlage im Planteil ausdrücklich benannt und zudem in der Begründung des Bebauungsplans nachvollziehbar erläutert werden.</p> <p>Die 17. Änderung setzt keine neue Grünordnung fest, bezieht sich jedoch auf die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 2023. Bestehende Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungssatzungen, die bisher auf der Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO erlassen wurden, treten mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft, und zwar unabhängig davon, ob es sich bei den Satzungen um eigenständige Satzungen handelt oder um Bestandteile eines Bebauungsplanes.</p>	
---	--

Staatliches Bauamt Rosenheim (Straßenbauamt) vom 25.11.2025	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
<p>„Die Erschließung hat, wie in den Planunterlagen vorgesehen, ausschließlich über die bereits vorhandene Ein- und Ausfahrt der Straße „Unterzacherl“ auf die Staatsstraße 2076 zu erfolgen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße 2067 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	<p>Die Stellungnahme des Straßenbauamtes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung des Grundstückes ändert sich nicht. Sie erfolgt ausschließlich über die (Privat)Straße „Unterzacherl“.</p>
<p>Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren in/aus der Straße „Unterzacherl“ im Bereich des Bebauungsplangebiets auf die Staatsstraße 2076 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAS 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3,00 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand und 70,0 m Schenkellänge parallel zur Staatsstraße in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.</p> <p>Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht</p>	<p>An der Erschließung des Grundstückes ändert sich nichts.</p> <p>Das Sichtdreieck wird daher auf dem Planausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dargestellt.</p> <p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Plan um das Sichtdreieck zu ergänzen.</p> <p>Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen</p> <p>Die übrigen Hinweise werden im Bebauungsplan zur Information mit aufgenommen.</p>

<p>angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>	
<p>Hinweis: Auf die von der Staatsstraße 2076 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die vorgesehenen Bebauungsabstände genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle, Wände, Fensterdichtungen oder Dämmungen werden nicht vom Baulastträger der Straße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Information (für künftige Käufer und Bewohner) in den Bebauungsplan mit aufgenommen.</p> <p>Ohne gesonderte Abstimmung.</p>

Beschluss **Satzungsbeschluss:**
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schlierseer Straße“ mit oben beschlossenen Ergänzungen als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 5 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 20.03.26

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer