



# GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

## Niederschrift zur Sitzung des Gemeinderates

**Datum:** Dienstag, 28.04.2026  
**Beginn:** 19:02 Uhr  
**Ende:** 20:49 Uhr  
**Ort:** Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

**Vorsitzender:** Erster Bürgermeister Alfons Besel

**Schriftführerin:** Christine Wild

### stimmberechtigte Mitglieder

Bauer, Tobias	
Berghammer, Josef	
Besel, Alfons	Erster Bürgermeister
Floßmann, Florian	
Huber, Franz	
Huber, Johann	
Huber, Michael	ab TOP 3
Kaufersch, Maria	
Mayer, Martin	
Rabl, Georg	
Schack, Andrea	
Schmid, Johann	ab TOP 3
Stecher, Josef	
von Miller, Barbara	
von Preysing, Franz	
Wagner, Laura	ab TOP 7

### Gemeindeverwaltung

Dorn, Georg	
Hollerauer, Sophia	Schriftführerin
Ruml, Florian	Schriftführer
Wild, Christine	Schriftführerin

### Entschuldigt fehlen

Ettenreich, Bernd	
Ettstaller, Martina	
Kohler, Korbinian	
Kozemko, Herbert	Zweiter Bürgermeister
Zierer, Christine	Dritte Bürgermeisterin

## 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 sowie die Beschlussfähigkeit für die letzte Gemeinderatssitzung dieser Wahlperiode fest (Art. 47 Abs. 2 GO).

### **TOP 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.03.2026 gem. Art. 54 Abs. 2 GO**

Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 23.03.2026 wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

**Beschluss** Die Niederschrift wird genehmigt.

**Abstimmung** 13 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

### **TOP 3 Errichtung eines Beachvolleyballplatzes sowie weitere Begegnungsangebote auf dem Grundstück der ehemaligen Seeturnhalle (Antrag des GWÖ-Arbeitskreises Begegnungsstätte)**

*Die Gemeinderatsmitglieder Johann Schmid und Michael Huber erscheinen zur Sitzung.*

Der Arbeitskreis „Begegnungsstätte“ beantragt, einen Beachvolleyballplatz an der Triftstraße zu errichten. Frau Andrea Haberle vom Arbeitskreis erläutert den Antrag.

Es wird geplant, einen Beachvolleyballplatz mit einer Größe von 16 m x 8 m zu errichten. Eine erste Kostenschätzung wurde mit vorgelegt. Diese beläuft sich auf rund 42.200 €.

Ergänzend würde sich der Arbeitskreis die Anlage einiger Hochbeete wünschen.

Zusätzlich soll eine Gartenhütte/kleiner Schuppen errichtet werden, um Spiel- und Freizeitmaterial zu lagern. Hierzu wird eine abschließbare Hütte als sinnvoll erachtet. Dabei soll mit einem „Code“-System gearbeitet werden (keine Schlüsselvergabe).

*„Es soll ein attraktiver Treffpunkt entstehen, der Bewegung, Begegnung und gemeinschaftliche Aktivitäten fördert.“*

Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Viehhallenplatz“ und ist als Sondergebiet SO ausgewiesen.

Im SO sind Einrichtungen zulässig für:

- Sport- und Freizeitnutzung
- Nutzungen für den Gemeinbedarf
- Anlagen für den Tourismus

Die gewünschten Einrichtungen sind somit nach ihrer Art zulässig.

Allerdings stellen der Platz und die Hütte grundsätzlich auch bauliche Anlagen dar und müssen daher im festgesetzten Baufenster (innerhalb der Baugrenze) errichtet werden. Das Baufenster hat einen Abstand von rund 16 m zum Weg.

Wenn die gesamte genutzte/versiegelte Fläche dann auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 einhält, sind keine (zusätzlichen) Ausgleichsmaßnahmen bzw. naturschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.

Die wasserrechtliche Zustimmung ist jedoch noch einzuholen (Vorhaben innerhalb eines Bereiches von 60 m zum öffentlichen Gewässer).

Die immissionsschutzrechtliche Lage muss noch geklärt werden, da die Wohnhäuser doch relativ nahe angrenzen.

Bei einer ersten Anfrage 2019 hat die Immissionsschutzbehörde die Errichtung eines Beachvolleyballplatzes jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen. Es kommt auf die Nutzung bzw. Benutzungsdauer an:

- Nur Kinder bis 14 Jahren: Dann: Spielplatz und der „Lärm“ muss geduldet werden
- nur Freizeitnutzung für Jedermann oder das weitestgehende
- Sportnutzung mit Spielen und Turnieren mit Schiedsrichter und Zuschauer und Beschallung

Je nach Nutzung ist evtl. ein Schallschutzgutachten zur genauen Abklärung notwendig. Die Zulässigkeit kann auch durch eine Verschiebung des Platzes, Betriebszeiteneinschränkung oder eine gezielte Abschirmung beeinflusst werden.

Im Zuge der Diskussion wird das Vorhaben und der gewählte Standort überwiegend als sehr gut und als Bereicherung des Angebotes für die Jugend und Gemeinschaft angesehen.

Die Pflege und Unterhaltung soll jedoch von den Nutzern ausgehen.

Diese soll nicht auf den Bauhof abgeschoben werden.

Von einzelnen Ratsmitgliedern wird befürchtet, dass der Platz mittelfristig nicht mehr Gemeindebürgern zur Verfügung steht, sondern auf Grund der guten Park- und Erreichbarkeit von Auswärtigen und Touristen besetzt wird.

Es stellt sich die Frage, ob eine Einfriedung des Beachvolleyballplatzes erforderlich wird. Dies würde zusätzliche Kosten verursachen.

Aus Hygienegründen sollte die Anschaffung einer Abdeckplane mitberücksichtigt werden.

Der Bedarf zur Errichtung der Hochbeete wird in Frage gestellt.  
Wer gießt und kümmert sich darum?

Zur Versorgung und Erweiterung des Angebotes wird die Errichtung eines Kiosks aus der Mitte des Gemeinderates vorgeschlagen. Dieses Vorhaben findet mehrfach Unterstützung.

Auf Grund der Kosten und längeren Bearbeitungszeit soll diese Erweiterung unabhängig vom Beachvolleyballplatz geprüft werden.

**Beschluss** Der Gemeinderat stimmt der Errichtung eines Beachvolleyball-Platzes auf dem Grundstück der ehemaligen Seeturnhalle zu.  
Die weitergehenden Vorschläge und Anregungen zur Errichtung eines Kiosks sowie Einfriedung und Abdeckung des Beachvolleyballplatzes werden geprüft. Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtlichen Vorgaben und Zustimmungen (vor allem Immissionsschutz- und wasserrechtlich) abzuklären und einzuholen.

**Abstimmung** 15 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 4** **6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Hirschbergstraße (Wohnen im Alter);**  
**a) Änderungsbeschluss**  
**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Gebiet als Baufläche aufgenommen. Es wird als gewerbliche Baufläche (G) und Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Diese 1. Änderung trat mit Bekanntmachung am 05.10.2020 in Kraft.

Durch das geplante Vorhaben „Wohnen im Alter“ wurde der Bebauungsplan nochmals geändert. Nun sind ein Mischgebiet und ein Wohngebiet geplant. Hierfür muss der Flächennutzungsplan nun erneut geändert werden.

Der Änderungsentwurf wurde von der Verwaltung erstellt. Er soll nun öffentlich ausgelegt werden.

**Beschluss a)** Der Gemeinderat beschließt, den Flächennutzungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 1686, Teilfläche, Gem. Gmund, zu ändern.  
Dabei wird die bisherige gewerbliche Baufläche (G) als gemischte Baufläche (M) dargestellt.  
Des Weiteren wird die Gebietsgrenze um rund 10 m nach Norden erweitert.

**Abstimmung** 15 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**Beschluss b)** Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 01.04.2026.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

**Abstimmung** 15 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**TOP 5** **Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer offenen Überdachung über der Innenhoffläche zwischen den bestehenden Holzlager-Hallen sowie Neubau eines Personalgebäudes mit 2 WE, Fl.Nr. 1172, Gem. Dürnbach, Tölzer Straße 124**

Es liegt nun ein geänderter Vorbescheidsantrag vor.

Überdachung Innenhof

Es ist geplant, den bestehenden Innenhof zwischen den Holzlager-Hallen zusätzlich zu überdachen.

Hierzu soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 6 Grad und einer Eindeckung mit Acrylglas-Doppelstegplatten bzw. Alu-Sandwichplatten errichtet werden.

Für diese Dachneigung und Eindeckung ist eine Abweichung von der Gestaltungssatzung erforderlich.

Es gibt keinen Bebauungsplan. Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das nun entstehende Gebäude hinsichtlich der Grundfläche nicht mehr in die nähere Umgebung ein.

Es kann auf Grund § 34 Abs. 3b eine Abweichung vom Einfügegebot erteilt werden.

Zur Unterstützung des ortsansässigen Betriebes und da diese Fläche bereits versiegelt ist, bestehen von Seiten des Gemeinderates keine Bedenken. Eine Abweichung ist hier vertretbar.

Personalhaus

Weiter wird die Errichtung eines Personalgebäudes mit einer Größe von 15,5 m x 12 m und einer Wandhöhe von 6 m (2 Vollgeschosse) beantragt.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als Gewerbefläche dargestellt. Das geplante Personalhaus überschreitet diese Fläche um ca. 2 m. Baurechtlich ist dieser Grundstücksteil auf dem das Gebäude errichtet werden soll dem Außenbereich zuzuordnen.

Das Gebäude könnte über den § 246e i.V.m. § 36a BauGB zugelassen werden.

Da es sich hier um ein (faktisches) Gewerbegebiet handelt, sollten Wohngebäude nur im Einzelfall zugelassen werden und wenn

- die Wohnnutzung städtebaulich verantwortbar erscheint
- die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets und der Schutz der dort ansässigen Betriebe gewährleistet bleibt
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden
- die Nutzung mit den sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei dem beantragen Personalhaus werden Wohnungen für Personen errichtet, die im gewerblichen Betrieb arbeiten. Dabei ist davon auszugehen, dass die entstehenden Vorteile evtl. höhere Beeinträchtigungen z.B. beim Immissionschutz ausgleichen.

Nach Abwägung der Belange wird festgestellt, dass diese Nutzung (Personal/Betriebswohnungen) städtebaulich verantwortbar erscheint und damit auch mit sonstigen öffentlichen Belangen (Lärmschutz) vereinbar ist. Eine Funktionslosigkeit des Gewerbegebiets und Beeinträchtigung des ansässigen Betriebs ist durch Personalwohnungen nicht gegeben.

Die Verwaltung weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass der Begriff „Personal“gebäude baurechtlich nicht geschützt ist.

Im Zuge der Diskussion wird ein Bedarf für Wohnungen für Personal/Mitarbeiter für diesen Betrieb nicht gesehen.

Für „normale“ Wohnungen ist das Grundstück bzw. die Lage nicht geeignet (aufgrund der Zufahrt und Immissionen). Dass das Wohngebäude immer nur von Personal bzw. Familienmitgliedern bewohnt wird, kann nicht abgesichert werden. Dem Wohngebäude wird daher nicht zugestimmt.

#### Zuwegung

Das Grundstück wird derzeit auf Grund einer Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern über die Fl.Nr. 1347, Gem. Dürnbach, angefahren. Es liegt hier aber nicht direkt an der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche an. Dem Antrag liegt eine Urkunde von 1961 bei. Gem. dieser Urkunde wurde im Zuge eines Ringtauses ein Geh- und Fahrrecht für einen Weg bis zu einer Breite von 6 m von Norden her (von der Dürnbacher Straße aus) vereinbart.

Nach Überprüfung durch die Verwaltung wurde der hier verlaufende frühere Weg Nr. 108 „Weg Mitterfeld und Unterfeld“ in diesem Bereich (noch) nicht eingezogen.

Allerdings ist dieser nicht mehr vorhanden und aufgrund des Grundstückstausches nicht mehr möglich.

Für bauliche Maßnahmen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes wird die Erschließung noch als ausreichend angesehen. Für Erweiterungen bzw. Ausdehnungen in den Außenbereich werden hier jedoch Bedenken erhoben.

Auf Grund der unterschiedlichen Beurteilung werden zwei getrennte Beschlüsse zur Überdachung und zum Personalgebäude gefasst.

**Beschluss 1** Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Einbau einer offenen Überdachung über der Innenhoffläche zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB. Eine etwaige Zustimmung nach § 36a wird ebenfalls erteilt.

**Abstimmung** 15 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen

**Beschlussantrag 2** Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Personalgebäudes zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen. Gleichzeitig wird eine Zustimmung gem. § 36a BauGB erteilt.

**Abstimmung** 0 Ja-Stimmen  
15 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss 2** Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Personalgebäudes nicht zu. Die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB wird nicht erteilt.

## **TOP 6 Informationen des Bürgermeisters**

a)  
Erster Bürgermeister Alfons Besel erinnert an den Volkfestinzug am Mittwoch, 06.05.2026, zu dem alle Gemeinderatsmitglieder herzlich eingeladen sind.

b)  
Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die geplante Gemeinderatssitzung vom 19.05.2026 auf Donnerstag, 21.05.2026 verschoben wurde. Grund hierfür ist die am Dienstag, 19.05.2026 stattfindende konstituierende Sitzung des Kreistages in Miesbach. Bei der Gemeinderatssitzung am 21.05.2026 soll ein Gruppenfoto des bisherigen Gemeinderats gemacht werden und die ausscheidenden Gemeinderatsmitglieder werden verabschiedet.

Im Mai finden die Sitzungen somit wie folgt statt:  
Dienstag, 12.05.2026 – Konstituierende Sitzung des Gemeinderats  
Donnerstag, 21.05.2026 – reguläre Arbeitssitzung des Gemeinderats

c)  
Vorsitzender Alfons Besel verkündet, dass die BR-Radl-Tour am 05.08.2026 zur Mittagspause auf dem Gut Kaltenbrunn einen Stopp einlegt. Dieser Stopp dient auch wirklich nur zur Mittagspause, wodurch der Gemeinde keine Kosten entstehen. Allerdings kann sich die Gemeinde in geeigneter Form einbringen. Alfons Besel dachte hierbei eventuell an einen Auftritt vom Trachtenverein. Hierzu sollte sich die Gemeinde Gedanken machen.

d)  
Johann Schmid erinnert an die Informations- und Diskussionsveranstaltung der ATTEK (Arbeitsgemeinschaft Tegernseer Tal für Energie und Klimaschutz) zu der alle Gemeinderatsmitglieder herzlich eingeladen sind. Sie findet am Mittwoch, den 29. April um 19 Uhr im Neureuthersaal statt.

e)  
Florian Floßmann freut sich über zahlreiche Besucherinnen und Besucher beim Maibaumaufstellen am 01.05.2026 in Finsterwald.

Gmund a. Tegernsee 13.05.26

Alfons Besel  
Vorsitzender

Christine Wild    Sophia Hollerauer    Florian Ruml  
Schriftführung