



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Datum: Dienstag, 16.06.2026
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

Erster Bürgermeister

stimmberechtigte Mitglieder

Berghammer, Josef
Ettenreich, Bernd
Hupfauer, Martin
Kozemko, Herbert
Patzelt, Thomas
Zierer, Christine

Gemeindeverwaltung

Wild, Christine

Vertreter

Mayer, Martin
Schmid, Johann
Rzehak, Wolfgang

Ab TOP 3

Entschuldigt fehlen

stimmberechtigte Mitglieder

Floßmann, Florian
Huber, Michael
Kohler, Korbinian
von Miller, Barbara

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 10.03.2026 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2026 stand im RIS zur Einsichtnahme bereit. Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung wurde im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmung 9 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 3 Bauantrag auf Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Wohnhaus mit Wohnung und Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1386, Gem. Dürnbach, Ackerberg 10

Im Anwesen besteht eine große (Haupt)Wohnung und im nordöstlichen Bereich eine kleinere Wohnung.

Die kleinere Wohnung erhält durch kleinere Umbauten noch einen zusätzlichen Raum und hat dann eine Größe von rund 70 m².

Die größere Wohnung soll zukünftig zu einer Ferienwohnung umgenutzt werden und hat nach Umbau rund 194 m².

Das Anwesen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ackerberg“. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ferienwohnungen werden gem. § 13a BauNVO als „nicht störende Gewerbebetriebe“ oder als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ angesehen.

In einem WA sind daher Ferienwohnungen (wenn untergeordnet) nur ausnahmsweise zulässig. Ferienhäuser (als ganzes Gebäude) sind nicht zulässig.

Nebenan, in der ehemaligen Kanzlervilla, wurde/wird eine Ferienwohnung vermietet. Diese wird jedoch als Bestandsschutz angesehen (Wohnungen vor Einführung § 13a BauNVO).

Im Zuge der Diskussion wird festgestellt, dass der Gebietscharakter (überwiegend Wohnen) erhalten bleiben soll. Eine Ferienwohnung wäre höchstens in untergeordneter Form – nicht als Hauptnutzung – verträglich.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung/haus zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 30 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
10 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Bauantrag auf Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung/haus nicht zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen nicht.
Eine Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Nr.1 bzw. 2 BauNVO wird nicht erteilt.
Gegen den Umbau selbst werden keine Einwände erhoben.

TOP 4 Bauantrag auf Nutzungsänderung zum Einbau eines Kunstateliers in das best. Wohn- und Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1270, Gem. Dürnbach, An der Bahn 1

Es liegt ein Bauantrag vor, in dem Räume im Erdgeschoss im Wohnhaus und im Nebengebäude für ein Kunstatelier umgenutzt werden sollen.
Hierzu wird ein Nebenraum der Garage, der Durchgangsbereich und das best. Büro umgenutzt.
Diese Bereiche, die zum Atelier gehören haben eine Fläche von rund 70 m².

Gleichzeitig wird noch die Nutzungsänderung eines Holzlagers in eine Küche sowie die Vergrößerung der Einliegerwohnung im OG beantragt.
Diese Wohnung bestand bisher aus 1 Zimmer mit kleinem Bad und kleiner Küche (rund 20 m²) und wird nun um ein Zimmer und um einen Flur erweitert und Küche etwas vergrößert (neue Wohnfläche rund 42 m²).

Für die Nutzungsänderungen finden keine Veränderungen an der Fassade statt. Nur der Bereich zwischen Wohngebäude und Garagengebäude wird geschlossen.
Die bereits genehmigten 6 Stellplätze sind für die neue Nutzung ausreichend.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es handelt sich um ein „sonstiges“ Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB. Hier dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Nutzungsänderung zum Einbau eines Kunstateliers, Änderung eines Holzlagers in eine Küche sowie Vergrößerung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1270, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 5 Bauantrag auf Umbau eines Wohnhauses und Errichtung eines freistehenden Schuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 41/5, Gem. Gmund, Unterzacherl 6

Das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude soll umgebaut und renoviert werden. Gleichzeitig werden Nebenräume (Lager) angebaut.

Da das Gebäude nicht mehr als Geschäftshaus (Büro, Lager) mit Verwendung findet, soll es zu einem reinen Wohnhaus umgebaut werden. Hierfür wird jedoch die Fläche im Dachgeschoss nicht mehr benötigt. Daher wird die Kubatur des Gebäudes reduziert und die Wandhöhe von 5,99 m auf 4,84 m verringert. Die Reduzierung der Wandhöhe ist gem. Bebauungsplan möglich.

Im Norden des Gebäudes besteht derzeit eine Tennenauffahrt (für das Lager im OG). Diese soll zurückgebaut werden. Da in der Auffahrt jedoch auch Nebenräume untergebracht wurden, sollen diese nun durch ein freistehendes Nebengebäude erhalten und weitergenutzt werden. Diese Nebengebäude ist 7,75 m lang und 4,50 m breit.

Zusätzlich soll an der südwestlichen Gebäudeecke ein zusätzlicher Lagerraum mit angebaut werden. Dieser hat eine Größe von 3,5 m x 7,45 m. Er wird durch das Abschleppen des Daches am Gebäude integriert.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schlierseer Straße“. Für das Wohngebäude wurde eine einfache rechteckige Baugrenze von 10 m x 20 m vorgesehen. Der Anbau überschreitet die festgesetzte Baugrenze.

Des Weiteren wird an der Westseite ein Balkon errichtet und der Balkon an der Ostseite von 1,20 auf 1,40 erweitert. Gem. Bebauungsplan darf die Baugrenze nur bis zu 1,20 durch einen Balkon überschritten werden

Das freistehende Nebengebäude liegt ebenfalls außerhalb der Baugrenze.

Es sind somit Abweichungen vom Bebauungsplan erforderlich.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag auf Umbau eines Wohnhauses und Errichtung eines freistehenden Schuppens auf dem Grundstück Fl.Nr. 41/5, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 36 BauGB.
Gleichzeitig werden entsprechende Abweichungen vom Bebauungsplan erteilt.
Eine etwaige Zustimmung nach § 36a BauGB wird ebenfalls erteilt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 6 Bauvoranfrage auf Ausbau des Dachgeschosses mit Erhöhung des Dachstuhles und Errichtung eines Quergiebels auf dem Grundstück Fl.Nr. 1402, Gem. Gmund, Ringstraße 5

Bei dem bestehenden Mehrfamilienhaus soll der Dachstuhl um rund 0,45 m angehoben und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

Hierzu ist ein Quergiebel mit vorgesehen. Dieser stimmt mit unserer Satzung grundsätzlich überein.

Die geplanten Balkone sind derzeit an dieser Stelle bereits vorhanden, allerdings als Rücksprung „im“ Gebäude. Nun sollen diese an der Außenfassade errichtet bzw. Erweitert werden um somit noch ein paar m² Wohnfläche zu erhalten.

Ausschlaggebend ist hier jedoch die Erhöhung des Kniestockes. Im Bebauungsplan (hier wurde das Gebäude jedoch als Bestand übernommen) ist grundsätzlich eine Wandhöhe von 6 m + 0,15 m Sockel zulässig. Die Gemeinde hat in der örtlichen Gestaltungssatzung eine Wandhöhe von max. 6,75 m festgeschrieben.

Das Gebäude ist derzeit mit einer Wandhöhe von rund 7,60 m schon jetzt das höchste Gebäude in der näheren Umgebung. (Mehrfamilienhaus Ringstraße 10 = 7,50 m; Wohngebäude Tegernseer Straße 65 = 7,50 m; ansonsten überwiegend EFH mit 5,50 bis 6 m Wandhöhe)
Nur der ehemalige Bauernhof „Tegernseer Straße 71“ ist derzeit mit rund 8 m höher.

Am 10.06. fand eine Ortsbesichtigung statt. Dabei wurde festgestellt, dass das Gebäude auf Grund der bestehenden Höhe und Länge schon jetzt sehr präsent ist.
Durch den geplanten Anbau des Quergiebels und der Balkone erhält das Gebäude nochmals eine größere und gewaltigere Wirkung – vor allem im westlichen Bereich.

Hier steht Wohnraumschaffung gegen die gemeindlichen Vorgaben.
Eine Abweichung wäre im Zuge des „Bauturbos“ grundsätzlich möglich.
Es sollen aber keine Präzedenzfälle geschaffen werden.

Auf dem Grundstück hat die Gemeinde ein zweites Mehrfamilienhaus zugelassen. Dadurch kann mehr Wohnraum geschaffen werden. Diese Nachverdichtung und dann noch eine Erhöhung des Anwesens Ringstraße 5 ist mit der Umgebung aber nicht mehr vereinbar.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Erhöhung des Dachstuhls (Erhöhung der Wandhöhe) in Aussicht.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
 10 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stellt seine Zustimmung zur Erhöhung des Dachstuhls (Erhöhung der Wandhöhe) **nicht** in Aussicht.

Die Errichtung des Quergiebels ist nach Maßgaben der Gestaltungssatzung grundsätzlich möglich. Die Traufe des Daches soll einheitlich in einer Linie durchlaufen. Dabei ist zu beachten, dass Balkone immer innerhalb des Dachüberstandes errichtet werden müssen.

TOP 7 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 982/3, Gem. Dürnbach, Hagnweg 3

Auf die Sitzung vom 10.02.2026 wird verwiesen.

In dieser Sitzung hat man zugestimmt, ein (gegenüber dem Bebauungsplan) größeres Gebäude zu errichten. Der Bauausschuss hat der Vergrößerung des Baufensters auf 14 m x 10 m zugestimmt.

Einem größeren Gebäude (beantrag 14,5 x 12,5) wurde nicht zugestimmt.

Nun wurde ein neuer Bebauungsvorschlag vorgelegt.

Hierbei soll zusätzlich zu dem Gebäude mit einer Größe von 14 m x 10 m (voraussichtlich ein Doppelhaus) nochmal ein Einfamilienhaus mit 10 m x 7,5 m errichtet werden.

Die Verwaltung würde zwei freistehende Häuser grundsätzlich als möglich erachten. Es sollten dann aber zwei kleinere Einfamilienhäuser sein.

Evtl. mit Größe von 10 m x 8 m.

Überbaute Fläche:

Ein größeres Gebäude mit 14 m x 10 m = GR 140 m²

Zwei freistehende Einfamilienhäuser mit 10 m x 8 m = GR 160 m².

Im Zuge der Diskussion stellt der Bauausschuss fest, dass die vorgelegte Planung zu dicht für das Gebiet ist. Zwei kleinere Einfamilienhäuser werden jedoch als verträglich angesehen.

Beschlussantrag Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorgelegten Planung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus zu.

Abstimmung 0 Ja-Stimmen
 10 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorgelegten Planung nicht zu. Grundsätzlich können jedoch zwei freistehende Gebäude errichtet werden. Die Gebäude sollen jedoch eine Grundfläche von jeweils 10 m x 8 m nicht überschreiten.

Es wird nochmals ausdrücklich auf die Einhaltung der Abstandsflächen hingewiesen (gemeindliche Abstandsflächensatzung).

TOP 8

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Hirschbergstraße II";
 a) Abwägung und Billigung der Planung und des Umweltberichtes
 b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Der Änderungsentwurf lag in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschl. 09.01.2026 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am 10.02.2026 behandelt und gewürdigt.

Zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde haben zwischenzeitlich mehrere Gespräche stattgefunden. Der Umweltbericht wurde entsprechend der nachfolgenden Abwägung angepasst:

Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde vom 09.01.2026	
Stellungnahme:	Abwägung und Beschlussfassung:
„Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht bestehen noch wesentliche Bedenken, die einer Satzungsreife 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:	
<u>Beantragte Ausnahme für die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereiche</u> Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann einer Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG nicht zugestimmt werden. Die hierfür erforderlichen Unterlagen sind derzeit nicht ausreichend, um die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung abschließend prüfen zu können. Zum einen ist das vorgelegte Maßnahmenkonzept zur Erreichung des angestrebten Entwicklungsziels der Ausgleichsflächen fachlich nicht ausreichend konkretisiert um sicherstellen zu können, dass der gesetzlich geschützte Biotoptyp ausgeglichen werden kann. Das Maßnahmenkonzept ist daher detaillierter zu überar-	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst. Zwischenzeitlich (April 2026) hat eine telefonische Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden, in der die zu ändernden Sachverhalte der Maßnahmenplanung besprochen wurden. Ausgleichsmaßnahme 1: Die Betroffenheit des gesetzlich geschützten Biotopes G 212 (§, GU651L, 9 WP) kann im Sinne des Gesetzes in räumlicher Nähe und gleichartig ausgeglichen werden: Dazu wird nördlich des Planbereiches auf dem Flurstück 1686 das

beiten und fachlich zu präzisieren. Darüber hinaus ist ein verbindliches Monitoring einschließlich Erfolgskontrolle vorzusehen, um sicherzustellen, dass sich die Ausgleichsfläche tatsächlich in den angestrebten und für die Ausnahme notwendigen Zustand entwickelt und dieser dauerhaft erhalten wird. Zum anderen fehlt eine ausreichende Alternativenprüfung. Diese fehlt auch abgesehen von der beantragten Ausnahme 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.	dort vorhandene Grünland, welches als G212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (WP 8, ohne gesetzlichen Schutz)“ zu G214 „Artenreiches Extensivgrünland“ (§, GU651E, WP: 12) aufgewertet. Das angestrebte Entwicklungsziel für diese Maßnahme ist im Bereich des leicht südexponierten Hanges bei entsprechender Bewirtschaftung (Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz) möglich und realistisch, zumal die Ausgleichsfläche 1 nun komplett auf einer Flurnummer liegt. Im Weiteren wurde von der Gemeinde Gmund a. Tegernsee die geforderte Alternativenprüfung für 4 Standorte vorgelegt, die in den Umweltbericht integriert wird. Aus dieser geht hervor, dass einzig der Standort an der Hirschbergstraße eine realistische Entwicklungsperspektive aufweist. (vgl. Umweltbericht Seite 6ff)
<u>Eingriffsregelung (Ausgleichsflächen und Ökokonto)</u> Die Maßnahmenkonzepte zur Erreichung der Entwicklungsziele aller angedachten Ausgleichsflächen sind nicht ausreichend konkretisiert. Sie müssen daher überarbeitet und präzisiert werden.	Ausgleichsfläche Nr. 2: In Absprache mit der Unteren Natur-

Bei Ausgleichsfläche 2 ist aufgrund der Standortgegebenheiten und des Zustandes der Fläche (nährstoffreich mit hohem Brennessel- und Springkrautanteil sowie schattige Nordlage am „Waldrand“) anzuzweifeln, ob die angesetzten (zum Teil höchsten) Biotopwerttypen der jeweiligen Kategorie als Entwicklungsziel erreicht werden können. Des Weiteren liegen nicht alle notwendigen Informationen zum angedachten Ökokonto in Uffing am Staffelsee vor, um dieses abschließen prüfen zu können.	schutzbehörde wurde vereinbart, die Ausgleichsmaßnahme 2 im Norden um einen 5 m breiten, ungedüngten Pufferstreifen zu ergänzen. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass auf der flach geneigten Fläche kein Nährstoffeintrag in die südlich davon gelegenen Ausgleichsflächen gelangt. Somit sind realistische Erfolgsaussichten für die angestrebte Entwicklung gegeben. Bedenken der Naturschutzbehörde, dass die angestrebten Ziele nicht erreicht werden, werden durch ein Monitoringkonzept, welches die Vegetationsentwicklung nach 5 Jahren überprüft, entgegengetreten. Ausgleichsfläche Nr. 3: Zwischenzeitlich wurden die geforderten Informationen zu der Ausgleichsfläche 3 (Ökokonto in Uffing) an die Untere Naturschutzbehörde weitergegeben. <u>Zusammenfassung:</u> An der Planung an dem Standort wird grundsätzlich festgehalten. Es liegt eine Alternativenprüfung vor, die unter Berücksichtigung aller berücksichtigten Kriterien den Standort „Hirschbergstraße“ als einzigen Standort mit Entwicklungsperspektive ausweist. Dabei ist in der Abwägung auch berücksichtigt, dass der Verlust von 321 m² Biotopfläche in räumlicher Nähe im Umfang von 1.175 m² gleichartig ersetzt werden kann (= Ausgleichsmaßnahme 1). An die Ausgleichsmaßnahme 2 wurde ein ungedüngter Pufferstreifen angeschlossen, der den Nährstoffeintrag in die hangabwärts gelegenen Ausgleichsflächen verhindert. Darüber hinaus soll durch ein Monitoringkonzept die Vegetationsentwicklung nach 5 Jahren überprüft werden. Für beide Ausgleichsmaßnahmen werden die durchzuführenden Maß-
--	--

	nahmen im Umweltbericht, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, konkretisiert (z. B. Häufigkeit der Mahd und angepasste Mahdtermine). Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
<u>Artenschutzrechtliche Prüfung</u> Auch wenn es aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wenig wahrscheinlich ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 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.	Der Stellungnahme wird gefolgt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im Umweltbericht ausführlicher begründet, warum bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu erwarten sind. In diesem Fall kommt die artenschutzrechtliche Prüfung ohne Erfassungen einzelner Tiergruppen aus. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst. (vgl. Umweltbericht Seite 9
<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 Modernisierungs-gesetzes 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	Die Anmerkungen zur Grünordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlagen und städtebauliche Begründung wurde in die Planung mit aufgenommen (vgl. Festsetzungen neu Nr. 7 und Begründung Nr. 6)

Bebauungsplans nachvollziehbar erläutert werden. 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.	Dem Hinweis zur Ausgleichsfläche 1 wurde gefolgt, indem die Ausgleichsfläche nun vollständig auf Flurnummer 1686 liegt und somit, wie gewünscht, einen Bewirtschafter hat.
--	---

Auf Grund dieser Abwägung wurden die Unterlagen wie folgt ergänzt bzw. geändert:

- Überarbeitung der Grünordnung: Aufnahme der Rechtsgrundlagen und Ergänzung der städtebaulichen Begründung
- Ergänzung der immissionsschutzrechtlichen Hinweise in der Begründung
- Überarbeitung des Umweltberichtes mit Ausgleichsflächenregelung (s. auch oben).

Im Zuge der Diskussion wurde angeregt bei Ausführung nochmals zu prüfen, ob die Ausgleichsfläche 1 weiter nach Norden verschoben werden kann.

Beschluss a) Billigungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 01.06.2026 und Umweltbericht (Stand 27.05.2026).

Die Änderungen und Ergänzungen stellen nur redaktionelle bzw. fachliche Anpassungen dar. Die Öffentlichkeit ist davon nicht betroffen. Eine erneute Auslegung ist daher nicht mehr erforderlich.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Beschluss b) Satzungsbeschluss
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Hirschbergstraße II“ in der Fassung vom 01.06.2026 als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 9 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Schaftlacher Straße";
Billigung und Erweiterung des Geltungsbereiches**

Auf die Sitzung vom 10.02.2026 wird verwiesen.

Es wurde nun ein erster Vorentwurf durch das Büro Atelier Glasnhof erstellt. Dabei wurden die neuen Baugrenzen eingetragen, sowie die Schutzabstand zum Bach.

Die „Eisweiher-Fläche“ wird nachrichtlich mit übernommen. Hierbei handelt es sich um eine kartierte Fläche (ASK 0224-Gewässerlebensraum).

Die Geschossflächen müssen derzeit noch überprüft werden - beim Grundstück „ehemaliger Gasthof Eder“ darf jetzt nicht weniger GFZ festgesetzt werden, als jetzt schon vorhanden bzw. möglich.

Eine Wandhöhe ist derzeit im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es wurden nur die Anzahl der Vollgeschosse (II) festgelegt.

Beim Gasthof Eder haben wir eine Wandhöhe von ca. 9,70 m bis 9,90 m zur Straße hin. Beim Hotel Eder beträgt die Wandhöhe rund 7,70 m. Hier muss noch überprüft werden, welche Wandhöhe festgelegt werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, die Grundstücke Fl.Nr. 480 und 484 mit in das Änderungsverfahren aufzunehmen. Hier sollen ebenfalls die Schutzabstände zum Bach mit aufgenommen werden. Ansonsten werden für die Fl.Nr. 484 die 7. Änderung übernommen und bei der Fl.Nr. 480 die Bestandsbebauung mit etwas größeren Baugrenzen (3 m zusätzlich) festgesetzt.

Beschluss Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Vorentwurf.
Er beschließt, den Geltungsbereich um die Fl.Nr. 480 und 484, alle Gemarkung Dürnbach, zu erweitern.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 10 Informationen des Bürgermeisters

Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 1031, Gem. Gmund, Wallbergstraße 6:

Der Bauausschuss wurde darüber informiert, dass der Antrag von Seiten des Landratsamtes genehmigt wurde. Hier wurde das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.

Gmund a. Tegernsee 09.07.26

Alfons Besel
Vorsitzender

Christine Wild
Schriftführer