



GEMEINDE GMUND A. TEGERNSEE

Niederschrift zur Sitzung des Ortsplanungsausschusses

Datum: Dienstag, 12.04.2016
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:35 Uhr
Ort: Gmund a. Tegernsee, Kirchenweg 6, Rathaus, Sitzungssaal

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Georg von Preysing

Schriffthführer: Christine Lang

stimmberechtigte Mitglieder

Eck, Martina	Vertretung für Johann Huber
Heerklotz, Peter	
Kozemko, Herbert	
Rabl, Georg	
Straßmüller, Otmar Dr.	
von Miller, Barbara	
von Preysing, Franz	ab TOP 5
von Preysing, Georg	1. Bürgermeister
Wagner, Alfons	
Wagner, Helga	
Zierer, Christine	

Gemeindeverwaltung

Lang, Christine

entschuldigt fehlten

Huber, Johann

sonstige Anwesende

Ettenreich, Bernd
Haslauer, Johann
Mayer, Martin

Öffentliche Niederschrift

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

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

TOP 2 Genehmigung der Niederschriften der Sitzungen vom 08.03.2016 und 15.03.2016 gem. Art. 54 Abs. 2 GO

Die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 08.03.2016 und 15.03.2016 wurden mit der Einladung versandt. Die Niederschriften der nichtöffentlichen Sitzung wurden im Umlaufverfahren genehmigt.

Beschluss Die Niederschriften werden genehmigt.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 3 Bauantrag auf Anbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1627, Gem. Gmund, Tegernseer Straße Antragsteller: REWE Markt GmbH

An dem neuen Gebäude des zukünftigen Rewe-Marktes sollen mehrere Werbeanlagen angebracht werden:

4 x „REWE“ Beschriftung in unterschiedlichen Längen und Höhen (s. Anlage)

5 x Klapprahmen, Größe 1,19 m x 0,84 m, Inhalt: Hinweis auf Angebote

1 x Öffnungszeitenschild, Größe 1,5 m x 3 m

1 x Schwenkrahmen, Größe 0,6 m x 3,6 m, Inhalt: Hinweis auf Angebote

Im Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass die Werbeanlagensatzung der Gemeinde gilt. Darüber hinaus sind Fahnen und Fahnenmasten unzulässig.

Gem. Werbeanlagensatzung wäre nur eine Werbeanlage zulässig.

An der Straßenseite ist die „REWE“ Beschriftung 2 x in Groß (Nr. 1 im OG u. Nr. 11 im EG) und kleiner am Aufzug vorgesehen. Dafür ist keine Werbeanlage an der Südansicht geplant.

Im Zuge der Diskussion stellt sich die Frage ob wirklich so viele Klapp- und Schwenkrahmen für Angebote erforderlich sind. Diese sollten reduziert werden.

Des Weiteren wurde die Größe des Öffnungszeitenschildes bemängelt. Die Breite sollte hier max. 2 m betragen.

Zum Schutz der Nachbarn sollte die Werbebeleuchtung in der Nacht ausgeschaltet werden.

**Beschluss-
antrag** Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1627, Gem. Gmund, zu und erteilt eine Abweichung von der gemeindlichen Werbeanlagensatzung.

Abstimmung 3 Ja-Stimmen
7 Nein-Stimmen

Der Antrag ist damit abgelehnt.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Anbringung von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1627, Gem. Gmund, zu unter der Bedingung, dass

- das Öffnungszeitschild auf eine Breite von max. 2 m und
- die Anzahl der Klapp- und Schwenkrahmen auf insgesamt 3 Stück reduziert wird.

Abstimmung 6 Ja-Stimmen
4 Nein-Stimmen

Antrag Im Anschluss an die Beschlussfassung stellt Frau Gemeinderätin Zierer den Antrag, auf die nächste Sitzung einen Tagesordnungspunkt auf „Aufhebung der gemeindlichen Werbeanlagensatzung“ aufzunehmen. Auf Grund der heutigen Beschlussfassung sieht sie diese als wirkungslos und überflüssig an.

TOP 4 **Tekturantrag zur Erweiterung des Wintergartens und des westlichen Balkones auf dem Grundstück Fl.Nr. 1756/2, Gem. Gmund, Oberstögerweg 5**
Antragsteller: Fritz Heidi u. Hajo

Auf die Sitzung vom 16.02.2016 wird verwiesen.

In dieser Sitzung wurde die Verbreiterung des Balkones an der Westfassade abgelehnt.

Nun wurde ein Tekturantrag vorgelegt. Demnach wird das Wohnhaus im Erdgeschoss nach Westen um 2,90 m erweitert. Auf dieser Erweiterung wird dann der Balkon errichtet. Der neue Balkon im Obergeschoss hat dann ebenfalls eine Breite von 2,90 m (vorher geplant 4 m).

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Tekturantrag auf Wohnhausanbau mit darüberliegender Balkonerweiterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1756/2, Gem. Gmund, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 5 Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/8, Gem. Gmund, Georg-Stöger-Str. 41
Antragsteller: Seibt Lothar u. Inninger-Seibt Christine**

Das bestehende Gebäude mit einer Größe von 9 m x 9 m soll abgerissen werden. Dafür wird ein neues Einfamilienhaus mit einer Größe von 12,40 m x 10,40 m errichtet. Die Wandhöhe beträgt 6,16 m, die Dachneigung 22 Grad.

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

Die Garage wird im Norden direkt an die Grenze gebaut. Es ist also kein Dachüberstand von min. 0,50 m, wie in der Stellplatzsatzung vorgeschrieben, vorgesehen. Des Weiteren muss der 3. Stellplatz noch dargestellt werden.

Im Zuge der Diskussion wird dem Bauherren vorgeschlagen, auf die Holzverschalung zwischen den Fenstern (Ansicht Ost) zu verzichten.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 50/8, Gem. Gmund, Georg-Stöger-Str. 41, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 34 i.V.m. § 36 BauGB.
Gem. Stellplatzsatzung ist der 3. Stellplatz noch nachzuweisen. Des Weiteren muss die Garage mit einem Dachüberstand von min. 0,50 m errichtet werden.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

**TOP 6 Bauantrag auf Errichtung einer Liegeboxenüberdachung mit Auslauf und Anbau für Roboter und Technikräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 857, Gem. Dürnbach, Miesbacher Str. 67a
Antragsteller: Ettstaller Thomas**

Es ist geplant, im Osten des Stallgebäudes zusätzliche Liegeboxen mit Auslauf herzustellen. Die Liegeboxen werden mit einem Pultdach (Stahl-Holzrahmenkonstruktion, Tondachsteine) überdacht.

Die versetzte Pultdachform wurde gewählt, da ein einfaches abschleppen des bestehenden Daches nicht die notwendige Höhe gebracht hätte. Des Weiteren soll dadurch eine bessere Luftzirkulation gewährleistet werden (die Seiten und Rückwände werden nicht geschlossen).

Im Nordosten wird außerdem ein Anbau mit Büro, Milchammer und Technikräumen errichtet. Dieser Anbau hat eine Größe von insgesamt 17,59 m x 4,60 m. Er erhält ebenfalls ein Pultdach mit einer Dachneigung von 18 Grad. Die Wände bestehen aus Mauerwerk.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Für die Dachform ist eine Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung erforderlich.

Die Pultdachform wird nicht als sehr ansprechend angesehen. Des Weiteren wird auf die Regenwasser/Schnee-Problematik hingewiesen.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Liegeboxenüberdachung mit Auslauf und Anbau für Roboter und Technikräumen auf der Fl.Nr. 857, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB. Gleichzeitig wird eine Befreiung von der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 7 **Bauantrag auf Neubau eines Güllebehälters auf dem Grundstück Fl.Nr. 857, Gem. Dürnbach, Miesbacher Str. 67a**
Antragsteller: Ettstaller Thomas

Da das Ausbringungsverbot für Gülle verlängert wurde, reicht die Kapazität der vorhandenen Güllebehälter nicht aus. Es soll daher ein zusätzlicher Stahlbeton-Rundbehälter mit einem Durchmesser von 19,5 m und einer Wandhöhe von 4 m (jeweils Innenmaße) errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach Ansicht der Verwaltung gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Neubau eines Güllebehälters auf dem Grundstück Fl.Nr. 857, Gem. Dürnbach, zu und erteilt sein gemeindliches Einvernehmen gem. § 35 i.V.m. § 36 BauGB.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 8 **Bauvoranfrage auf Erweiterung des Wohnhausesa auf dem Grundstück Fl.Nr. 1167, Gem. Dürnbach, Tölzer Str. 113**
Antragsteller: Schwartz Marja

Es ist geplant, an dem vorhandenen Querbau einen eingeschossigen Anbau mit einer Größe von 9 m x 14 m zu errichten. Die Wandhöhe würde ca. 3 m betragen.

Durch den Anbau soll eine erdgeschossig/ebenerdige Wohnung entstehen. Das OG des Bestandsgebäudes soll dann voraussichtlich vermietet werden.

Im Querbau, der früher als Garagen bzw. Werkstatt genutzt wurde, bestehen nach Aussage des Architekten bereits jetzt schon Wohnräume.

Ein Abriss des bestehenden Querbaus wird abgelehnt, da diese Wohnräume (und die Verbindung zum Wohnhaus) genutzt werden soll und damit der Garten von der Straße abgeschirmt wird.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte der Neubau zweigeschossig (wie Bestandsgebäude) errichtet werden.

Auf dem Nachbaranwesen Tölzer Str. 115 ist ebenfalls ein eingeschossiger Anbau in U-Form mit Wohnnutzung vorhanden.

Gem. Vorbesprechung mit dem Landratsamt (Herrn Pawlovsky, Herrn Deingruber) am 06.04.2016 ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Es fügt sich auf Grund der Nachbarbebauung in die Umgebung ein. Ein zweites Vollgeschoss wäre zwar positiv, kann aber nicht gefordert werden.

Aus ortsplanerischer Sicht wurden zwei Anregungen vorgebracht:

Die Garage quer zum Neubau geht gar nicht. Auch wegen der Nähe zum Neubau (nur 1 m Abstand). Diese sollte entfallen.

Der Neubau sollte ca. 1,5 m vorgesetzt werden, so dass eine Gliederung (Hauskante) entsteht.

Von Seiten des Ortsplanungsausschusses wird angeregt, die Garage in den Anbau zu integrieren.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines Wohnhausanbaus in der vorliegenden Form unter Berücksichtigung der Anregungen des Landratsamtes in Aussicht.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
1 Nein-Stimmen

TOP 9 Bauvoranfrage auf Errichtung eines Anbaus am best. Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1656, Gem. Gmund, Tegernseer Str. 8
Antragsteller: Glasl Daniel

Geplant ist, die alten vier Garagen im nördlichen Teil des Grundstücks abzureisen und an deren Stelle einen zweigeschossigen Anbau (EG, OG, plus wenn möglich ausgebautem DG) mit einer ungefähren Fläche von 8 m x 10 m (Grundfläche von 80 bis 100 m²) zu errichten.

Zudem soll der noch unausgebaute Teil der alten Tenne mit eingegliedert werden. In der so geschaffenen Fläche sollen Wohnungen bzw. ein Atelier entstehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Viehhallenplatz“ (§ 30 Abs. 1 BauGB). Auf dem Grundstück wurde der Bestand festgesetzt, somit also die vorhandenen Garagen. Des Weiteren wurde auch die bestehende GRZ im Bebauungsplan übernommen.

Durch den Neubau werden somit diese Vorschriften nicht eingehalten.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte der Anbau in der dargestellten Höhe errichtet werden (nicht mit Dachgeschoss), damit er deutlich als untergeordneter Gebäudeteil hervortritt.

Unter der Garage ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Eine Dienstbarkeit besteht. Änderungen – z.B. wegen Baugenehmigung – müssen von der Gemeinde getragen werden.

Gem. einer Vorbesprechung mit dem Landratsamt (Herrn Pawlovsky, Herrn Deingruber) am 06.04.2016 besteht mit dem zweigeschossigen Anbau (wie vorgelegt – ohne zusätzliches Dachgeschoss) grundsätzlich Einverständnis. Ein zusätzliches Geschoss (Ausgebautes Dachgeschoss) wirkt zu dominant, der Anbau ist nicht mehr untergeordnet. Ein selbständiger Baukörper ist auf Grund der Abstandsflächenproblematik nicht möglich.

Im Zuge der Diskussion wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze für die vorhandenen und zukünftigen Nutzungen auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stellt seine Zustimmung zur Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1656, Gem. Gmund, in Aussicht unter der Voraussetzung, dass kein Dachgeschoss errichtet wird und die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan geändert werden muss. Die Kosten des Änderungsverfahrens trägt der Antragsteller.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 10 **Bebauungsplan Nr. 5 "Hirschbergstraße";
Aufhebungsbeschluss**

Für das Anwesen Hirschbergstraße 5 wurde der Umnutzung der Ferienwohnungen in ein Einfamilienhaus zugestimmt. Da im Bebauungsplan auf diesem Grundstück ein Mischgebiet eingetragen ist, verlangt das Landratsamt eine Bebauungsplanänderung.

Der Bebauungsplan wurde im April 1975 rechtskräftig. Das Gebiet ist bereits bebaut. Es wurden auch schon Befreiungen erteilt (z.B. Doppelhaus bei Anwesen HsNr. 12). Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bebauungsplan aufzuheben.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 5 „Hirschbergstraße“ aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Entwurf vom 11.04.2016 wird gebilligt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 11 Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 36 "Hirschbergstraße II";
Änderung des Geltungsbereiches und Neubeginn des Verfahrens**

In den Jahren 2001 bis 2003 wurde für die damaligen Grundstücke Fl.Nr. 1685/2 und 1685 ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet (s. Anlage Plan Stand 2002). Der Entwurf wurde auch 2003 noch das erste Mal ausgelegt. Auf Grund der Änderung der Gesetzeslage wurde das Verfahren dann jedoch nicht mehr weitergeführt. Es sollte – „wenn ein Erfordernis vorliegt“ – neu eingeleitet werden.

Die Gemeinde beabsichtigt nun, südlich des Bauhofes Wohnungen für sozial schwächere bzw. für anerkannte Asylbewerber zu errichten. Zur Festlegung der Zufahrt, aber auch um die Lärmschutzfrage zu lösen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes ratsam. (vgl. auch Stellungnahme Herrn Brand, Immissionsschutz)

Damit das Mischverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe im zulässigen Rahmen liegt, werden die Grundstücke entlang der Tegernseer Straße im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1684/6 und 1684/10, Gem. Gmund, besteht ebenfalls Nachverdichtungspotential. Von Seiten des Ortsplanungsausschusses wird angeregt, die Eigentümer dieser Grundstücke anzuschreiben, ob sie ebenfalls in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden wollen.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss beschließt, für die Grundstücke Fl.Nr. 1685, 1686/3, 1686/4, 1686/5, 1686/7 (Tfl. Straße), 1686/8, 1686/17, 1686/18 und 1686/19, alle Gemarkung Gmund, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich ist in der vorliegenden Karte vom 08.03.2016 dargestellt. Es ist geplant, südlich des Bauhofes Wohngebäude zu errichten. Neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sollen aber auch die Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur mit Berücksichtigung finden. Es werden daher die Grundstücke entlang der Tegernseer Straße in den Geltungsbereich mit aufgenommen und als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bereich des Bauhofes mit Feuerwehr wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Baugrundstücke sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet bzw. als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Eigentümer der südlichen und westlichen Nachbar-Grundstücke werden von der Verwaltung angeschrieben, ob ggf. hier auch Bedarf besteht.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

Eingegangene Bauvoranfragen und -anträge

1. BV Grundbrecher, Bauantrag auf Errichtung Wintergarten, Hochwiesweg 2
Frau Grundbrecher möchte im Bereich der Terrasse einen Wintergarten mit einer Größe von 2,5 m x 4,8 m errichten. Der Ortsplanungsausschuss hat seine Zustimmung zum geplanten Wintergarten in der Sitzung am 13.10.2015 (TOP 13) in Aussicht gestellt.

Für Wintergärten müsste somit noch eine Regelung im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

In anderen Bebauungsplänen wurde zu Wintergärten z.B. folgendes festgelegt:

- a) Je Parzelle ist ein eingeschossiger Wintergarten bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite des Hauptgebäudes ausnahmsweise zulässig.
- b) Die maximal zulässige Grundfläche für Wintergärten beträgt je 8 m². Sie wird nicht auf die Grundfläche des Hauptgebäudes angerechnet.
- c) Baugrenzen dürfen durch Wintergärten bis zu 2,0 m überschritten werden.
- d) Pultdächer von Wintergärten sind mit einer Neigung von 18-26 Grad auszuführen
- e) bei Wintergärten ist die Verwendung von Metall- oder Kunststoffrahmen (nicht farbig) zulässig.

2. BV Fellner, Vorbescheid auf Errichtung eines Doppelhaus, Neureuthstr. 16

Auf die Sitzung vom 19.01.2016 wird verwiesen.

Es sollte ein Doppelhaus mit einer Breite von 12 m und einer Länge von insgesamt 22 m errichtet werden. Die neu beantragte Grundfläche betrug 285 m². Im Bebauungsplan ist eine Grundfläche von 165 m² vorgesehen.

Gem. Besprechung mit dem LRA am 06.04.2016 wird unsere städtebauliche Begründung für die niedrigere Grundfläche am Ortsrand als nachvollziehbar und sinnvoll erachtet.

Es wird jedoch geraten,

die GR für alle Grundstücke in der südlichen Reihe einheitlich festzulegen, die Wandhöhe für alle Grundstücke in der südlichen Reihe einheitlich festzulegen und das Baufenster auf der Fl.Nr. 3/1 ebenfalls als Rechteck (12 m x 18 m) festzulegen (keinen Anbau-abgeschlepptes Dach)

3. BV Reisberger, Bauantrag auf Abbruch und Neubau eines eingeschossigen Querbaus, Neureuthstraße 10

Auf die Sitzung vom 08.03.2016 wird verwiesen.

Es soll ein neuer Anbau mit einer Größe von 16,5 m x 9 m errichtet werden.

Im Bebauungsplan ist der jetzige Bestand mit einer Größe von 9,3 m x 5,6 m (Grundfläche 55 m²) festgesetzt. Des Weiteren hat man im südlichen Bereich des Grundstückes ein Baurecht mit einer Größe von derzeit 150 m² vorgesehen.

Im Bebauungsplan wurde ein größerer Querbau aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Ein so großer Querbau fügt sich nicht mehr in die vorhandene städtebauliche Form ein. Diese ist geprägt durch rechteckige klare Formen mit einer Giebelrichtung. Das klar gegliederte Gebäude und die Gestaltqualität des sehr schönen Einfirsthofes wird durch einen größeren Querbau beeinträchtigt.

Der Hof ist derzeit schon das größte Gebäude im Gebiet und wird durch einen querstehenden Anbau nochmals vergrößert. Der geplante Anbau wäre auch zu dominant gegenüber dem jetzigen Ortsbild und würde direkt einen Querriegel aus östlicher Sicht darstellen.

Herr Reisberger teilte mit Schreiben vom 01.03.2016 zum Bauantrag folgendes mit: „Mit dem Ersatzbau für das bestehende Zuhause ist die von mir beabsichtigte bauliche Tätigkeit auf meiner Hofstelle beendet. Ein zusätzliches freistehendes Gebäude im südlichen Bereich des Areals, anstatt dem geplanten Zuhause, sowie im B-Plan-Entwurf vorgesehen, kommt für mich überhaupt nicht in Frage und ich bitte die Gemeinde das zu respektieren und bei dem weiteren Verfahren zu berücksichtigen.“

Um eine zeitgemäße Erweiterung im Bereich des Zuhauses zu ermöglichen wird vorgeschlagen, die Baugrenze auf 8 m bis 9 m zu verbreitern. Eine Verbreiterung auf 9 m würde unserer 1/3 Regelung bei Querbauten gem. Gestaltungssatzung entsprechen. Allerdings würde dann ein fast quadratischer Anbau entstehen.

Erneuter Auslegungsbeschluss

Durch die bereits am 19.02.2013 beschlossenen Änderungen, durch die längere „Ruhezeit“ und aufgrund der neu beschlossenen Änderungen ist eine erneute Auslegung erforderlich.

Beschluss a) Der Ortsplanungsausschuss beschließt folgende Änderungen:

1. Wintergärten:

Für Wintergärten werden die textlichen Festzungen Nr. a-e im Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Grundfläche je Wintergarten darf max. 12 m² betragen.

2. Fl.Nr. 3 (BV Reisberger)

Die Baugrenze für den südlichen Anbau an dem Hauptgebäude wird auf 8 m verbreitert. Die Länge wird beibehalten.

3. Südliche Baureihe

Auf der Fl.Nr. 3/1 wird ein rechteckiges Baufenster mit einer Größe von 12 m x 18 m eingetragen.

Für die südliche Baureihe wird einheitlich eine Grundfläche von 165 m² (mit Ausnahme Fl.Nr. 3/5) und eine Wandhöhe von 6,30 m festgelegt.

Die Wandhöhe von 6,30 m gilt auch für die weiteren Ortsränder (z.B. Anwesen Hochwiesweg 4-10).

Abstimmung	11	Ja-Stimmen
	0	Nein-Stimmen

Beschluss b) Der Entwurf des Planungsbüros Singhammer vom 19.02.2014 wird bestätigt. Die unter Buchstabe a) getroffenen Änderungen sind einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, den Plan gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 13.1 Bauantrag auf Abbruch des ehemaligen Zuhauses und Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 3, Gem. Gmund, Neureuthstraße 10
Antragsteller: Georg Reisberger

Der bestehende Anbau (ehemaliges Zuhause) mit einer Größe von rund 10 m x 5,5 m soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der geplante Anbau hat eine Größe von 16,5 m x 9 m und erhält nur ein Vollgeschoss. Die Wandhöhe beträgt somit rund 3 m. Das Satteldach wird mit einer Dachneigung von 15 Grad errichtet. Zwischen dem Bestand und dem Anbau wird ein Teilbereich (2,20 m) mit einem Flachdach (Dachterrasse) errichtet. In dem neuen Anbau soll eine Wohnung untergebracht werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Neureuthstraße/ Hochwiesenweg“ der sich gerade in Aufstellung befindet (§ 33 BauGB).

In diesem Bebauungsplanentwurf wurden eine Baugrenze mit einer Grundfläche von 55 m² (9,3 m x 5,6 m) und eine Wandhöhe von 5 m vorgesehen. Die Dachneigung muss min 18 Grad betragen.

Gem. TOP 13 wird die Baugrenze auf ein Maß von 8 m verbreitert. Der geplante Anbau entspricht dann jedoch immer noch nicht den Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplanes.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Vorhaben auf Abbruch und Neubau eines Wohnhausanbaues auf dem Grundstück Fl.Nr. 3, Gem. Gmund, nicht zu, da das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 widerspricht. Einer Ausnahme von der Veränderungssperre wird nicht zugestimmt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 13.2 Bauantrag auf Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 6, Gem. Gmund, Hochwiesweg 2,
Antragsteller: Grundbrecher Brigitte

Es ist geplant, einen Wintergarten mit einer Größe von 4,80 m x 2,50 m zu errichten. Der Wintergarten wird an der Traufseite erstellt und liegt teilweise (1,10 m) unterhalb des Balkons. Die Wandhöhe des Wintergartens beträgt

2,50 m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Neureuthstraße / Hochwiesweg“ der sich in Aufstellung befindet.

Im Bebauungsplan wurde die Baugrenze mit einer Breite von 12,30 m festgesetzt. Das Gebäude hat derzeit eine Breite von 10,70 m. Somit liegt der Wintergarten mit einer Tiefe von 1,60 m innerhalb der Baugrenze. Mit einer Tiefe von 0,90 m überschreitet er die geplante Baugrenze.

Geklärt werden muss noch der Anschluss an das bestehende Gelände. Dieses liegt rund 0,50 m höher als der Erdgeschossfußboden (s. Fotos). Der Ortsplanungsausschuss stimmt einer Abgrabung für eine evtl. weitere Terrasse nicht zu.

Gem. TOP 13 werden im zukünftigen Bebauungsplan textliche Regelungen zur Errichtung von Wintergärten aufgenommen. Der Antrag entspricht dann dem zukünftigen Bebauungsplan.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss stimmt dem Bauantrag auf Errichtung eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 6, Gem. Gmund, zu. Gleichzeitig wird das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB erteilt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

**TOP 14 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 "St. Quirin-Kramerweg";
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss**

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 „St. Quirin – Kramerweg“ lag in der Zeit vom 09.03.2016 bis einschließlich 11.04.2016 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Einwände wurden nicht vorgebracht.

Herr RA Gerstner (Vertreter Grundstückseigentümer Kramerweg 17) hat auf einen Schreibfehler hingewiesen. Dieser wird berichtigt.

Eine Abwägung und Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss beschließt die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 15 „St. Quirin – Kramerweg“ in der Fassung vom 15.02.2016 als Satzung.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen

TOP 15 **Erlass einer Ergänzungssatzung Nr. 18 "St. Quirin-Nördliche Hauptstr.";
Weitere Vorgehensweise - Fortführung des Verfahrens oder Aufhebungs-
beschluss**

Auf die Sitzung vom 10.11.2015 wird verwiesen. Es sollte eine rechtliche Beratung durch einen Rechtsanwalt eingeholt werden.

Die rechtliche Einschätzung bzw. Bewertung von Frau RA Gerold (Kanzlei Döring Spieß, München) liegt der Niederschrift bei.

Im Ergebnis wird empfohlen, auf Grund der rechtlichen Konsequenzen und möglicher Vergleichsfälle von einer Überplanung des Gebiets abzusehen.

Beschluss Der Ortsplanungsausschuss beschließt, den Beschluss vom 10.02.2015 (Zustimmung zum Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung) aufzuheben. Das Verfahren zum Erlass einer Ergänzungssatzung für das Grundstück Fl.Nr. 1090, Gem. Gmund, wird eingestellt.

Abstimmung 11 Ja-Stimmen
 0 Nein-Stimmen

TOP 16 **Erlass einer Ergänzungssatzung Nr. 19 "Gmund - Osterberg";
Satzungsbeschluss**

In der Sitzung am 10.11.2015 wurde beschlossen, dass die Ausgleichsfläche und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen noch in der Ergänzungssatzung mit aufgenommen werden.

Für das Baugebiet ist ein Kompensationsumfang von 1206 m² nachzuweisen. Als Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Fl.Nr. 1337/1 und 1341/1, Gem. Gmund, bereitgestellt. Ziel ist die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland bzw. Feuchtwiesen als Pufferstreifen zu den biotopkartierten Bereichen. Die Flächen wurden zeichnerisch sowie textlich in die Begründung mit aufgenommen.

Gem. Rechtsprechung darf ein Satzungsbeschluss erst gefasst werden, wenn eine konkrete Bestimmung der bereitgestellten Flächen und vorgesehenen Maßnahmen (Ausgleich) im Bauleitplan vorhanden ist. Der Satzungsbeschluss muss daher nochmals gefasst werden.

Beschluss Der Satzungsbeschluss vom 10.11.2015 wird aus formalen Gründen aufgehoben.
Der Ortsplanungsausschuss beschließt die Ergänzungssatzung Nr. 19 „Gmund – Osterberg“, in der Fassung vom 10.11.2015, als Satzung gem. § 10 BauGB.

Abstimmung 10 Ja-Stimmen
 1 Nein-Stimmen

TOP 17 Informationen des Bürgermeisters

Es lagen keine Informationen des Bürgermeisters vor.

Gmund a. Tegernsee 03.05.16

Georg von Preysing
Vorsitzender

Christine Lang
Schriftführer