

Gemeinde Wallgau



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

vom 3. März 2022
Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Bastian Eiter

Schriftführer:

Korbinian Sprenger, Verwaltungsfachangestellter

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat ist somit beschlussfähig.

Entschuldigt sind

Zwei Gemeinderäte

Öffentliche Sitzung:

1.)	Bauplanungsrecht
1.1)	Bebauungsplan Nr. 21 "östliche Walchenseestraße"; Behandlung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
2.)	Bauordnungsrecht
2.1)	Antrag zum Neubau von zwei Ferienwohnungen mit Garagen; Walchenseestraße 28, Fl.Nr. 446/4
3.)	Sanierungs- und Ertüchtigungsarbeiten am Haus des Gastes; Antragstellung RÖFE
4.)	Verbreiterung und Neugestaltung des östlichen Gehsteigs entlang der B11; Antragsstellung eines Förderprogramms
5.)	Bekanntgaben und Sonstiges

Öffentliche Sitzung

1.) Bauplanungsrecht

1.1) Bebauungsplan Nr. 21 "östliche Walchenseestraße"; Behandlung der Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
--

Beschluss 1:

Öffentlichkeit:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, das von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Einwände vorgebracht werden.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 2:

- **Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

Der Gemeinderat nimmt die Schreiben zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 3:

Handwerkskammer für München und Oberbayern, eingegangen am 31.01.2022

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Es wird auf die Abwägung vom 16.09.2021 verwiesen, daraufhin wurden in der Begründung folgende Punkte ergänzt:

In der Begründung ist unter Punkt 8.2 beschrieben: „(...) .Im unmittelbaren Umfeld sind im Bestand keine gewerblichen Nutzungen bekannt, die in Bestand oder Entwicklungsfähigkeit beschränkt werden könnten.“

In der Begründung ist unter Punkt 2.1 das Erfordernis der Gemeinde beschrieben, die Entwicklung des Bereichs zu steuern: „Eine angemessene und sich einfügende Nachverdichtung ist im Sinne des Flächensparens und vor dem Hintergrund, dass Baugrundstücke in Wallgau aufgrund der Topografie und der besonderen Sensibilität der Landschaft knapp sind, ein wichtiges Ziel für die Gemeinde.

Um in diesem Spannungsfeld Entwicklungen steuern zu können und zeitgleich den Anliegern angemessene Möglichkeiten zur Realisierung anbieten zu können, ist es notwendig, dass die Gemeinde hier bauleitplanerisch tätig wird.“:

Ergänzendes Argument:

Gewerbliche Nutzungen im Umfeld sind nicht bekannt und damit nicht in Bestand und Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt. Im nördlichen Anschlussbereich befindet sich eine Planung für handwerkliche / gewerbliche Entwicklungen in Aufstellung, so dass eine gewerblich/handwerkliche Entwicklung in der unmittelbaren Umgebung Berücksichtigung ermöglicht wird.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 4:

Regierung von Oberbayern, eingegangen am 27.01.2022:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 5:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, eingegangen am 28.01.2022

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Es wird auf die Abwägung vom 16.09.2021 verwiesen, daraufhin folgende Punkte ergänzt:

Im Planteil unter Punkt 14.3 ist auf die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen auch vor 6 Uhr sowie nach 22 Uhr bzw. an Sonn- und Feiertagen hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 6:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB, eingegangen am 28.01.2022

Es wird auf die Abwägung vom 16.09.2021 verwiesen, daraufhin wurden in der Begründung folgende Punkte ergänzt:

In der Begründung ist unter Punkt 8.2 beschrieben: „Intensivlandwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Topografie in der Umgebung nicht möglich. Die vorhandene Landwirtschaft erfährt durch die Nachverdichtung keine Nachteile.“

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 7:

Planungsverband Region Oberland, eingegangen am 02.02.2022

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
-------------	---------------

11	0
----	---

Beschluss 8:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

A Baurecht, 1.1 Maß der Nutzung

Ergänzend zu den bestehenden Regelungen soll zum Maß der baulichen Nutzung hinzugefügt werden: Für ein Einzelgebäude darf eine GR (Grundfläche) von 250 m² nicht überschritten werden. Im Zuge dieser Ergänzung wird das Baufenster der Fl.Nr. 446/5 vergrößert, um hier die Realisierung von zwei Einzelgebäuden zu ermöglichen. Damit die, aufgrund der GR mögliche bauliche Grundfläche erreicht werden kann.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 9:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

A Baurecht, 1.2 Überbaubare Flächen

Ausgehend von ausgewählten Flurpunkten werden die Baugrenzen in Bezug zur Grundstücksgrenze rechtwinklig vermaßt.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 10:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

A Baurecht, 1.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung ist, wie in der Begründung unter Punkt 7.2 beschrieben, durch eine Privatstraße für alle Anlieger (auch für zwei Anlieger im unmittelbaren Anschluss des Geltungsbereichs) durch gegenseitige Geh- und Fahrrechte gesichert. Die Gemeinde beabsichtigt diese Regelung beizubehalten und keine weiteren Verpflichtungen für die Erschließung zu übernehmen, da diese durch die bestehenden Vereinbarungen gesichert ist.

Hinweis: Es wird empfohlen die private Verkehrsfläche als eigene Flurnummer herauszumessen und in Gemeinschaftseigentum zu überführen. Dadurch würden die privaten Baugrundstücke von Geh- und Fahrrechten entlastet werden.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 11:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

A Baurecht, 1.4 Weitere Festsetzungen durch Text

Aufgrund des bestehenden, stark bewegten Geländes erscheint eine exakte Festlegung

nicht praktikabel. Eine enge Festsetzung ist vorausschauend nicht möglich, so dass hier auf das geringstmögliche Maß verwiesen wird.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 12:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

A Baurecht, 2. Formelle Änderungen, Darstellungen in der Planzeichnung

In der Präambel wird ergänzt: Die Neuaufstellung betrifft den als Geltungsbereich abgegrenzten Bereich. Der ursprüngliche Bebauungs- und Baulinienplan wird für diesen Bereich ersetzt.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 13:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

B Naturschutz – Fazit

Das Biotop auf FINr. 446/4 soll wie in der untenstehenden Darstellung weitestgehend in seinem Bestand gesichert werden. Ein Puffer von 1 m um das angepasste Baufenster soll frei bleiben, damit das Bauwerk umgangen werden kann. Eine geringfügige Reduzierung des Biotops um ca. 30 m² (*im nachfolgenden Bild rosa gekennzeichnet*) zugunsten der Nachverdichtung erscheint in diesem Bereich verträglich und tolerierbar.

Abstimmungsergebnis:

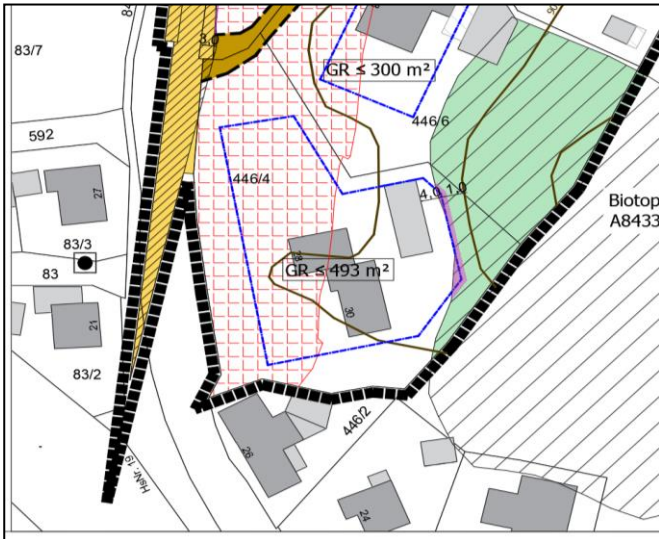
JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 14:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

B Naturschutz – Ergänzung vom 25.02.2022

Punkte 1. und 2. werden in den Bebauungsplan aufgenommen unter den Festsetzungen Punkt 14. Biotopfläche neu aufgenommen. (*folglich werden Hinweise Punkt 15 als redaktionelle Anpassung*)



Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 15:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

B Naturschutz – Grünordnung

Im Bestand der Fl.Nr. 446/3 befinden sich keine schützenswerten Bäume, so dass keine Ersatzpflanzungen vorgegeben werden müssen. Die bisherige Bepflanzung ist ohne Vorgaben, aus Eigeninteresse und in Eigenverantwortung der Grundstückseigentümer entstanden. Es gibt keinen Grund dies für künftige Entwicklungen in Frage zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 16:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

C Immissionsschutz

Das Gutachten liegt dem B-Plan als Anlage bei.

Im Planteil wird unter Punkt 16. Anlagen ergänzt: Die Schalltechnische Untersuchung von (C. Hentschel Consult), Projekt-Nr. 2413-2021 A SU V01 vom 30.11.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzungen wurden gemäß dem Vorschlag aus dem o.g. Gutachten übernommen; sie sind in Übereinstimmung mit den Anmerkungen des Landratsamtes.

Die Hinweise, die im Gutachten benannt werden, können dort entnommen werden. Im B-Plan werden folgende Vorschläge des Landratsamts als Hinweise (unter Punkt 15.5) aufgenommen:

„(...) Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen 12.1 abgewichen werden, wenn schall-abschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

Die Festsetzungen 12.2 betreffen die Westfassaden bis zu einem Abstand zur Fahrbahnmitte der B 11 von ca. 27 m tagsüber und ca. 15 nachts, sowie die Nord- und Südfassaden tagsüber bis zu einem Abstand von ca. 17 m zur Fahrbahnmitte der B11.

(...)

Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen:

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten. (...)

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 17:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, eingegangen am 21.02.2022

Alle übrigen Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 18:

Folgende Klarstellung wird in die Planung aufgenommen:

Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden, jedoch nicht innerhalb von Biotopflächen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 19:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „östliche Walchenseestraße“ in der Fassung vom 03.03.2022 wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

2.) Bauordnungsrecht

2.1) Antrag zum Neubau von zwei Ferienwohnungen mit Garagen; Walchenseestraße 28, Fl.Nr. 446/4

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag zum Neubau von zwei Ferienwohnungen mit Garagen zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Der Antragsteller wird auf die Einhaltung der Ortsgestaltungssatzung sowie der Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (Nebenwohnsitze) hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

3.) Sanierungs- und Ertüchtigungsarbeiten am Haus des Gastes; Antragstellung RÖFE
--

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt den vorgelegten Maßnahmen zu und beauftragt die Verwaltung, den notwendigen Förderantrag zu stellen. Die notwendigen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsplanungen für das Jahr 2022 berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

4.) Verbreiterung und Neugestaltung des östlichen Gehsteigs entlang der B11; Antragsstellung eines Förderprogramms

Beschluss 1:

Der Gemeinderat stimmt der Verbreiterung des östlichen Gehsteigs entlang der B11 zu und beauftragt die Verwaltung die notwendigen Schritte zur Beantragung der Förderung zu übernehmen. Die notwendigen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsplanungen für das Jahr 2022 berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

5.) Bekanntgaben und Sonstiges

Bgm. Eiter:

- gibt bekannt, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.02.2022 den Zuschlag für ein neues Feuerwehrfahrzeug an die Fa. Rosenbauer vergeben hat.

- teilt mit, dass Telefonica plant, den bestehenden Mobilfunkmast um eine 5G Sendeanlage zu erweitern.

Wortmeldung aus dem Gemeinderat:

- regt an, dass das Kriegerdenkmal aktuell unschön dasteht. Der Gemeinderat sollte sich zeitnah Gedanken machen, da das Bauvorhaben Simon in absehbarer Zeit abgeschlossen wird. Bgm. Eiter antwortet, dass dieses Thema in der nächsten Bauausschusssitzung besprochen werden kann.

Wortmeldung aus dem Gemeinderat:

- teilt mit, dass der Akku für die Geschwindigkeitstafel 50,- € kostet. Mit diesem wäre es möglich 10.000 Fahrzeuge pro Tag zu messen. Der Akku würde somit 14 Tage ausreichen. Bgm. Eiter antwortet, dass die Umprogrammierung von 50 km/h auf 30 km/h mit dem alten Gerät nicht leicht möglich sei. Es wäre besser zu überlegen, im Haushalt 2022 den Kauf eines neuen Gerätes vorzusehen.

Um 20:32 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Wallgau

Vorsitzender

Bastian Eiter
Erster Bürgermeister

Korbinian Sprenger
Verwaltungsfachangestellter