

# Gemeinde Wallgau



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### Sitzung des Gemeinderates

vom 19. September 2024

Sitzungssaal im Rathaus

#### Vorsitz:

Erster Bürgermeister Bastian Eiter

#### Schriftführer:

Korbinian Sprenger, Verwaltungsfachangestellter

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 20:00 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

Ein Gemeinderat

#### Öffentliche Sitzung:

|      |   |
|------|---|
| 1.)  | Bauplanungsrecht  |
| 1.1) | Abwägungen der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans "Maximilianshof"              |
| 1.2) | Abwägung der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Maximilianshof" |
| 2.)  | Bauordnungsrecht  |
| 2.1) | Antrag auf Errichtung eines Stallgebäudes; Otenwanger Weg 2 Fl.Nr. 271/0; Gem. Wallgau  |
| 2.2) | Bauvoranfrage auf Neubau Wohnhaus mit Naturheilpraxis auf Fl.Nr. 443/7 Gem. Wallgau   |
| 2.3) | Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Remise; Auf der Krünerin; Fl.Nr. 286/1 Gem. Wallgau  |
| 3.)  | Antrag der Eigentümergemeinschaft zur Übernahme der Maßnahmeträgerschaft der Sanierung des Forstweges   |
| 4.)  | Bekanntgaben und Sonstiges  |

## Öffentliche Sitzung

|                             |
|-----------------------------|
| <b>1.) Bauplanungsrecht</b> |
|-----------------------------|

|  |
|--|
| <b>1.1) Abwägungen der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans "Maximilianshof"</b> |
|--|

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

|   |
|---|
| <b>1.2) Abwägung der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Maximilianshof"</b> |
|---|

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen oder Einwände vorgebracht wurden.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von diesen Trägern keine Stellungnahme abgegeben wurden.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 3:**

Der Gemeinderat nimmt die Schreiben bzw. Mails zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 4:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und verweist auf die bereits erfolgte Behandlung dieser Stellungnahme. Neue Erkenntnisse oder Änderungen der Planung, die eine ergänzende oder abweichende Behandlung der Stellungnahme erfordern, liegen nicht vor.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 5:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und verweist auf die bereits erfolgte Behandlung dieser Stellungnahme. Neue Erkenntnisse oder Änderungen der Planung, die eine ergänzende oder abweichende Behandlung der Stellungnahme erfordern, liegen nicht vor.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 6:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben erneut zur Kenntnis und verweist auf die bereits erfolgte Behandlung dieser Stellungnahme. Neue Erkenntnisse oder Änderungen der Planung, die eine ergänzende oder abweichende Behandlung der Stellungnahme erfordern, liegen nicht vor.

Vor dem Hintergrund der Bedenken wird nochmals auf Folgendes hingewiesen:

Gegenstand der Bauleitplanung ist eine Überplanung einer genehmigten Nutzung, deren Größe (hinsichtlich der Gebäude, Gästezahl und Bettenzahl) unverändert bleibt. Auch wenn Ziel der Planung ist, dass die Pension und die Gaststätte modernisiert und dadurch für Gästen wieder attraktiver werden kann, sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten.

Den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft wird durch die Begrenzung der Größe auf den Bestand Rechnung getragen. Auch die Erschließung ist gesichert.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 7:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis und bekräftigt nochmals die im früheren Verfahren zu dieser Stellungnahme abgegebenen Hinweise. Die Behauptungen der Stellungnahme gehen in großem Umfang von unzutreffenden Tatsachen aus oder enthalten nicht nachvollziehbare Bewertungen. Insbesondere wird außer Acht gelassen, dass sich der Bebauungsplan darauf beschränkt, die seit ca. 50 Jahren an diesem Standort durch Bescheide B-1000-61 v. 28.09.62, B-469-71 v. 5.11.1971 und B-717-95 v. 27.11.1995 bestandskräftig genehmigte und tatsächlich ausgeübte Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Die Gemeinde verweist daher weiterhin auf die Behandlung der sonstigen Stellungnahmen aus den früheren Verfahrensschritten, insbesondere auch zur Landesplanung.

Soweit die Stellungnahme gesellschaftspolitische Aspekte des Vorhabens anspricht, wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Darstellungen in der Stellungnahme im wesentlichen bereits unzutreffend sind. Sie sind außerdem für die planungsrechtliche Abwägung nicht entscheidungserheblich.

Im Hinblick auf die behauptete Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets wird darauf hingewiesen, dass eine solche Beeinträchtigung tatsächlich ausgeschlossen ist.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 8:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Trinkwasserversorgung ist bereits umgesetzt, eine Vereinbarung zur Nutzung des Riedelwegs wurde mit der Gemeinde Krün abgestimmt, im Gemeinderat beschlossen und wird entsprechend umgesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 9:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme sowie die ergänzende Stellungnahme zur Kenntnis. Die Gemeinde hat auf der Grundlage der Gespräche mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen nochmals Änderungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans vorgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass den Anforderungen der Landesplanung entsprechend zukünftig keine anderen Vorhaben als das vorgesehene Vorhaben zur Realisierung eines Beherbergungsbetriebs zugelassen werden können. Inhaltliche Änderungen des geplanten Vorhabens sind damit nicht verbunden. Zu den geänderten Planunterlagen wird nochmals eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden durchgeführt werden.

### Abstimmungsergebnis:

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

### Beschluss 10:

Der Gemeinderat nimmt den Punkt A1 des Schreibens zur Kenntnis. Nach Auffassung der Gemeinde sind die mit der Herstellung der Stellplätze verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Ergebnis hinnehmbar. Es handelt sich um eine behutsame Anpassung einer genehmigten Nutzung an aktuelle Standards. Es erfolgt keinerlei Erweiterung in bisher ungenutzte Grundstücksbereiche. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nach Überzeugung der Gemeinde nicht von einem solchen Gewicht, dass sie eine Anpassung der mit der Planung verfolgten Ziele erforderlich machen.

Regelungen zur Erschließung des Vorhabens werden, soweit die Erschließung nicht bereits gesichert ist, im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

### Abstimmungsergebnis:

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

### Beschluss 11:

Der Gemeinderat nimmt den Punkt A2.1 des Schreibens zur Kenntnis. Die Gemeinde hat sich bewusst dazu entschieden, eine weitere Betreiberwohnung im Gebäude der Gaststätte zuzulassen, um die Attraktivität für deren Betrieb zu steigern. Es ist jedenfalls in Betracht zu ziehen, dass für den Betrieb des Hotels einschließlich Gaststätte Personal in zwei Wohnungen untergebracht werden sollte, das auf diese Weise ständig vor Ort sein kann. Dadurch sieht die Gemeinde insbesondere im Hinblick auf die Gaststätte eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass eine dauerhafte Öffnung sichergestellt werden kann.

### Abstimmungsergebnis:

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

### Beschluss 12:

Der Gemeinderat nimmt den Punkt A2.1 des Schreibens zur Kenntnis. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im VEP bereits Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen enthalten sind, die Bestandteil des Bebauungsplans werden.

### 9.2 Werbeanlagen

- 1) Werbeanlagen als eigene bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen und als Dachaufbauten sind unzulässig.
- 2) Sonstige Werbeanlagen wie Fahnen, Fahnenmasten, Lichtwerbung sind unzulässig.
- 3) Zulässig sind: zurückhaltende, unbeleuchtete oder nur indirekt beleuchtete Werbung oder aufgemalte Beschriftung bis zu einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup>

Ergänzende Regelungen werden derzeit nicht für erforderlich erachtet und können ggf. noch im Durchführungsvertrag ergänzt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 13:**

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Erschließung ist abschließend gesichert und wird im Durchführungsvertrag, soweit erforderlich, geregelt.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 14:**

Der Gemeinderat nimmt den Punkt A3 des Schreibens zur Kenntnis. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Bauleitplanung das Ziel verfolgt, einen bestehenden Beherbergungs- und Gaststättenbetrieb sanieren zu können. Die Gebäudesituierung wurde im Laufe des Verfahrens nochmals optimiert, um den geringstmöglichen Eingriff in bestehende wertvolle Freibereiche zu erreichen. Die aktuelle Planung beansprucht lediglich bereits baulich genutzte Bereiche. Vor diesem Hintergrund sind Alternativen, die mit geringeren Beeinträchtigungen verbunden sind, nicht gegeben. Auch räumliche Alternativen bestehen vor dem Hintergrund des Bestandsbetriebs nicht. Die Gemeinde nimmt den Hinweis aber zum Anlass, um die Formulierungen zur Alternativenprüfung nochmals zu überprüfen und ggf. zu präzisieren.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 15:**

Der Gemeinderat nimmt den Punkt B des Schreibens zur Kenntnis. Die Kartierung hat keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen erbracht. Der Gutachter hat darüber hinaus Empfehlungen zum Schutz von Brutvögeln ausgesprochen. Soweit sich daraus nach abschließender Prüfung ein Erfordernis ergänzender Regelungen ergibt, beabsichtigt die Gemeinde, diese in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 16:**

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zur Beachtung dieser Maßnahmen verpflichtet werden.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 17:**

Der Gemeinderat nimmt die Punkt C, D und E des Schreibens zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

**Beschluss 18:**

Der Gemeinderat stimmt den geänderten Unterlagen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maximilianshof“ in der vorgelegten Fassung zu.

Die geänderten Planunterlagen werden nochmals in Form einer eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

|                             |
|-----------------------------|
| <b>2.) Bauordnungsrecht</b> |
|-----------------------------|

|  |
|--|
| <b>2.1) Antrag auf Errichtung eines Stallgebäudes; Otenwanger Weg 2 Fl.Nr. 271/0; Gem. Wallgau</b> |
|--|

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat erteilt vorbehaltlich, dass der Bauherr selbst die Löschwasserversorgung, z.B. durch einen Löschwasserbehälter sicherstellt, das gemeindliche Einvernehmen. Ob der größere Baukörper gegenüber dem Antrag von 2014 gerechtfertigt ist, muss durch die zuständigen Fachbehörden geprüft werden. Die Gemeinde weist auf die Einhaltung der Ortsgestaltungssatzung hin.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>11</b>   | <b>0</b>      |

Ein Gemeinderat erklärte sich für Befangen und nahm an der Abstimmung nicht teil.

|   |
|---|
| <b>2.2) Bauvoranfrage auf Neubau Wohnhaus mit Naturheilpraxis auf Fl.Nr. 443/7 Gem. Wallgau</b> |
|---|

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat erteilt zur Lage und Größe des Hauptgebäudes der vorgelegten Bauvoranfrage sein gemeindliches Einvernehmen. Der zweite Quergiebel stellt jedoch eine Abweichung der Ortsgestaltungssatzung dar und wäre als isolierte Abweichung zu beantragen. Eine Zustimmung zu einem zweiten Quergiebel wird jedoch nicht in Aussicht gestellt.

Die nördlich des Hauptgebäudes geplante Doppelgarage ist nur mit Hangeinschnitten und Geländeänderungen umzusetzen, die zudem weit im Außenbereich liegen. Der Gemeinderat stimmt daher dem Bau der Garage in der vorgelegten Form nicht zu.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

|  |
|--|
| <b>2.3) Antrag auf Neubau einer landwirtschaftlichen Remise; Auf der Krünerin; Fl.Nr. 286/1 Gem. Wallgau</b> |
|--|

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt den Antrag zurückzustellen, die Bauunterlagen an das Landratsamt weiterzuleiten und vom Bauwerber eine Begründung bzw. Darlegung des Bedarfs einzufordern, da ansonsten das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

|   |
|---|
| <b>3.) Antrag der Eigentümergemeinschaft zur Übernahme der Maßnahmenträgerschaft der Sanierung des Forstweges</b> |
|---|

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt den Antrag zurückzustellen und wie vorgeschlagen einen Besprechungstermin mit allen Beteiligten anzusetzen, um das Vorgehen abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

|             |               |
|-------------|---------------|
| JA Stimmen: | NEIN Stimmen: |
| <b>12</b>   | <b>0</b>      |

#### 4.) **Bekanntgaben und Sonstiges**

BGM Eiter:

- teilt mit, dass es eine Petition von Rettet die Isar: „Bayerische Wasserkraft in bayerische Hand!“ gibt.
- teilt mit, dass durch die Staatsregierung der Termin für die nächsten Kommunalwahlen auf den 8. März 2026 festgelegt wurde.
- gibt bekannt, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.08.2024 für das Pumpwerk 4 den Kauf einer Abwasserpumpe bei der Fa. Kiffer GmbH aus Türkenfeld und für die Hebeanlage an der Schöttlstraße den Kauf einer Abwassertauchpumpe bei der Fa. Pumpen Plötz aus Gilching beschlossen hat.
- gibt bekannt, dass der Gemeinderat das Haus des Gastes ab November 2024 an Hr. Skrinar und Hr. Stankov verpachtet.

Wortmeldung aus dem Gemeinderat:

informiert über die geplanten Pflanzmaßnahmen im Kurpark. Er teilt mit, dass mit den Maßnahmen am Spielplatz begonnen wird. Die beauftragte Firma zeichnet das Fundament auf und errichtet die Spielgeräte und betoniert. Die Auskofferung und die Auffüllung mit Hackschnitzel muss die Gemeinde bzw. Freiwillige übernehmen.

---

Um 21:28 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

#### **Gemeinde Wallgau**

Vorsitzender

---

Bastian Eiter  
Erster Bürgermeister

---

Korbinian Sprenger  
Verwaltungsfachangestellter