

Gemeinde Wallgau



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

vom 13. Januar 2022
Sitzungssaal im Rathaus

Vorsitz:

Erster Bürgermeister Bastian Eiter

Schriftführer:

Florian Neuner, Verwaltungsfachwirt

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

persönlich

Öffentliche Sitzung:

1.)	Bauplanungsrecht
1.1)	Bebauungsplan Nr. 23 "Vorderberggleiten Fl.Nr. 447"; Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
2.)	Bauordnungsrecht
2.1)	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines unterkellerten Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 142/2, Mittenwalder Straße 6
3.)	Bekanntgaben und Sonstiges

Öffentliche Sitzung

1.) Bauplanungsrecht

1.1) Bebauungsplan Nr. 23 "Vorderbergleiten Fl.Nr. 447"; Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss 1:

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

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:

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 02.08.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die in der Stellungnahme vom 04.09.2019 angesprochene Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für den Regenwasserkanal wurde bereits in die Wege geleitet.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 4:

Bay. Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 04.08.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Sollten externe Ausgleichsflächen notwendig werden, erfolgt eine Beteiligung der Rohstoffgeologie.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 5:

Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner, Schreiben vom 08.08.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die Löschwasserversorgung gem. DVWG Arbeitsblatt W 405 wird über zwei vorhandenen Hydranten sichergestellt.

Der Hinweis zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mittels vierteiliger Steckleiter wird zur Kenntnis genommen. Dies liegt jedoch im Verantwortungsbereich des Bauvorlageberechtigten im Zuge der Baueingabe. Zudem sind an der Westseite entgegen der Annahme des Verfassers der Stellungnahme Fenster zulässig.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 6:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim, Schreiben vom 13.08.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Es wird folgender textlicher Hinweis mit aufgenommen: Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind von den Nutzern des Gebäudes zu dulden.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 7:

Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 24.08.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Es wird folgender textlicher Hinweis mit aufgenommen: „Der Meldepflicht nach BayDSchG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.“

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 8:

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 20.08.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamts Garmisch-Partenkirchen, Schreiben v. 22.09.2021 verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 9:

Bay. Bauernverband, Schreiben vom 25.08.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verwiesen, in der der nachfolgende textliche Hinweis mit aufgenommen wurde: Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind von den Nutzern zu dulden.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 10:

HWK für München u. Oberbayern, Schreiben vom 06.09.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 11:

Planungsverband Region 17, Schreiben vom 07.09.2021:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 12:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

1. Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zum Flächennutzungsplan zur Kenntnis. Die derzeitige Grünfläche wird im Zuge des nächsten Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans angepasst.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 13:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Es wird eine überbaubare Fläche sowie eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 14:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Die Festsetzung unter Punkt 1.1 wird, wie vom Landratsamt empfohlen, wie folgt geändert:

Im EG ist ausschließlich gewerbliche Nutzung zulässig.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 15:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Es werden folgende Festsetzungen unter Punkt 1.2 aufgenommen:

- die max. Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2
- die Kniestockhöhe über dem 2. Vollgeschoss wird auf max. 40 cm (b<10 m) bzw. 60 cm (b=10 m) festgelegt,
- die Dachneigung muss zwischen 18 und 24 Grad betragen.
- die Wandhöhe an der Westseite (zur B11) wird auf max. 7,40 m festgelegt.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 16:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Es werden in der Planzeichnung, wie vom Landratsamt vorgeschlagen, die überbaubare Fläche (Baufenster) und die felsige Steilhangfläche als private Grünfläche aufgenommen. Zudem wird in den Festsetzungen durch Text im Punkt 1.2 nachfolgender Punkt mit aufgenommen:

- Die max. Grundfläche beträgt 120 m²

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 17:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Der Gehweg wird als öffentliche Verkehrsfläche in den Planentwurf aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 18:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Es werden folgende Festsetzungen zusätzlich mit aufgenommen:

- Punkt 1.6.: OKF im EG des geplanten Hauses: 20 cm über 896,0 m ü.NN
- Punkt 1.7.: Eine Stützwand von der Hoffläche zum östlich gelegenen Hang darf max. 1 m an Höhe betragen. Sie ist in Naturstein auszuführen. Bei Bedarf können auch gestufte Mauern angelegt werden, wobei die sichtbare Höhe von einzelnen Mauerteilen 1 m nicht überschreiten darf.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 19:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Die Begründung wird durch folgenden Punkt ergänzt:

Da im Ort dringend gewerbliche Flächen benötigt werden, wurden alternative Flächen im Vorfeld dieser Planung gesucht und geprüft. Da der Gemeinde leider keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wurde die bauleitplanerische Entwicklung für diesen Bereich vorgenommen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 20:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

B. Naturschutz

Der bestehende Baumbestand ist Wildwuchs, es sind keine schützenswerten Bäume vorhanden.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 21:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Die geforderte Schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben. Aufgrund der Untersuchung werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Es werden folgende Festsetzungen unter Punkt 1.5 aufgenommen:

1. Bau-Schalldämm-Maß

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB, erreichen:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$
- für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = L_a - 35 \text{ dB}$

2. Grundrissorientierung (\cong Architektonische Selbsthilfe) und Lüftungsanlagen

Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstand von 12,5 m zur Fahrbahnmitte der B11 nicht über die straßenzugewandte Westfassade belüftet werden müssen und je Wohneinheit ein Außenbereich (Terrasse/Balkon) an der Nord, Ost- oder Südfassade geschaffen wird. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

- a. der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält
oder
- b. vor dem zu öffnenden Fenster des Raums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 35 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird.
- c. Fall nachweislich eine Maßnahme nach a. oder b. nicht umgesetzt werden kann, muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet werden. Der Innenraumpegel der Lüftungseinrichtung in Aufenthaltsräumen von Tag / Nacht $L_{p,innen} = 30 \text{ dB(A)}$ muss eingehalten werden.

Außenbereiche an der Westfassade sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. teilverglaste Balkone, abzuschirmen.

Nebenzimmer wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Hinweise

- Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Wallgau eingesehen werden.
- Im Rahmen des Bauantrags ist der Gemeinde Wallgau unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 1 und 2 der Festsetzung vorzulegen.
- Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt 1 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

- Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109:2018 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2035 inkl. Bushaltestelle).
- Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
- 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 22:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

D. Wasserrecht und E. Bodenschutzrecht

Der Gemeinderat nimmt die beiden Punkte zur Kenntnis und verweist auf die Abwägung der Stellungnahme des WWA.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 23:

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Schreiben vom 22.09.2021 (verspätet):

Der Gemeinderat nimmt alle übrigen Punkte des Schreibens des Landratsamtes zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 24:

Anmerkungen der Bauverwaltung der Gemeinde:

In der Planzeichnung wird an der Südseite des Grundstücks eine öffentliche Lagerfläche definiert und eingezeichnet.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 25:

Anmerkungen der Bauverwaltung der Gemeinde:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan künftig als Bebauungsplan Nr. 23 „Vorderbergleiten III“ zu führen.

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

Beschluss 26:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „Vorderbergleiten III“ in der Fassung vom 13.01.2021 wird gebilligt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet eingestellt (§ 4a Abs. 4 BauGB)

Abstimmungsergebnis:

JA Stimmen:	NEIN Stimmen:
11	0

2.) Bauordnungsrecht

2.1) Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines unterkellerten Mehrfamilienhauses, Fl. Nr. 142/2, Mittenwalder Straße 6

3.) Bekanntgaben und Sonstiges

Bgm. Eiter:

- teilt mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.12.2021 beschlossen hat, die Stromlieferung für die Jahre 2022 bis 2024 gem. Angebot an die KEW GmbH Mittenwald zu vergeben.
- teilt mit, dass die Gemeinde jetzt Eigentümer des Schuster-Häuschens ist. Das Gebäude wurde von den Erben durch die Gemeinde übernommen. Eine zukünftige Nutzung ist noch nicht beschlossen.

Wortmeldung aus dem Gemeinderat:

- fragt nach, ob denn der Eisplatz offen sei, da dies nicht zu erkennen ist. Bgm. Eiter antwortet, dass nach seinem Kenntnisstand der Eisplatz geöffnet ist. Ansonsten würde ein Schild „Eisplatz gesperrt“ aufgestellt sein

Um 20:10 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Gemeinde Wallgau

Vorsitzender

Bastian Eiter
Erster Bürgermeister

Florian Neuner
Verwaltungsfachwirt