

# Gemeinde Wallgau



## NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche

### Sitzung des Gemeinderates

vom 19. Oktober 2023  
Sitzungssaal im Rathaus

#### **Vorsitz:**

Erster Bürgermeister Bastian Eiter

#### **Schriftführer:**

Hans Zahler, Geschäftsleiter

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)	Abwägung der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Auslegung zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Maximilianshof"
1.2)	Abwägung der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange zur 1. Auslegung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans
1.3)	Abwägung der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dorfplatz mit Umgebung"
2.)	Bauordnungsrecht
2.1)	Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses; Flößerstraße 32a, Fl.Nr. 339/1 Gem. Wallgau
3.)	Bestätigung des Kommandanten und des stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Wallgau
4.)	Bekanntgaben und Sonstiges

## Öffentliche Sitzung

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

<b>1.1) Abwägung der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Auslegung zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Maximilianshof"</b>
--

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Öffentlichkeit 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 sechs Trägern keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss 3:**

Der Gemeinderat nimmt die Schreiben zur Kenntnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss 4:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Unter Festsetzung 7.3 wird auf die entsprechenden Abstandsvorschriften hingewiesen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss 5:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Der Stellungnahme wird gefolgt. Der auch als Löschteich vorgesehene Teich entfällt in der aktuellen Planfassung.

In den Festsetzungen wurde ergänzt, dass die Realisierung eines unterirdischen Löschwasserbehälters gem. DIN 14230 mit einem Volumen von 100 m<sup>3</sup> zulässig ist. Somit können die Anforderungen an die Löschwasserversorgung eingehalten werden.

Darüber hinaus ist in der aktuellen Planfassung eine 7 \* 12 m große Bewegungsfläche gem. der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 6:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Ein entsprechender Hinweis ist im Plan als H10 aufgeführt. Darüberhinausgehende Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind aufgrund der gesetzlichen Regelung nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 7:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Ein Hinweis auf die unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist im Plan als H7 aufgeführt. Darüberhinausgehende Regelungen sind nicht erforderlich. Die Verpflichtung zur Duldung der aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehenden Immissionen ergibt sich aus den bestehenden gesetzlichen Regelungen. Da die Bauleitplanung der Überplanung eines bestehenden Pensionsbetriebs und einer bestehenden Wohnnutzung handelt, ergeben sich auch keine weitergehenden Auswirkungen für die Nutzung angrenzender Grundstücke.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 8:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Jedoch wird die Darstellung der rechtlichen Situation nicht geteilt. Unzutreffend ist, dass das Landratsamt festgestellt hätte, es bestünde für die vorhandenen baulichen Anlagen kein Bestandschutz. Die bestehenden Gebäude und ihre Nutzung sind genehmigt. So wurde mit Bescheid B-1000-61 v. 28.09.62 der Neubau des Hauptgebäudes (unter der damaligen Nutzung als Bauernhof) genehmigt. Mit Bescheid B-469-71 v. 5.11.1971 wurde die Erweiterung des Hauptgebäudes sowie die Änderung der Nutzung zu Wohnzwecken und als Pensionsbetrieb (Gaststätte und Gästezimmer) genehmigt. Zuletzt wurde mit Bescheid B-717-95 v. 27.11.1995 der Umbau einer Wohnung und der Ausbau der Tenne genehmigt. Somit handelt es sich um einen genehmigten Bestand von zwei Wohneinheiten, einer Gaststätte und Gästezimmern.

Vor dem Hintergrund der Lage des Anwesens im Außenbereich der Gemeinde Wallgau, dem Ziel der Gemeinde, allgemeine Wohnnutzungen (insbesondere als Zweitwohnungen) im Außenbereich zu vermeiden, und der besonderen Bedeutung der gastronomischen Nutzung im Pensionsbetrieb für den Tourismus, möchte die Gemeinde die Situation mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ordnen und dauerhaft sichern.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss 9:**

Auch die Erschließung des Vorhabens ist entgegen der Auffassung der Gemeinde Krün gesichert. Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Wallgau wird neu hergestellt. Ungeachtet dessen wurde das Vorhaben seit Jahrzehnten über die Trinkwasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Krün mit Trinkwasser versorgt. Dies wurde in den Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheids des Landratsamtes B-1000-61 v. 28.09.1962 festgelegt. Da die Gemeinde Krün jährlich einen Wasserbescheid (seit damals bis zum Jahr 2021) an den jeweiligen Eigentümer des Maximilianshofes zugestellt hat, besteht kein Zweifel, dass die Trinkwasserversorgung des Anwesens wie vom Landratsamt mit Bescheid B-1000-61 gefordert, durch die Gemeinde Krün übernommen wurde.

Diese Versorgung wurde mittlerweile formlos beendet. Der Vorhabenträger hat rechtliche Bedenken gegen diese Vorgehensweise geäußert, sieht aufgrund der bestehenden Planungen eines neuen Anschlusses an die Versorgungseinrichtung der Gemeinde Wallgau aber derzeit von rechtlichen Schritten ab, um die Planung auch mit der Gemeinde Krün soweit möglich kooperativ durchzuführen.

Die wegemäßige Erschließung besteht ebenfalls seit Jahrzehnten. Richtig ist, dass die Erschließung des Baugrundstücks (nur) über den Riedelweg erfolgt, an den das Plangebiet angrenzt. Über eine Strecke von ca. 130 m erfolgt die Zufahrt über das Gebiet der Gemeinde Krün. Von der Gemeinde Krün ist der Riedelweg im Jahr 1961 als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet worden. Der Vorhabenträger ist – gemeinsam mit den anderen Eigentümern der an den Riedelweg angrenzenden Grundstücke – Straßenbaulastträger.

Die Zufahrt zu dem im Jahr 1971 genehmigten Pensionsbetrieb im Plangebiet erfolgte in der Vergangenheit stets über den Riedelweg. Dies geschah mit Zustimmung der Gemeinde Krün, die die Bauanträge aus den Jahren 1961 und 1971 zum Neubau, der Erweiterung und der Umnutzung des Maximilianshofes zugestimmt hatte. Bis zum Erwerb des Grundstücks durch den Vorhabenträger war die Zufahrt zum Pensionsbetrieb durch eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung (Zusatzschild) der Gemeinde Krün ausdrücklich freigegeben. Im Übrigen wurden auch die Kurbeitragszahlungen für die Gästeübernachtungen im Maximilianshof trotz der Lage im Gebiet der Gemeinde Wallgau bis zuletzt an die Gemeinde Krün entrichtet, was bestätigt, dass die Nutzung des Pensionsbetriebs an diesem Standort im gegenseitigen Einvernehmen erfolgte. Das Zusatzschild wurde zwischenzeitlich entfernt; ob dem eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung vorausgegangen war, ist nicht bekannt.

Vor dem Hintergrund der bisherigen, seit etwa 50 Jahren bestehenden Erschließungssituation für die Wohnnutzung und den Pensionsbetrieb im Plangebiet und der Tatsache, dass die Erschließung des Grundstücks ausschließlich über den Riedelweg erfolgt, ist die Gemeinde Krün dauerhaft rechtlich gehindert, den Anliegerverkehr auf der ca. 130 m langen Teilstrecke des Riedelwegs zu untersagen. Vor dem Hintergrund des nur kurzen Teilstücks, für den der Riedelweg zur Erschließung in Anspruch genommen werden muss, sind auch keine anderen Gründe ersichtlich, weswegen diese Inanspruchnahme des Weges für die Gemeinde Krün als unzumutbar angesehen werden könnte. Die Voraussetzungen der wegemäßigen Erschließung liegen damit im Ergebnis vor.

Nichtzutreffend ist schließlich die Behauptung, der Ausbauzustand des Weges stehe einer sicheren Erschließung entgegen. Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu keiner Intensivierung der bislang genehmigten Nutzungen. Ungeachtet dessen, dass es auch insoweit in der Vergangenheit nach Überzeugung der Gemeinde keine Probleme bei der Abwicklung des Verkehrs gegeben hat, stellt die hier zugelassene Nutzung keine weitergehenden Anforderungen an den bestehenden Ausbauzustand der Straße.

Wie in einem Abstimmungsgespräch zwischen Vorhabenträger und den Gemeinden Krün und Wallgau vereinbart, wird außerdem der Zu- und Abfahrtsverkehr mit Ausnahme des 130 m langen Teilstücks des Riedelweges ohne Inanspruchnahme von Ortstraßen der Gemeinde Krün abgewickelt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **Beschluss 10:**

Die Gemeinde Wallgau hält die Behauptung, es habe keine Abstimmung stattgefunden, für unzutreffend, da bereits am 01.02.2021 eine Anfrage v. Bgm. Eiter an Bgm. Schwarzenberger zur Versorgung des Maximilianshofs gestellt wurde. Daraufhin fand am 09.02.2021 eine Abstimmung im Rathaus Krün bzgl. einer möglichen Versorgung des Maximilianshofs statt.

Um den Eindruck der mangelnden Abstimmung zu beheben hat man den Hinweis in der Stellungnahme zum Anlass genommen, ein erneutes Abstimmungsgespräch unter Beteiligung des Vorhabenträgers zu führen. Darin wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Einzelnen besprochen. Anregungen der Gemeinde Krün wurden in die Überarbeitung des Planentwurfs aufgenommen. Dazu zählt insbesondere die räumliche Verschiebung des Baufelds für die Gaststätte. Darüber hinaus wurde zugesagt, eine Lösung zu erarbeiten, um den Zu- und Abfahrtsverkehr mit Ausnahme des 130 m langen Teilstücks des Riedelweges ohne Inanspruchnahme von Ortstraßen der Gemeinde Krün abzuwickeln (s.o.).

Im Sinne einer gemeinsamen touristischen Zusammenarbeit, die seit der Gründung der Alpenwelt Karwendel GmbH - zwischen den Gemeinden Krün und Wallgau zusammen mit dem Markt Mittenwald umgesetzt wird - wäre es aus Sicht der Gemeinde Wallgau wünschenswert, wenn mit den eingearbeiteten Änderungen in die aktualisierte Planung die negative Haltung der Gemeinde Krün zu diesem Vorhaben ausgeräumt werden könnte.

## Abstimmungsergebnis:

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

### Beschluss 11:

Der Gemeinderat nimmt den Punkt 1.1 zur Kenntnis. Dem Hinweis zur Darstellung der 60 m-Linie im Plan wird im Ergebnis nicht gefolgt. Der Bauraum für das Bestandsgebäude liegt in ca. 85 m Entfernung zum Kranzbach. Der Bauraum für das neu zu errichtende Gasthaus – jetzt als Ersatzneubau an Stelle des ehemaligen Holzstadels – liegt in mind. 115 m Entfernung zum Kranzbach. Aus der nachfolgend enthaltenen Grafik (die allerdings noch auf dem vorherigen Planungsstand beruht, in dem der Bauraum für das Gaststättengebäude am Otenwanger Weg vorgesehen war) ergibt sich, dass die 60 m-Linie überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs verläuft und sich nur im Bereich der Biotopfläche innerhalb des Geltungsbereichs befindet. Da sich allerdings im Bereich dieser Grünfläche ohnehin keine überbaubaren Grundstücksflächen befinden und auch Nebengebäude aufgrund der Biotopeigenschaft der Fläche nicht

erreicht werden können, ist eine Darstellung der 60 m-Linie in der Planzeichnung nicht erforderlich und ggf. sogar missverständlich. Deshalb verzichtet die Gemeinde auf die Darstellung.



Ein entsprechender Hinweis ist im VEP als H1 aufgenommen worden. Eine zusätzliche Festsetzung ist nach Überzeugung der Gemeinde nicht geboten, zumal das Bestandsgebäude lediglich saniert, aber nicht neu errichtet werden soll. Die Einhaltung dieser Festsetzung wäre daher wohl nicht bei allen Gebäuden möglich.

## Abstimmungsergebnis:

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

**Beschluss 12:**

Der Gemeinderat nimmt den Punkt 1.2 zur Kenntnis. Der Gemeinderat hält deren Aufnahme in den VEP bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber nicht für erforderlich. Das Bestandsgebäude ist bereits unterkellert, Erdarbeiten zur Errichtung eines neuen Kellers sind im Rahmen der Sanierung nicht vorgesehen und auch nicht zu erwarten. Sollte das Gaststättengebäude über einen Keller verfügen, werden die Anforderungen beachtet. Die Gemeinde hat den Vorhabenträger über diese Hinweise informiert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 13:**

Der Gemeinderat nimmt die Punkt 1.3 und 1.4 zur Kenntnis. Die Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz sowie zum vorsorgenden Bodenschutz werden vollumfänglich im Plan übernommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 14:**

Der Gemeinderat nimmt den Punkt 1.5 zur Kenntnis. Das Vorhaben wird an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Das Löschwasser wird über eine Zisterne bereitgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 15:**

Der Gemeinderat nimmt den Punkt 1.6.1 zur Kenntnis. Das Anwesen ist bislang nicht an die Abwasserbeseitigungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Zu Betriebsproblemen ist es nach Kenntnis der Gemeinde bislang nicht gekommen. Da sich der Betrieb weder hinsichtlich der Gaststättengröße noch der Anzahl der Gästebetten wesentlich verändert, soll diese Form der Abwasserbeseitigung auch zukünftig so fortgeführt werden, auch vor dem Hintergrund des erheblichen Aufwands für die Erstellung eines Anschlusses an eine zentrale Abwasserbeseitigungseinrichtung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 16:**

Der Gemeinderat nimmt den Punkt 1.6.2 zur Kenntnis. Eine Ergänzung von Festsetzungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist nach Überprüfung durch die Gemeinde nicht erforderlich. Gegenstand des Bebauungsplans ist die Überplanung eines bebauten Geländes. Die Versiegelung wird nicht erhöht. Großflächige Terrassen sowie Gred- und Hauszugänge werden rückgebaut. Probleme mit der Niederschlagswasserversickerung in der Vergangenheit sind nicht bekannt. Vor dem Hintergrund der großräumigen unversiegelten Flächen im Plangebiet sind solche auch zukünftig nicht zu erwarten, auch unter Berücksichtigung eines zunehmenden Risikos starker Regenfälle.

Ungeachtet dessen wurde ein Sickertest durchgeführt. Eine Versickerung des gefassten Oberflächenwassers ist möglich. Die guten Versickerungswerte erfordern keine speziellen Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Flachdächer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zur Ausführung.

Dem Vorschlag zur Aufnahme eines Hinweises zur Unterhaltung von Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser wird nicht gefolgt, weil derartigen Anlagen hier nicht zur Ausführung kommen werden. Die weiteren Hinweise werden demgegenüber in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit sie nicht bereits in den bislang im Bebauungsplan vorgesehenen Hinweisen enthalten waren.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 17:**

Der Gemeinderat nimmt den Punkt 2 zur Kenntnis. Die gewünschten Unterlagen bzw. Informationen werden zur Verfügung gestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 18:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken werden nicht geteilt. Sie gehen nach Überzeugung der Gemeinde an den tatsächlichen Verhältnissen vorbei und sind in dieser Ausprägung unplausibel und nicht nachvollziehbar. Die befürchteten nachteiligen Folgen für die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke sind tatsächlich nicht zu erwarten.

Die Stellungnahme lässt außer Acht, 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. Weder die Zahl der Gastplätze noch die Bettenzahl wird erhöht. Es ist zwar zu erwarten, dass der Betrieb nach Sanierung des Anwesens wieder stärker von Gästen besucht werden wird. Die Gaststättengröße und die geringe Bettenzahl lassen die befürchteten verkehrlichen Probleme aber nicht erwarten.



Auch an stark frequentierten Tagen hat es nach Überzeugung der Gemeinde in der Vergangenheit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die landwirtschaftliche Nutzung gegeben.

Die touristische Nutzung und Wiederbelebung des Ausflugslokals ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde Wallgau. Diese touristische Nutzung wird durch die Planung auf eine angemessene und zurückhaltende Größe beschränkt bleiben. Damit wird auch den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft Rechnung getragen.

Die Befürchtungen, die Nutzungen im Plangebiet könnte unzumutbaren Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgesetzt sein, wird ebenfalls nicht geteilt, weil die aus der landwirtschaftlichen Nutzung für das allseitig an den Außenbereich angrenzende Plangebiet als ortsübliche Beeinträchtigungen hingenommen werden müssen.

Entgegen der in der Stellungnahme geäußerten Bedenken ist auch die Erschließung des Plangebiets gesichert. Der Ausbauzustand des öffentlichen Weges lässt nach Überzeugung der Gemeinde keine verkehrlichen Probleme erwarten. Der Weg ist insbesondere ausreichend tragfähig, um den Lieferverkehr aufzunehmen, was die Nutzung durch schwere landwirtschaftliche Fahrzeuge in der Vergangenheit bestätigt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 19:**

Der Gemeinderat nimmt die allgemeinen Ausführungen zur Kenntnis, werden im Wesentlichen von der Gemeinde aber nicht geteilt. Mit der Entwurfsfassung zum B-Plan wurde die Bauabsicht soweit konkretisiert, dass jetzt kein Neubau am Riedlweg entsteht. Vielmehr wird jetzt an der Stelle des ehemaligen Holzschuppens im nordwestlichen Grundstücksbereich ein Ersatzbau errichtet, der auch deutlich niedriger ausgeführt werden soll, so dass die Einbindung ins Landschaftsbild erheblich verbessert wird. Zur Erschließung vgl. Pkt. 7 der Begründung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 20:**

Dem Hinweis des Landratsamts zur Festsetzung der maximalen Bettenzahl wird gefolgt. Für die fünf Ferienwohnungen des Pensionsbetriebs wird die Bettenzahl auf insgesamt maximal 16 Betten begrenzt.

Dem Vorschlag der Reduzierung auf nur eine Betriebsleiterwohnung folgt die Gemeinde ebenfalls nicht. Insbesondere soll auch für den Gaststättenbetrieb eine eigene Betriebsleiterwohnung zugelassen werden, um ein attraktiveres Angebot für potentielle Betreiber zu schaffen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss 21:**

Dem Hinweis wird gefolgt. Die max. zulässige Wandhöhe wird auf 5,9 m begrenzt, so dass sich dieses Gebäude von der Wandhöhe (wie insgesamt von der Kubatur) dem Haupthaus deutlich unterordnet. Mit der Überarbeitung des Planentwurfs erfolgte außerdem eine Verschiebung des Baufelds für den Neubau der Gaststätte an die Stelle des heute vorhandenen Scheunengebäudes im Nordwesten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss 22:**

Von der Festsetzung der Anzahl der Stellplätze wird abgesehen, weil die Stellplatzzahl nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen realisiert werden soll. Im Übrigen wird den Empfehlungen gefolgt.

Die Festsetzungen werden durch folgende Neuregelungen zu Werbeanlagen ergänzt:

1. bauliche Anlagen: 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>

Die Erschließung des Vorhabens ist Bestandteil der gemeindlichen Prüfung im Bebauungsplanverfahren und für das Vorhaben gesichert.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss 23:**

Zur Bitte einer ausführlicheren Betrachtung von Planungsalternativen weist die Gemeinde darauf hin, dass sich der Bebauungsplan darauf beschränkt, die bestehende Bebauung und Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Da in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanentwurfs auch das Baufeld für die Gaststätte im Bereich einer in dieser Größe bereits vorhandenen Scheune vorgesehen ist, ist eine weniger eingreifende Alternative für die Realisierung der städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde nicht ersichtlich, zumal dem Vorhabenträger auch kein anderes geeignetes Grundstück im Gemeindegebiet zur Verfügung steht.

### Abstimmungsergebnis:

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

### Beschluss 24:

Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis auf die erforderliche redaktionelle Anpassung. Der Begriff „Artenschutzrechtliche Aspekte“ unter Punkt 2.1 des Umweltberichtes wird durch den Begriff „Gesetzlicher Biotopschutz“ ersetzt.

Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat mit den Bayerischen Staatsforsten abgestimmt, ob bei der abgebuchten Ökokontofläche sichergestellt werden kann, dass diese einen Bereich umfasst, in dem eine vergleichbare Extensivwiese hergestellt wird bzw. wurde. Nach Rücksprache mit den Bayerischen Staatsforsten ist das möglich.

Die Biotop-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden außerdem im Mai von einem Fachbüro nachkartiert. Hinsichtlich der Abgrenzung des arten- und strukturreichen Dauergrünlands ergaben sich nur geringfügige Abweichungen im Vergleich zur ersten Kartierung.

Um die Eingriffe in diese hochwertigen Bereiche zu minimieren, verzichtet das überarbeitete Planungskonzept nunmehr aber auf die Realisierung eines Neubaus im Bereich der hochwertigen Wiesen und sieht stattdessen einen Ersatzbau anstelle eines bestehenden Nebengebäudes im Nordwesten des Plangebiets vor. Der Eingriff in die hochwertigen Wiesen reduziert sich damit von ursprünglich ca. 1000 m<sup>2</sup> auf nunmehr ca. 100 m<sup>2</sup>.

Demgegenüber stehen die Erkenntnisse der Erstbegehung durch einen Biologen, der in dem abzureißenden Gebäude wenige Kot- und Urinspuren von Fledermäusen (vermutlich Zwergfledermaus) entdeckt hat, die auf sommerliche Schlafplätze hinweisen. Diese ersten Erkenntnisse werden noch konkretisiert (Ausflugbeobachtung mit Bat-Detektor und Winterbegehung).

Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Erkenntnisse können insgesamt die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume im Umweltbericht unter Punkt 2.2 als mittel bezeichnet werden.

### Abstimmungsergebnis:

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

### Beschluss 25:

Dem Hinweis wird gefolgt. Die vorgeschlagene Maßnahme der Mähgutübertragung wird als Festsetzung 7.4 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Artenliste wird gem. der „Arbeitshilfe zur Ausbringung von gebietseigenen Gehölzen in Bayern“ angepasst.

Auch den Hinweisen zur Überprüfung auf Lebensstätten von geschützten Arten wird gefolgt. Eine Überprüfung wurde bereits begonnen (s.o.) und wird noch während des Bebauungsplanverfahrens fertiggestellt.

Klarestellt wird, dass nicht vorgesehen ist, die drei Ahornbäume zu fällen.

Zum Schwimmteich wird darauf hingewiesen, dass dieser vom Bauherrn nicht mehr weiterverfolgt wird und in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen ist.

Für Eingriffe in Biotope mit hoher Bedeutung ist nicht die GRZ, sondern der Faktor 1 zugrunde zu legen. Nach Vorliegen der Kartiererergebnisse des Büros Sichler wurde der Kompensationsbedarf überarbeitet. Dabei berücksichtigt wurde auch die Umplanung.

Nach Vorliegen der Kartiererergebnisse wurden Umplanungen vorgesehen. Eingriffe in das arten- und strukturreiche Dauergrünland konnten dabei von rund 1000 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> reduziert werden.

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Artenliste sowie die Formulierung unter Punkt 7.1.1 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend angepasst.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 26:**

Den Hinweisen wird gefolgt. Soweit die bisherigen Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan die genannten Punkte noch nicht berücksichtigen, erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan (insbesondere Ergänzung von Ziff. 5.4 der Festsetzungen durch Planzeichen und Aufnahme der Hinweise gem. Ziff. H 3 zu Beleuchtung und Vogelschutz).

Zäune oder Einfriedungen sind nach Festsetzung gem. Ziff. 9.2 ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 27:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 28:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die landesplanerische Bewertung der Bauleitplanung wird von der Gemeinde nicht geteilt. Ein Verstoß gegen das Anbindegebot liegt nach Überzeugung der Gemeinde nicht vor.

Nach dem Ziel gem. Ziff. 3.3 des LROP sind Ausnahmen vom Anbindegebot ausdrücklich zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

In der Begründung zu dieser Zielfestlegung wird ausgeführt, dass durch eine Beherbergungsnutzung geprägte Standorte auch den räumlich-funktionalen Zusammenhang der bereits genutzten Bebauung umfassen. Eine Prägung liegt auch bei einer nicht länger als 25 Jahre zurückliegenden Aufgabe der Beherbergungsnutzung vor.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht der Gemeinde keine Zweifel, dass die Überplanung des bestehenden und bis vor zwei Jahren genutzten Beherbergungsbetriebs diese Voraussetzungen erfüllt. Dies gilt insbesondere für die nunmehr überarbeitete Variante der Bauleitplanung, in der auch das neue Gaststättengebäude an Stelle eines bereits vorhandenen Gebäudes realisiert wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **Beschluss 29:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die Stellungnahme wurde ausdrücklich als eine solche einer Vereinigung im Sinne des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes abgegeben. Eine anerkannte Vereinigung mit der verwendeten Bezeichnung gibt es allerdings nicht. Die Gemeinde sieht daher davon ab, die Einwendungen im Einzelnen zu bewerten und schlägt vor, dass die Stellungnahme im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB nochmals als reguläre private Einwendung abgegeben wird.

Inhaltlich wird darauf hingewiesen, dass die Behauptungen in großem Umfang von unzutreffenden Tatsachen ausgehen oder nicht nachvollziehbare Bewertungen enthalten. Darüber hinaus 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 nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und verweist außerdem auf die Behandlung der sonstigen Stellungnahmen, insbesondere auch zur Landesplanung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **Beschluss 30:**

Der Entwurf der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Abwägungen gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebracht.

### Abstimmungsergebnis:

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

<b>1.2) Abwägung der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange zur 1. Auslegung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans</b>
--

#### Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt den Punkt A des Schreibens zur Kenntnis. Diese Themen wurden überwiegend bei den Abwägungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Mit der überarbeiteten Entwurfsfassung zum B-Plan wurde die Bauabsicht soweit konkretisiert, dass jetzt kein Neubau am Riedelweg entsteht. Vielmehr wird jetzt an der Stelle des ehemaligen Holzschuppens im nordwestlichen Grundstücksbereich ein Ersatzbau errichtet, der auch deutlich niedriger ausgeführt werden soll, so dass die Einbindung ins Landschaftsbild erheblich verbessert wird.

Die landesplanerische Bewertung der Bauleitplanung wird von der Gemeinde nicht geteilt. Ein Verstoß gegen das Anbindegebot liegt nach Überzeugung der Gemeinde nicht vor. Nach dem Ziel gem. Ziff. 3.3 des LROP sind Ausnahmen vom Anbindegebot ausdrücklich zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

Der Hinweis, dass es sich um die 7. Änderung des FNP handelt, wurde angepasst.

### Abstimmungsergebnis:

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

#### Beschluss 2:

Der Gemeinderat nimmt den Punkt B des Schreibens zur Kenntnis. Die Themen des Naturschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend bearbeitet und berücksichtigt.

### Abstimmungsergebnis:

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

#### Beschluss 3:

Der Gemeinderat nimmt die Punkte C, D und E zur Kenntnis. Die Hinweise zum Bodenschutzrecht wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

### Abstimmungsergebnis:

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

### Beschluss 4:

Für die Träger öffentlicher Belange, die eine gemeinsame Stellungnahme für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der 7. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben haben, gelten die Abwägungen des Bebauungsplans für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans gleichermaßen.

### Abstimmungsergebnis:

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

### Beschluss 5:

Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.10.2023 wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Abwägungen gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebracht

### Abstimmungsergebnis:

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

<b>1.3) Abwägung der Rückmeldungen der öffentlichen Auslegung und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Dorfplatz mit Umgebung"</b>
---

### Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben und die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu Punkt 1: Der amtlich durch das ADBV festgestellte Grenzverlauf wurde während der Planung des Bebauungsplans durch die Gemeinde übernommen. Von Seiten des Gemeinderates gibt es keinen Grund den festgestellten Grenzverlauf anzuzweifeln.

Abgesehen davon wird in der Festsetzung Nr. 20 klargestellt, dass sich der Abstand von 1 m auf die Außenwand des nachbarlichen Grenzgebäudes bezieht.

Zu Pkt. 2: Stellplätze / verkehrl. Situation:

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. An der Zufahrtssituation vom Dorfplatz wurden keine Änderungen vorgenommen bzw. die Verkehrssituation am Dorfplatz ist vom Geltungsbereich der 1. Änderung nicht berührt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 2:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 3:**

Der Gemeinderat nimmt die Schreiben zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 4:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Da der Geltungsbereich der 1. Änderung fast ausschließlich Privatgrund betrifft, liegt dies überwiegend in der Verantwortung des Grundeigentümers. Für die kleine öffentliche Fläche der Gemeinde wird dies ohnehin beachtet.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 5:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die vorgebrachten Punkte hinsichtlich des Brandschutzes werden alle erfüllt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 6:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Das Bodendenkmal befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Dorfplatz“; damit ist auch eine Darstellung im Geltungsbereich der 1. Änderung obsolet.



Im Änderungsbereich sind die Tiefbauarbeiten in den dargestellten Baufenstern bereits erfolgt; hierfür wurden ordnungsgemäß Bauanträge gestellt, die durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen unter Beteiligung der Fachbehörden genehmigt worden. Deshalb ist der vorgebrachte Hinweis nicht mehr relevant.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind über die bereits erfolgten Bautätigkeiten keine weiteren freien Baufelder mehr vorhanden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 7:**

Der Gemeinderat nimmt das Schreiben zur Kenntnis. Die Darstellung des sog. Südflügels als Hauptgebäude rührt aus dem Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichts: Hier wurde die allgemeine Bebaubarkeit an der Grenze bzw. in Grenznähe bestätigt. Darüber hinaus wurde eine normenkonforme Regelung zur GRZ 2 gefordert, weil die bisher getroffene Regelung bei den gegebenen Verhältnissen nicht praktikabel war. Durch die Darstellung als Hauptgebäude wird das Verhältnis zwischen den Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und §19 Abs. 4 auf ein übliches Maß festgesetzt. Alle übrigen Punkte werden zur Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschluss 8:**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wird in der vorgelegten Fassung unter Berücksichtigung der vorgenannten Stellungnahmen als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

<b>2.1) Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses; Flößerstraße 32a, Fl.Nr. 339/1 Gem. Wallgau</b>
--

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Auf die Einhaltung der Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung sowie der Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion wird hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>3.) Bestätigung des Kommandanten und des stellvertretenden Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Wallgau</b>
---

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat bestätigt die beiden wiedergewählten Kommandanten (Johann Holler Kdt. und Johannes Berwein stv. Kdt.) und dankt beiden für die geleistete Arbeit.

**Abstimmungsergebnis:**

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

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

Bgm. Eiter:

- gibt die aktuelle Einwohnerzahl der Gemeinde Wallgau von 1.547 Einwohner zum Stand vom 30.06.2023 bekannt.
- teilt das aml. Endergebnis des Bürgerentscheids mit.

Wortmeldung aus dem Gemeinderat:

- teilt mit, dass kommenden Mittwoch 25.10.2023 die nächste öffentliche Sitzung der Dorferneuerung stattfindet.

Wortmeldung aus dem Gemeinderat:

- bedankt sich bei der Verwaltung für die hervorragende Durchführung der Landtags-/Bezirkswahl und des Bürgerentscheids.

---

Um 22:31 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

**Gemeinde Wallgau**

Vorsitzender

---

Bastian Eiter  
Erster Bürgermeister

---

Hans Zahler  
Geschäftsleiter