



Gemeinde Bad Kohlgrub

Deutschlands höchstgelegenes Moorheilbad 900 m ü. d. M.

Bekanntmachung Sitzung des Gemeinderates

der in öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse.

Sitzung vom 12. Dezember 2023

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.11.2023

Sachverhalt:

Gemäß § 25 Abs. 1 GeschO ist die Niederschrift der vorangegangenen öffentlichen Sitzung zu genehmigen.

Beschluss:

Die Niederschrift Nr. 2023-19 vom 14.11.2023 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

2. Informationen des Bürgermeisters

Diskussionsverlauf:

Gemeinsame Beschaffung von sog. Notdächern:

Das KDZ hat bei allen Gemeinden des Landkreises GAP abgefragt, wer sich an einer gemeinsamen Ausschreibung von Notdächern beteiligen würde. Dies hat zum Ziel, dass sich die Landkreismunicipalitäten im Katastrophenfall (wie in Bad Bayersoien) unkompliziert gegenseitig helfen können. Die Gemeinde würde drei Notdächer zum Preis von ca. 1.300,- pro Notdach anschaffen.

Deutsche Bahn:

Derzeit findet nur 2 bis 3-stündiger Zugverkehr statt, da nur 50 bis 60% der Züge verfügbar sind. Grund ist, dass durch Stromausfall wegen Oberleitungsschäden die vorhandenen Züge aufwändig repariert werden müssen, die eingefroren waren und dadurch bei Zugtüren, Toiletten usw. Schäden verursacht wurden.

3. Kindergarten St.-Martin; Bedarf zur Bildung einer weiteren Krippengruppe - weitere Vorgehensweise

Sachverhalt:

Der Gemeinderat wurde im April (nachdem die Platzvergabe in den Kindertagesstätten erfolgt ist) darüber informiert, dass die zur Verfügung stehenden Betreuungsplätze in Bad Kohlgrub für das Betreuungsjahr 2023/2024 nicht ausreichen werden.

Während unter Berücksichtigung der beiden Überganggruppen in der Mensa bzw. dem Werkraum der Bedarf für Kindergartenkinder gedeckt werden kann, lagen für die Krippengruppe 30 Anmeldungen bei sechs freiwerdenden Plätzen vor. Gemäß § 24 SGB VIII haben seit dem 01.08.2013 Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt einen Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Kindertageseinrichtung oder in Kindertagespflege.

Bei einem Treffen am 07.09.2023 hat die Caritas signalisiert, dass das für eine zusätzliche Gruppe benötigte Personal zur Verfügung gestellt werden kann. Die Gemeinde ist demnach aufgefordert, geeignete Räumlichkeiten zu schaffen. Hierzu wurde frühzeitig das Landratsamt GAP, Abt. Kindergartenwesen als zuständige Genehmigungsbehörde einbezogen. Eine erneute Abfrage hat ergeben, dass nach wie vor ein dringender Bedarf für die Betreuung von neun Kindern aus Bad Kohlgrub besteht. Es darf davon ausgegangen werden, dass dieser in den nächsten Jahren weiter ansteigt.

Der Gemeinderat hat frühzeitig erkannt, dass ein Anbau an der Kindertagesstätte St.-Martin unumgänglich ist und ein VgV-Verfahren in die Wege geleitet. Am 17.10.2023 erfolgte in einer außerordentlichen Sitzung die Entscheidung zum Architekten. Nach Rücksprache mit dem beauftragten Büro B3 Architekten aus Penzberg ist eine Inbetriebnahme des nun zu planenden Anbaus zum Kindergartenjahr 2026/2027 möglich.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 28.09.2023 mit dem Problem beschäftigt und die Möglichkeit, bis zur Fertigstellung des Anbaus Container aufzustellen, kontrovers diskutiert. Letztlich wurde das Thema vertagt, um die Meinung des neuen Architekten einzuholen. Es sollte geprüft werden, ob unter Umständen während der Bauphase bereits eine neue Gruppe belegt werden kann. Dies wurde zwischenzeitlich in einem ersten Vorgespräch mit dem Büro B3 ausgeschlossen. Das Büro machte sich aber selbst Gedanken, wie unter Umständen die Zeit im Bestand überbrückt werden könnte. Die beiden Vorschläge sind als Anlage beigefügt.

Nach Rücksprache mit der Kindergartenleitung sowie dem Landratsamt GAP wird eine Übergangslösung gemäß der vorliegenden Variante 2 empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass dadurch der für einen ordentlichen Kindergartenbetrieb erforderliche Mehrzweckraum auf die Dauer von zwei Jahren nicht mehr zur Verfügung steht. Die Kosten für diese Zwischenlösung belaufen sich auf ca. 20.000 Euro zzgl. Ergänzung der Ausstattung und Mobiliar.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Die Errichtung von Containern wird abgelehnt. Der Vorschlag der B3 Architekten gemäß Variante 2 für eine weitere Krippengruppe bis 2026 wird begrüßt. Die Verwaltung wird beauftragt, alles weitere in die Wege zu leiten. Die Übergangsguppe soll so bald wie möglich, spätestens zu Beginn des Kindergartenjahres 2024/2025 zur Verfügung stehen. Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt für das Jahr 2024 vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

4. Elternbeirat Kindertagesstätte St. Martin; Antrag auf Zuschuss

Sachverhalt:

Mit Email vom 14.11.2023 stellt der Elternbeirat der Kindertagesstätte St. Martin wieder einen Antrag auf Zuschuss zum Skikurs des Kindergartens im Januar 2024.

Die Kurskosten betragen 131,00 Euro je Kind; voraussichtlich nehmen 28 Kinder am Skikurs teil. Der Antrag ist dem Tagesordnungspunkt beigefügt.

In den letzten Jahren wurden die Kosten für den Bustransfer nach Unterammerngau in Höhe von 400,00 Euro übernommen. Beim Waldkindergarten wurde ein Zuschuss in Höhe von 10,00 Euro pro Kind gewährt, da die Eltern den Personentransport selbst bewerkstelligen haben. Im Zuge der Kostensteigerung der letzten Jahre kann der Betrag auf 15,00 Euro pro Kind bei beiden Einrichtungen angepasst werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Bad Kohlgrub unterstützt den Skikurs 2024 der Kindertagesstätte St. Martin mit einem Zuschuss von 15,00 Euro je Kind. Die Durchführung des Skikurses und die Anzahl der Kinder sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

5. Umgestaltung Ortsmitte Bad Kohlgrub; Maßnahmenbeschluss und Auftragserteilung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.08.2023 das vom Büro „Die Stadtentwickler“ erstellte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gebilligt und eine Sanierungssatzung für den Ortskern Bad Kohlgrubs erlassen. Damit ist die Grundlage für alle weiteren geförderten Maßnahmen zur Aufwertung des Ortskerns geschaffen.

In der Sitzung vom 10.10.2023 wurden diverse Maßnahmen besprochen und in die Wege geleitet. Die Ausschreibung zur Besetzung des Sanierungsarchitekten läuft derzeit und kann voraussichtlich in der Sitzung im Januar 2024 beschlossen werden.

In nächsten Schritt ist ein Nutzungskonzept für die gemeindlichen Objekte im Ortskern (Lampl, Rathaus, Kurparkgebäude, Haus des Gastes, Jager) mit Vorschlägen für die Platzgestaltung um den Maibaum zu erstellen. Der mit der Regierung von Oberbayern besprochene Umgriff liegt der Sitzungsladung bei. Wie im Gremium bereits diskutiert, soll dabei auf einen externen Verkehrsplaner verzichtet werden. Dieses Konzept ist Voraussetzung, um überhaupt in den Genuss einer Förderung für die zentrumsbezogenen Maßnahmen zu kommen. Da die Sanierung des Kurparkgebäudes 2024 im Rahmen eines VgV-Verfahrens geplant werden soll, ist das Nutzungskonzept zeitnah zu erstellen.

Die planerische Begleitung für die Konzepterstellung kann als Direktauftrag an das Büro „Die Stadtentwickler GmbH“, Kaufbeuren vergeben werden, da die Wertgrenze für freihändige Vergaben nach VOB/A nicht überschritten wird. Das Büro Die Stadtentwickler GmbH wird vorgeschlagen, da dieses die örtlichen Gegebenheiten bestens kennt und die Zusammenarbeit bislang gut verlaufen ist. Das vorliegende Angebot vom 19.11.2023 beläuft sich auf 10.019,80 Euro inklusive Mehrwertsteuer.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Erstellung eines Nutzungskonzeptes für die gemeindlichen Gebäude und den Platz um den Maibaum bzw. an der Hauptstraße zwischen Linde und Ampel.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

Beschluss:

Das Planungsbüro Die Stadtentwickler GmbH, Kaufbeuren wird mit der Ausschreibung und Begleitung des Verfahrens zur Erstellung eines Nutzungskonzeptes für den in der Anlage genannten Bereich zu einem Angebotspreis von 10.019,80 Euro inklusive Mehrwertsteuer beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

6. FINr. 2154; Antrag auf Errichtung eines Geräte- und Maschinenstadels für den landwirtschaftlichen Betrieb

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück FINr. 2154 der Gemarkung Bad Kohlgrub soll ein Geräte- und Maschinenstadel für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in Sprittelsberg 124 errichtet werden. Antragsgegenständlich ist ein 30,00m x 15,00m großes landwirtschaftliches Gebäude in Holzkonstruktion. Die Fassade wird mit einer Holzverschalung versehen. Die Dachneigung des Satteldachs beträgt 24° bei Metalleindeckung, Traufhöhe 5,00m, Firsthöhe 9,40m. Nutzfläche gesamt 450 m².

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das antragsgegenständliche Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern nach § 35 BauGB. Danach sind im Außenbereich Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Der Geräte- und Maschinenstadel wird zur Bewirtschaftung der bestehenden Landwirtschaft benötigt. Die landwirtschaftliche

Privilegierung demnach offensichtlich gegeben. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung, die Dacheindeckung ist deshalb zulässig.

Erschließungsrechtliche Beurteilung

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Geräte- und Maschinenstadels auf dem Grundstück FINr. 2154 der Gemarkung Bad Kohlgrub.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

7. Vollzug der Baugesetze; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbegebiet Gotthelfweg" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.02.2020 die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Gotthelfweg auf FINr. 522 beschlossen. Das Planungsziel ist, die derzeit landwirtschaftliche Fläche in ein Gewerbegebiet (GE) zu ändern.

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist dieser im Parallelverfahren zu ändern. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 24.04.2023 bis 26.05.2023 durchgeführt.

Mit Beschluss vom 11.07.2023 wurden die Entwürfe zu den Bauleitplänen mit den vorgebrachten Einwänden gebilligt, und beschlossen, sie auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich zur öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 30.10.2023 bis zum 30.11.2023 durchgeführt.

Folgende Fachstellen haben keine weitere Stellungnahme abgegeben:

- Landesamt für Denkmalpflege
- Vermessungsamt Weilheim
- Bayerischer Bauernverband
- Telekom
- Energie Südbayern
- Gemeinde Bad Bayersoien
- Kreisbrandinspektor Gschwendner

Folgende Fachstellen haben keine Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung erhoben bzw. nur Einwände gebracht, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuhandeln sind:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Bayernwerk Netz GmbH
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- IHK für München und Oberbayern
- Planungsverband Region Oberland, Geschäftsstelle Region 17
- Vodafone GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Energienetz Bayern GmbH & Co.KG
- VG Unterammergau
- Gemeinde Uffing
- VG Ohlstadt
- VG Saulgrub
- Staatliches Bauamt

Regierung von Oberbayern, vom 29.11.2023:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 25.05.2023 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. Planung Stellung genommen. Wir kamen darin zu dem Ergebnis, dass die Planung bei Darlegung des Flächenbedarfs und der Ergänzung der Standortuntersuchung zur Begründung einer Ausnahme von LEP 3.3 (Z) sowie bei Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie von Natur und Landschaft den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Wir empfehlen ferner den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Wohnnutzungen sowie eine Beschränkung der Bodenversiegelung im Plangebiet auf ein Mindestmaß. Schließlich wurde aus städtebaulicher Sicht empfohlen, im Plangebiet durchgängig die Flächen für Stellplätze festzusetzen und eine Auswahl von heimischen und klimaresistenten Baumarten festzusetzen.

Laut Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderats vom 11.07.2023 wurden die Belange Orts- und Landschaftsbilds sowie von Natur und Landschaft mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen abgestimmt und die detaillierten Anregungen und Hinweise in den überarbeiteten Planunterlagen soweit wie möglich berücksichtigt.

In den Planunterlagen wurde die Standortuntersuchung für Gewerbebauflächen in der Gemeinde Bad Kohlgrub mit Stand September 2017 ergänzt.

Aus Gründen der Vollständigkeit bitten wir zudem die Ergänzung der Standortuntersuchung von August 2020 ebenfalls in die Planunterlagen aufzunehmen.

Zur Darlegung des Flächenbedarfs führt die Gemeinde in ihrer Begründung aus, dass die eingegangenen Anfragen der Bewerber in einer nichtöffentlichen Sitzung vom 12.09.2023 beraten und beschlossen wurden und folglich alle Gewerbegrundstücke im Plangebiet, bis auf ein Grundstück welches von der Gemeinde für die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung vorgesehen ist, vergeben wurden (vgl. Begründung Seite 5).

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den textlichen Festsetzungen wird landesplanerisch begrüßt. Zum Ausschluss von Wohnnutzungen führt die Gemeinde aus, dass ausschließlich betriebszugehörige Wohnnutzungen zugelassen werden. Gemäß den vorliegenden Festsetzungen soll pro Grundstück grundsätzlich eine Betriebsleiterwohnung zulässig sein, im Bereich des GE 2 zwei Betriebsleiterwohnungen.

Die Minimierung der Bodenversiegelung im Plangebiet (vgl. Regionalplan Oberland (RP17) B II 1.8 (Z)) sollte durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan geregelt werden. Bisher findet sich nur eine allgemeine Ausführung in den Hinweisen zum B-Plan.

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auf RP 17 B X 3.4 Z). Die Festsetzung, dass Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der nach Süden ausgerichteten Dachflächen der Gebäude zu errichten sind, trägt o.g. raumordnerischen Erfordernis Rechnung. Daneben sollte eine regenerative Wärmeversorgung des Plangebiets geprüft werden.

Jenseits der genannten Hinweise sind raumordnerische Erfordernisse nicht negativ berührt. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Bauleitplanung in der vorliegenden Fassung daher nicht entgegen.

Beschluss:

Die Anregungen und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Die Standortuntersuchung vom August 2020 wird in die Planunterlagen mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, vom 30.11.2023**Baurecht:**1. *Allgemeines, Grundsätze der Planung*

Zur grundsätzlichen ortsplanerischen Entwicklung, städtebauliche Konzeption und Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesentwicklung verweisen wir auf die Stellungnahme vom 31.05.2023 und begrüßen die Ergänzungen in der Begründung.

2. *Darstellungen im Flächennutzungsplan die der Abwägung zugänglich sind*

Unter entsprechender Abwägung der Belange der Ortsentwicklung gegenüber den Kriterien der Flächenverfügbarkeit und der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde Bad Kohlgrub ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans nachvollziehbar. Aus baurechtlicher Sicht werden keine weiteren Äußerungen vorgebracht.

Naturschutz:

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundlegenden naturschutzfachlichen Einwände. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf eine landschaftsverträgliche Bauweise zu achten.

Die Einschätzung, dass sich außer des Naturparks „Ammergauer Alpen“ keine weiteren Schutzgebiete besondere Bedeutung im Umfeld befinden, wird nicht geteilt. Nördlich des Vorhabenbereichs liegen in ca. 450 m Entfernung das FFH-Gebiet „Moränenlandschaft zwischen Staffelsee und Bayersoien“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Murnauer Moos und Pfrühlmoos“. Das geplante Regenrückhaltebecken liegt innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotops.

Wir haben folgende redaktionelle Hinweise:

Auf Seite 4 wird geschrieben, dass 3.000 Einwohner auf einer Fläche von 32,66 m² wohnen.

Wir bitten dies zu berichtigen.

Ebenfalls auf Seite 4 befindet sich unter Abbildung 1 ein Tippfehler: Bitte Änderung in „topographische Karte“.

Auf Seite 9 befindet sich unter Punkt 3.2 im ersten Satz ein Tippfehler: Bitte Änderung in „Bebauungsplan“ – zudem müsste es heißen [...] auf das nötige Maß zu minimieren“.

Immissionsschutz

Wir verweisen auf die Stellungnahme zum parallellaufende Bebauungsplanverfahren.

Wasserrecht

Überschwemmungs- bzw. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Wasserrechtlich bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen Hinweise werden in die Bauleitplanung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Markt Murnau a. Staffelsee, vom 28.11.2023

Der Markt Murnau kann den Wunsch der Gemeinde nach der Ausweisung eines Gewerbegebiets nachvollziehen. Wir bitten aber um Verständnis, dass wir der vorgelegten Planung kritisch gegenüberstehen.

Hierfür tragen wir folgende Begründung vor, die wir bitten, in Ihre Abwägung einzubeziehen:

1. Im Sinne der Steuerung der Siedlungsentwicklung ist laut Regionalplan vorgesehen, dass eine Ausweisung von gewerblichen Flächen bevorzugt in den zentralen Orten erfolgen soll. Gewerbegebiete sollen zudem grundsätzlich eine Tragfähigkeit des Standortes und eine leistungsfähige, überregionale Verkehrsanbindung aufweisen. Ausnahmen davon sind gem. Regionalplan vor allem dort zulässig, wo es um die Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen in regionalwirtschaftlichen Betrieben geht, insbes. bei der Ansiedlung oder Erweiterung des Produzierenden Gewerbes (Regionalplan Teil B IV zu 2)
Dies entspricht auch der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegten Notwendigkeit zur Versorgung der örtlichen Betriebe mit dem Ziel „.....ortsansässigen Betrieben, Handwerks- und Gewerbebetrieben aus Bad Kohlgrub ein Flächenangebot zu ermöglichen und Expansionsflächen anzubieten.“
Im vorliegenden Bebauungsplan steht allerdings der kleinparzelligen Ausweisung von 8 Baufenstern die Ausweisung einer Großfläche gegenüber, die weit mehr als die Hälfte des Gesamtflächenanteils in Anspruch nimmt.
Uns ist bekannt, dass diese Fläche einem industriell geprägten Großbetrieb zur Verfügung gestellt werden soll, der eben nicht aus der ortsansässigen Gewerbestruktur hervorgeht. Insofern wird in Frage gestellt, dass bei der Planung die in der Begründung formulierten Planungsziele ausreichend berücksichtigt wurden.
2. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Flächenbedarf für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe nur unter Einbeziehung einer Biotopfläche im Westen des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann. Würde demnach der nicht ortsansässige Betrieb unberücksichtigt bleiben, bräuchte es wohl kein Eingriff in das Biotop, da voraussichtlich der verbleibende Flächenbedarf entlang des Gotthelfwegs (außerhalb des Biotops) befriedigt werden könnte.
3. Zudem sehen wir das im Landesentwicklungsprogramm formulierte Ziel, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3) nicht erfüllt. So, wie es auch in der Aktualisierung der zugrundeliegenden Standortuntersuchung aufgeführt ist: „*Es liegt keine geeignete Siedlungseinheit zur Anbindung einer neuen Siedlungsfläche gem. LEP 3.3 (Z) vor. Damit ist diese Fläche nicht an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden.*“ In der Begründung des Regionalplanes ist unter Teil B IV zu 2.3. als Ziel formuliert, im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, verstärkt auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs hinzuwirken.

Insbesondere in Bezug auf den Großbetrieb zeigt eine Betrachtung der betroffenen Region, dass in der Region derzeit ungenutzte Flächen, für die bereits eine Bauleitplanung abgeschlossen ist, zur Verfügung stehen würde (z.B. im Kemmelpark Murnau).

4. Der Vollständigkeit halber sei noch angemerkt, dass wir den Stellplatzbedarf für den Großbetrieb deutlich höher einschätzen als er in der Planzeichnung dargestellt wird.

Aus den genannten Gründen stimmen wir der Bauleitplanung nicht zu. Gerne sind wir bereit die vorgetragenen Argumente im persönlichen Gespräch zu erläutern.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da die Zustimmung der höheren Landesplanungsbehörde bzw. des regionalen Planungsverbandes zur Bauleitplanung vorliegt, ist der Einwand der Nachbargemeinde – insbesondere zur Siedlungsentwicklung - zu vernachlässigen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Bürgereinwand vom Oktober 2023:

Die folgenden Einwendungen beziehen sich auf die ausgelegten Dokumente zum Flächennutzungsplan

1. Lage im Gemeindegebiet

Die Gebietsbeschreibung des Ortsteils Gagers in Bad Kohlgrub ist im Flächennutzungsplan unter Punkt 1.1 ungenau bzw. unzutreffend. Diese sollte geändert werden.

Zitat: „Angrenzende Strukturen, die das Plangebiet prägen, sind westlich angrenzende Grünlandflächen sowie die Saulgruber Straße im Norden und der Gotthelfweg im Osten. An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse. Südlich angrenzend befindet sich der Ortsteil Gagers.“

Begründung:

Wir halten eine Unterscheidung zwischen dem bebauten Gebiet des Ortsteils Gagers (z.B. Am Hochfeld, Pollengreutstraße, Gagershöh), das nicht zum Außenbereich gehört, sich östlich des geplanten Gewerbegebietes befindet und zudem von diesem durch einen Höhenrücken abgetrennt wird und der südlich direkt angrenzenden Splittersiedlung (4 Häuser / genehmigter Altbestand, Flur Gagers im Außenbereich), zu der wir gehören, für wesentlich, auch im Hinblick auf die Wahrnehmung unserer berechtigten Interessen als direkte und nächste Anlieger.

2. Darstellung im Plangebiet- fehlende Erschließungsanlagen – keine gesicherte Erschließung

Es werden nicht, wie vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen gefordert, alle notwendigen Erschließungsanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt (siehe Punkt 3 / Darstellungen im Plangebiet)

So ist die Erschließungsanlage Regenrückhaltebecken außerhalb des Flächennutzungsplanes konzipiert.

Die entsprechenden Erschließungsanlagen sollen im Plangebiet durch die Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt werden. Laut Plan und Text werden diese Erschließungsanlagen am Gotthelfweg, in der Erschließungsstraße und im Wendehammer geführt.

Laut Gutachten Entwässerungskonzept wird dies so nicht möglich sein.

Laut Berechnung im Gutachten Entwässerungskonzept ist ein Regenrückhaltebecken in Beckenbauweise mit 1300 m³ Speichervolumen erforderlich, wofür laut Konzeptplan ca. 1400 m² zusätzlicher Grund auf Flurnummer 1496 außerhalb des vorliegenden Flächennutzungsplanes gebraucht würde.

Demzufolge müsste laut diesem Konzeptvorschlag der Flächennutzungsplan für das Gewerbegebiet noch um ca. 1400 m² nach Süden in den Bereich der Feuchtwiesen hinein erweitert werden.

Begründung:

Im Rahmen der Stellungnahme des Landratsamtes, 82455 Garmisch-Partenkirchen, (Protokoll 12. Sitzung des Gemeinderates am 11.07.2023) wurde der Gemeinde nahegelegt, ihre Begründung um folgende Punkte zu ergänzen:

- Bedarfsanalyse betreffend der „bestehende(n) und zu erweiternde(n) Infrastruktur, Ver- und Entsorgung, Kapazitäten
- Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde durch erforderliche Erschließungsmaßnahmen und ggf. Refinanzierung durch Umlegung von Erschließungsbeiträgen“.

Im Rahmen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird unter dem Punkt Abwasserentsorgung bemängelt, dass die vorgelegten Unterlagen nicht die geplante abwassertechnische Erschließung des betroffenen Gebietes behandeln.

In der Zusammenfassung wird von dieser Behörde festgestellt: „Die Erschließung hinsichtlich Schmutzes und Niederschlagswasser ist derzeit nicht gesichert.“

Diese Punkte bezüglich der nicht gesicherten Erschließung betreffen alle Infrastrukturmaßnahmen, die außerhalb des Gewerbegebietes im Gemeindegebiet erstellt und von der Gemeinde finanziert werden müssen, damit dieses überhaupt an das bestehende gemeindliche Netz angeschlossen werden kann.

So z.B. den nicht vorhandenen Abwasserkanal bis zum Feuerwehrhaus und die dazu notwendige technischen Voraussetzungen, die Trinkwasserleitung, Regenrückhaltebecken.

Die Erschließung des Gewerbegebietes von Seiten der Gemeinde ist also noch nicht gesichert bzw. die Gemeinde Bad Kohlgrub hat dazu den Nachweis (Planungsgrundlagen, Finanzierung) noch nicht erbracht. Der Flächennutzungsplan ist aufgrund dieser fehlenden Planungsunterlagen unvollständig.

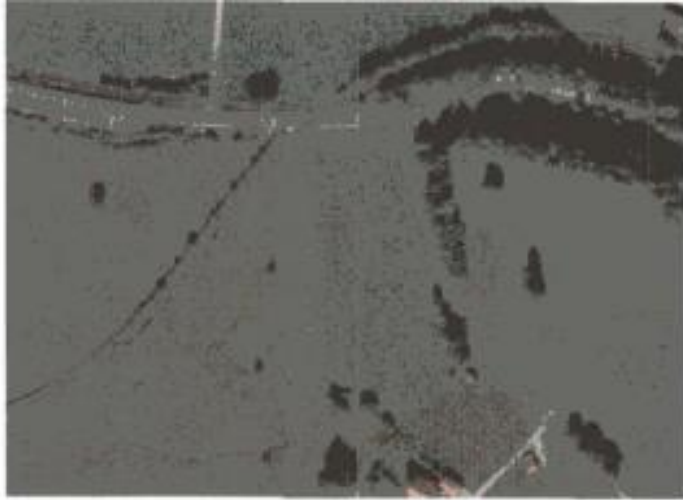
3. Widerspruch gegen das Planungsziel der Erweiterungsmöglichkeit mittels angrenzender Expansionsflächen

Laut Fazit in der Begründung für die Notwendigkeit dieses Flächennutzungsplanes (Punkt 4/ Flächennutzungsplan) werden mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan die gemeindlichen Planungsziele für Expansionsflächen verfolgt. Mögliche bzw. angedachte Expansionsflächen werden mit einer Aufnahme von Google Maps (siehe Abbildung unten) veranschaulicht.

Daraus wird ersichtlich, dass angedacht wird noch mehr Naturschutzflächen/Biotope/Flachmoore in einem laut bisherigen Flächennutzungsplan (Stand 2006) ausgewiesenen „Talraum mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“, in Gewerbeflächen umzuwandeln. Dafür soll die genehmigte Abweichung vom Anbindegebot wohl mitgenutzt werden.

Wenn dieses Planungsziel mit der Regierung von Oberbayern bzw. mit dem Landratsamt hinsichtlich der oben angeführten Bedenken nicht abgeklärt wurde, ist dieses Planungsziel aus der Begründung zu entfernen.

Abbildung aus Flächennutzungsplan Stand Oktober 2023 zu Punkt 4 / Expansionsflächen:



Quelle: Google Maps

(Punkt 4 / Flächennutzungsplan)

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Eine Konkretisierung des Textteils unter 1.1 der Begründung wird nicht für notwendig erachtet.
- Das geplante Regenrückhaltebecken liegt nicht notwendigerweise im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. Der Lageplan ist aber als Anlage beigefügt.
- Die Empfehlungen des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen. Weitere Ausarbeitungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Die Frage der Erschließung ist erst im Rahmen der Abwägungen zum Bebauungsplan zu würdigen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 zweckmäßig fest (Feststellungsbeschluss). Die vorgebrachten Hinweise sind einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

8. Gemeinde Unterammergau; 9. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Brechanlage"; Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Unterammergau hat in seiner Sitzung vom 30.03.2023 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Brechanlage" beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 28.07.2023 bis 01.09.2023 durchgeführt.

Mit Beschluss vom 12.10.2023 die Entwürfe zu Bauleitplänen mit Begründungen und Umweltbericht gebilligt, und beschlossen, sie auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird die Gemeinde Bad Kohlgrub als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt. Wir erhalten deshalb Gelegenheit zur Stellungnahme bis 08.01.2024. Werden bis zum Fristablauf keine Äußerungen vorgebracht, wird davon ausgegangen, dass wahrzunehmende öffentliche Belange durch diese Änderung nicht berührt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.08.2023 bereits seine Zustimmung zur Planung im Rahmen der ersten Trägeranhörung gegeben.

Die Gemeinde Unterammergau hat 2018 den Flächennutzungsplan zum 8. Mal geändert und den Bebauungsplan "Sondergebiet Brechanlage" aufgestellt, um die zuvor auf Grundlage einer immissionsrechtlichen Genehmigung bestehende Brechanlage samt zugehörigen Lagerflächen auch baurechtlich dauerhaft sichern zu können. 2021 wurde der Bebauungsplan ein erstes Mal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans soll nun eine Ausweitung des Sondergebiets "Brechanlage" für den Ver- und Entsorgungsbetrieb des Kiesgrubenbetreibers ermöglicht werden. Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst Teilflächen aus den Grundstücken im nördlichen und nordwestlichen Anschluss an das bestehende Sondergebiet. Im Zuge der Umgestaltung soll die Erschließung des Areals nach Norden verlegt und vorhandene Auffüllungen beseitigt werden.

Das Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung Bad Kohlgrub befindet sich in der Nähe der Kiesgrube und darf durch die Maßnahme nicht behindert werden. Die Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen der Maßnahmendurchführung wird deshalb empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, keine Bedenken gegen die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brechanlage“ zu äußern. Es wird jedoch auf das naheliegende Wasserschutzgebiet hingewiesen, welches nicht beeinträchtigt werden darf. Die Einbeziehung des Wasserwirtschaftsamtes im Rahmen der Maßnahmendurchführung wird dringend empfohlen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

9. Sonstiges

10. Worte des Ersten Bürgermeisters zum Jahresende

Am Ende eines arbeitsreichen Jahres möchte ich Dank sagen bei Euch, liebe Damen und Herren des Gemeinderates für die gute, zielorientierte und sachliche Zusammenarbeit. Lasst uns in diesem Sinne auch das nächste Jahr gemeinsam gestalten.

Einen besonderen Dank darf ich an meinen früheren Stellvertreter, Hans-Peter Lory und meiner jetzigen Stellvertreterin Martina Höck für ihr Engagement und stets vertrauensvolle Unterstützung richten. Es ist nicht nur, dass der laufende Betrieb in meiner Abwesenheit gewährleistet ist, sondern die gute Zusammenarbeit erfolgt über das ganze Jahr hinweg. Sei es bei den wöchentlichen Gesprächen, bei verschiedenen Terminen oder im persönlichen Engagement für unsere Einrichtungen, Vereine und den gesamten Ort.

Eine Vielzahl von Problemen konnten wir gemeinsam und miteinander lösen.

Projekte, die uns teilweise bereits seit längerem beschäftigen, konnten in

- 20 Gemeinderatssitzungen (Vorjahr: 18)
- 18 Ausschuss- bzw. Beiratssitzungen (Vorjahr: 13)

behandelt, auf den Weg gebracht oder abgeschlossen werden

Zum Beispiel:

- Kindertagesstätte – Vergabeverfahren für Planungsleistungen durchgeführt
- Wasserhochbehälter – Baubeginn November
- Rezertifizierung Heilbad liegt derzeit bei Regierung von Oberbayern
- Eröffnung II Duetto due an Ostern im gemeindlichen Kurparkgebäude nach umfangreicher Sanierung
- Abschluss ISEK (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept)
- Realisierung Lehrpavillon
- Zentrales Ehrengrab errichtet
- Videogestützte Parkraumüberwachung eingeführt
- Einführung Kommunal-App
-

Der Gemeinderat hatte im Jahr 2023 über 17 Bauvorhaben und 7 Bauleitplanverfahren zu beraten und entscheiden.

Folgende **Personenstandsfälle** können registriert werden:

- 25 Geburten (Vorjahr: 23)
- 20 Sterbefälle (Vorjahr: 26)
- 53 Eheschließungen davon ca. 90% auf dem Hörnle

Die Zahl unserer Einwohner nimmt weiterhin zu:

- Aktuell: 2.900 Einwohner (Vorjahr: 2.869)

Danksagen möchte ich ganz herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeinde - ob in der Verwaltung, im Bauhof, im Wertstoffhof, der Schule oder in der Bücherei. Ebenfalls herzlich bedanken darf ich mich bei den Beschäftigten der Ammergauer Alpen GmbH mitsamt Naturpark und bei der Hörnle-Schwebebahn mit Herbert Pröll als Geschäftsführer an der Spitze, für die gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Ein Dankeschön dem früheren Schulleiter Edi Mentler und dem „Neuen“ Wolfgang Schwab, mit allen Lehrerinnen und Lehrern, der Mittagsbetreuung, der Ganztageschule und unserem Hausmeister Michael Klein.

Ein Dank auch den Kindergartenleiterin Frau Buchner von der Kindertagesstätte St.Martin, sowie Dorle Greinwald und Steffi Schöttl vom Waldkindergarten, mit allen Kinderpflegerinnen und Erzieherinnen.

Des Weiteren möchte ich mich sehr herzlich bei Herrn Pfarrer Rudolf Scherer, dem Pfarrgemeinderat und der Kirchenverwaltung, sowie den Vertretern der evangelischen Pfarrgemeinde für die stets gute Zusammenarbeit bedanken.

Ich bedanke mich bei allen Vereinen und Gemeinschaften - insbesondere für die für unsere Gemeinde so wichtige Jugendbetreuung. Ein herzliches Vergelt's Gott all denen in den Vereinen, die ihre Freizeit für die Arbeit am Kur- und Tourismusgeschehen unseres Ortes einbringen.

Ein besonderer Dank an die Mitglieder der Feuerwehr und der Bergwacht für den immerwährenden selbstlosen Einsatz das ganze Jahr über - Tag für Tag und Nacht für Nacht.

Ich darf noch kurz einen Ausblick auf das Jahr 2024 werfen und was den Gemeinderat im neuen Jahr beschäftigen wird:

- Auftragsvergaben Wasserhochbehälter
- Planung Anbau Kindergarten
- Nutzungskonzept Platz um Maibaum mit Gebäuden

- Erschließung Gewerbegebiet
- Entscheidung Zukunft Haus des Gastes
- Vergabeverfahren Sanierung Kurparkgebäude
- Standortentscheidung Bauhof
- Planung Erneuerung Wasserhauptleitung
- Entscheidung Sanierung Kläranlage bzw. Anschluss an Murnau
- Umsetzung touristische Ortspositionierung
- Förderprogramm zur Aufwertung des Ortskerns
- Straßenbeleuchtung – Umrüstung auf LED
- Erneuerung Brück Mühlstraße

Wir stehen vor großen Herausforderungen und vielen Aufgaben. Diese werden nicht alle auf einmal umgesetzt werden können. Es ist jedoch wichtig dabei, die Ziele im Gesamten im Auge zu haben und zum Wohle von Bad Kohlgrub aber auch der Region weiter zu verfolgen.

Ich wünsche Euch, liebe Damen und Herren des Gemeinderates und den Bediensteten sämtlicher Abteilungen mit ihren Familien und Angehörigen, sowie allen Bürgerinnen und Bürgern eine besinnliche Adventszeit, ein frohes Weihnachtsfest mit vielen ruhigen Stunden im Kreis der Familie um Kraft schöpfen zu können, für die anstehenden Aufgaben und Entscheidungen sowie ein vor allem gesundes und erfolgreiches Jahr 2024 mit Zufriedenheit und Gottes Segen.

Ich danke für Eure Aufmerksamkeit und bleibt´s g´ sund.