



Gemeinde Bad Kohlgrub

Deutschlands höchstgelegenes Moorheilbad 900 m ü. d. M.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Bekanntmachung

der in öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse.

Sitzung vom 1. September 2025

1. Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Sachverhalt:

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

Beschluss:

Die Niederschrift Nr. 2025-06 vom 30.06.2025 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt

Abstimmungsergebnis: 5 : 0

2. Schmiedgasse 3; Errichtung eines Carports in Form eines Rundbogenzeltes

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Carports in Form eines Rundbogenzeltes an der Ostseite des Grundstücks mit einer Größe von 6,20 m x 10,40 m. Das Rundbogenzelt hat eine Höhe von 4,65 m.

Die Errichtung des Rundbogenzeltes stellt in diesem Fall keinen fliegenden Bau dar, da dieser auf Dauer aufgestellt werden soll.

Das Vorhaben hat eine Grundfläche von 64,48 m², weshalb das Vorhaben nicht mehr gemäß Art. 57 Abs. 1, Nr. 1 b BayBO (Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche bis 50 m²) verkehrsfrei ist.

Das Vorhaben ist somit baugenehmigungspflichtig.

Die Errichtung eines Carports in Form eines Rundbogenzeltes widerspricht dem § 10 Abs. 1 Satz 1 der Ortsgestaltungssatzung.

Demnach müssen Garagen in Massiv- oder Holzbauweise errichtet werden.

Außerdem widerspricht das Vorhaben §§ 4 Abs. 1 Satz 1, 5 Abs. 1 Satz 2, 6 Abs. 1 Satz 2 der Ortsgestaltungssatzung (Fasadengestaltung, Dachgestaltung und Dacheindeckung).

Es wurde daher ein Antrag auf Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung gem. Art. 63 Abs. 2 BayBO gestellt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren (prägenden) Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Erschließungsrechtliche Beurteilung

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

Beschluss:

Beschluss zu 1)

Dem Antrag auf Befreiung von § 10 (Garagen und Stellplätze) der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich Ausführung in Massiv- oder Holzbauweise wird zugestimmt.

Abstimmung: 0:6

Beschluss zu 2)

Dem Antrag auf Befreiung von § 4 Abs. 1 (Außenwände und Fassadengestaltung) der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich Fassadengestaltung in Putz- und/oder Holzoberflächen wird zugestimmt.

Abstimmung: 0:6

Beschluss zu 3)

Dem Antrag auf Befreiung von § 5 (Dachgestaltung) der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Dachform wird zugestimmt.

Abstimmung: 0:6

Beschluss zu 4)

Dem Antrag auf Befreiung von § 6 (Dacheindeckung) der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich Dachflächen in Form von Dachziegeln, Flachdachpfannen, Betondachplatten Holzschindeln bzw. Blecheindeckung wird zugestimmt.

Abstimmung: 0:6

Beschluss zu 5)

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Errichtung eines Carports in Form eines Rundbogenzeltes das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 6

3. Hörnle 1; Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung und Umbau, brandschutzrechtliche Ertüchtigung der Hörnlehütte (Berghütte)

Sachverhalt:

Für das Grundstück FINr. 1364 (Hörnle 1) wurde eine Bauvoranfrage zur Erweiterung, Umbau und brandschutzrechtliche Ertüchtigung der Hörnlehütte (Berghütte) eingereicht.

Der Antrag umfasst die Neuordnung und Umstrukturierung von Lagerflächen für die bestehende Hörnlehütte. Alle Dachflächen werden wie der Bestand in Blech eingedeckt. Die Fassaden des Bestands werden ertüchtigt und sollen mit vorhandener Materialität bestehen bleiben, die Erweiterung wird mit Holz einheitlich gestaltet.

Es sollen lt. Antragsunterlagen Brandschutzrechtliche Vorgaben erfüllt werden, was von der Gemeinde im Rahmen der Bauantragsprüfung nicht zu würdigen ist.

Im Rahmen der Antragsprüfung soll eine Aussage vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu folgenden Fragen getroffen werden, ob das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

- 1) Ist eine Erweiterung des zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig?
- 2) Durch den Abbruch des Lagers 4 und der WC-Anlagen im Westen kann ohne eine nennenswerte Versiegelung eine zusätzliche Terrasse im Westen geschaffen werden (Hinzutretende GR: ca. 40,0 m²), die Gesamtzahl von Sitzplätzen im Freien erhöht sich von 232 auf 290 Sitzplätze.
Berücksichtigt die Erweiterung die nach § 35 Abs. 5 Nr. 1 BauGB geforderte flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzende und den Außenbereich schonenden Weise Ausführung?
- 3) Sind Anzahl und Ausbildung der Sanitäreanlagen für Personal und Gäste ausreichend?
- 4) Liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB bezogen auf den Naturschutz und die Landschaftspflege vor, bzw. eine Beeinträchtigung im Sinne des Naturschutzgesetzes, so dass mit Auflagen im Sinne von Ausgleichszahlungen, bzw. Ausgleichsflächen zuzurechnen ist. Falls ja, kann die

Ausgleichszahlung in ihrer zu erwartenden Höhe beziffert werden, bzw. kann die zu erwartende Anforderung an die Ausgleichsfläche benannt werden?

- 5) Wird der Annahme gefolgt, dass Art. 48 Abs. 2 BauBO aufgrund schwieriger Geländeverhältnissen und wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nicht gilt?
- 6) Kann ein Verzicht auf die Einhaltung der Anforderungen an den Schall- und Erschütterungsschutz im Bereich des Bestands auf Art. 62 Abs. 1 BauBO) in Aussicht gestellt werden?
- 7) Kann davon ausgegangen werden, dass die Hörnlehütte nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zu zuordnen ist, da es eine Anlage im Außenbereich ist, jedoch nicht in Anlage 1 und 2 der Gestaltungssatzung aufgeführt wird?

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Almwiese/Almweide dargestellt. Das antragsgegenständliche Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern nach § 35 Abs. 2 BauGB. Demnach sind im Außenbereich Vorhaben nur ausnahmsweise zulässig.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung.

Erschließungsrechtliche Beurteilung

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

Beschluss:

Die Fragen 1 bis 6 sind durch das Landratsamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären.

Zu Frage Nr. 7 wird festgestellt, dass die Hörnlehütte nicht im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Kohlgrub liegt.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung und Umbau der Hörnlehütte das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

4. Baumgartnerstr. 3; Anbau eines Wintergartens sowie Neubau eines Geräteschuppens

Sachverhalt:

Bauantrag wurde zurückgezogen.

5. Auf der Oh 16; Antrag auf Nutzungsänderung des Apartments in einen Friseursalon

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Nutzungsänderung im Anwesen Auf der Oh 16 von bisher Wohnen in einen Friseursalon.

Es soll ein Frisierraum mit einem Waschbecken und 2 Schneidetischen mit Empfangs- und Wartebereich mit einer Nutzfläche von 49,82 m² entstehen.

Arbeitszeiten von Montag bis Samstag von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

Nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt des Landratsamtes GAP/Bauamt kommt das Bauamt zum Ergebnis, dass die Nutzungsänderung verfahrensfrei ist und keiner Baugenehmigung bedarf.

Für die Wohnung mit Friseursalon werden drei Stellplätze benötigt, die bereits genehmigt sind. Der Grundstücksinhaber möchte jedoch freiwillig einen weiteren Stellplatz errichten, der genehmigungspflichtig ist, da die nach Bebauungsplan maximal zulässige Nutzfläche (GRZ II) überschritten wird. Hierfür ist eine isolierte Befreiung notwendig, für die die Gemeinde Bad Kohlgrub zuständig ist.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gagers“ als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Erschließungsrechtliche Beurteilung

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

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt die Genehmigung zur Errichtung eines vierten Stellplatzes auf dem Grundstück Auf der Oh 16 inkl. der dadurch ausgelösten Erhöhung der GRZ II.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

6. Kurhausstraße 1; Tekturänderung Anpassung des Baukörpers / Kellererweiterung / Lichtschachtänderung und Lage Tiny-Häuser (Wiedervorlage)

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 13.07.2021 der Errichtung eines Betreiberwohnhauses in der Kurhausstraße 1 zugestimmt. Am 15.03.2023 hat das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eine bauaufsichtliche Genehmigung ausgesprochen.

Mit Bescheid vom 12.12.2024 wurde eine teilweise Baueinstellung ausgesprochen. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 29.11.2024 wurde festgestellt, dass das Kellergeschoss größer als beantragt (auf der östlichen Seite 2,00 m breiter) ausgeführt wurde.

Der Bauausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 02.06.2025 mit dem Antrag beschäftigt. Da die Unterlagen unvollständig waren wurde eine Entscheidung vertagt.

Nun wurde eine Tektur über das Landratsamt GAP eingereicht mit folgenden Änderungen im Vergleich zur Genehmigungsplanung:

- Die südwestlich angebaute Garage wird an die andere Gebäudeseite verlegt, die Zufahrt geändert und soll als offener Carport ausgeführt werden.
- Das Untergeschoss ist 2,00 m breiter als beantragt (im Plan rosa), aber 0,40 m kürzer (im Plan rot).
- Im EG wird Richtung Norden auf der gesamten Gebäudebreite eine Terrasse mit 3,20 m Tiefe errichtet.
- Im EG wird Richtung Osten auf der gesamten Gebäudelänge eine Terrasse mit 2,15 m Tiefe errichtet.
- Im UG wird das Gelände abgegraben, und eine weitere Terrasse mit 4,30 m Tiefe auf der gesamten Gebäudebreite (10,80 m) errichtet. Im Genehmigungsplan war nur ein Lichtschacht mit einer Tiefe von 0,80 m enthalten.

Gemäß Nr. 9 des Bebauungsplanes (Einpassung ins Gelände) ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Bei Neubauvorhaben sind Abgrabungen und Aufschüttungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Beim Vorort-Termin mit dem Vorsitzenden, dem Baureferenten und der Tochter von Herrn Kramer wurde vereinbart, dass das ursprüngliche Gelände wieder hergestellt werden muss.

Vor dem Keller ist ein Austritt mit einer Tiefe von 4,30 m. Vor dem Austritt ist der natürliche Hangverlauf wieder herzustellen damit von der Badstraße aus das Kellergeschoss nicht einsehbar ist.

Die Anzahl der Tinyhäuser wurde von 14 auf 12 reduziert. Die tatsächliche Anordnung ist jetzt im Eingabeplan richtig dargestellt.

Beschluss:

Hinsichtlich der veränderten Lage der angebauten Garage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt

Abstimmung: 5:1

Beschluss 2

Hinsichtlich der Veränderungen des Untergeschosses (2 m breiter, 0,40 m kürzer) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung: 5:1

Beschluss 3

Hinsichtlich der geänderten Breite der Terrasse im EG Richtung Norden wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung: 4:2

Beschluss 4

Hinsichtlich der geänderten Tiefe der Terrasse im EG Richtung Osten wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmung: 5:1

Beschluss 5

Hinsichtlich der Terrasse im UG wird einer Errichtung unter folgenden Auflagen zugestimmt: Das ursprüngliche Gelände ist wiederherzustellen. Vor dem Keller ist ein Austritt mit einer Tiefe von 4,30 m. Vor dem Austritt ist der natürliche Hangverlauf wieder herzustellen damit von der Badstraße aus das Kellergeschoss nicht einsehbar ist.

Abstimmung: 4:2

Beschluss 6

Der geänderten Anzahl und Lage der Tinyhäuser wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1

7. Sonstiges

Sachverhalt:

GR Niklas hat die Frage gestellt, wie es mit dem Anschreiben der Familie Kröker (Trillerweg) weitergeht. BM Degele gab die Auskunft, dass bereits Kontakt mit Familie Kröker aufgenommen wurde und der Sachverhalt im Rahmen einer Verkehrsschau mit der Polizei geklärt wird.

Sitzung vom 16. Februar 2026

1. Sonstiges.

2. Erweiterung KiTa St. Martin; Planung Außenanlagen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.01.2026 beschlossen, dass die vorliegende Freianlagenplanung aus seiner Sicht zu umfangreich ist und hinsichtlich der Bepflanzung sowie der Spielgeräte Fehler aufweist. Die Planung soll daher gemeinsam mit dem Bauausschuss erneut überarbeitet werden.

Südliche Außenanlagen – Erweiterung der Fläche

Die Außenanlagen sollen maximal bis zu einer Tiefe von 5 m ab Außenkante des Gebäudes hergestellt werden. (Siehe Plananlage)

Ohne diese Erweiterung kann die Gruppenanzahl nicht erhöht werden, da der Mindestbedarf für die Anzahl der Kinder nicht erfüllt wäre.

- Aktueller Stand: 30 Kinder
- Möglich: 45 Kinder (Bemessungsgrundlage) (Siehe Stellungnahme der Kita-Leitung)

Parkplätze

Die neuen Parkplätze sollen bis zur 5-m-Grenze vorgezogen werden. (siehe Plananlage)

Spielgeräte

Die Anzahl der vorgesehenen Spielgeräte entspricht den Mindestanforderungen für die pädagogische Arbeit. Eine Reduzierung der Spielgeräte ist nicht vorgesehen.

Eingangsbereich

Das geplante Holzdeck im Eingangsbereich entfällt.

Stattdessen soll ein Baum mit mehreren Sitzbänken vorgesehen werden.