



Gemeinde Bad Kohlgrub

Deutschlands höchstgelegenes Moorheilbad 900 m ü. d. M.

Sitzung des Gemeinderates Bekanntmachung

der in öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse.

Sitzung vom 9. Juli 2026

1. Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Sachverhalt:

Gemäß § 32 Abs. 4 GeschO ist die Niederschrift der vorangegangenen öffentlichen Sitzung zu genehmigen.

Beschluss:

Die Niederschrift Nr. 2026-09 vom 11.06.2026 wird gemäß § 32 Abs. 4 GeschO genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

2. Informationen des Bürgermeisters

Diskussionsverlauf:

- Umzug der Gemeindeverwaltung in das Kurparkgebäude ist abgeschlossen
- Neubau Bauhof; Erstes Gewerk ist fertig
- Wasserlieferung nach Bad Bayersoien; Richtigstellung des Zeitungsberichts. Es wird bis auf weiteres Wasser nach Bad Bayersoien geliefert.
- Die Neugeborenenbegrüßung ist gut bei den Eltern angekommen.
- Einladung an den Gemeinderat zum BK Open Air

3. Haushalt 2026 mit Finanzplan 2027-2029, Investitionsprogramm und Stellenplan

Sachverhalt:

Der Entwurf des Haushaltsplans für das Haushaltsjahr 2026 mit Finanzplan, Investitionsprogramm und Stellenplan wurde erstellt und dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

Der Vorbericht erläutert die wesentlichen Grundlagen der Haushaltsplanung sowie die finanzielle Entwicklung der Gemeinde. Die Haushaltsplanung ist weiterhin durch steigende Pflichtaufgaben und Umlagen geprägt. Die vorgesehenen Investitionen betreffen überwiegend gesetzliche Pflichtaufgaben sowie Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der kommunalen Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Kindertagesstätte, Wasserversorgung, Feuerwehr, Straßen- und Brückenbau sowie Abwasserbeseitigung.

Der Gemeinderat hat den Haushaltsentwurf beraten. Über den Haushaltsplan 2026 einschließlich des Finanzplans ist nun Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Haushaltsplan 2026 mit Finanzplan 2027 bis 2029 sowie den Investitions- und Stellenplan.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Haushaltssatzung 2026

Sachverhalt:

Aufgrund der Haushaltsberatungen und des Beschlusses des Haushaltsplanes für das Jahr 2026 nebst Anlagen kann die Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2026 beschlossen werden.

Beschluss:

**Haushaltssatzung der Gemeinde Bad Kohlgrub
(Landkreis Garmisch-Partenkirchen)**

für das Haushaltsjahr 2026

Aufgrund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde Bad Kohlgrub folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im Verwaltungshaushalt
in den Einnahmen und Ausgaben mit 9.828.850 €

und im Vermögenshaushalt
in den Einnahmen und Ausgaben mit 4.762.700 €

ab.

§ 2

Für das Haushaltsjahr 2026 sind über die fortgeltenden Kreditermächtigungen hinaus keine neuen Kreditermächtigungen erforderlich.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

- a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A) 350 v.H.
- b) für die Grundstücke (B) 550 v.H.

2. Gewerbesteuer 350 v.H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 600.000,00 € festgesetzt.

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01.01.2026 in Kraft.

Bad Kohlgrub,
Gemeinde Bad Kohlgrub

Martina Höck
Erste Bürgermeisterin

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Stromverteilnetz; Erdverkabelung Gemeinde Bad Kohlgrub durch Bayernwerk Netz GmbH

Sachverhalt:

Die Bayernwerk Netz GmbH beabsichtigt, das gesamte Gemeindegebiet von Bad Kohlgrub einschließlich aller Ortsteile schrittweise von einer Freileitungsversorgung auf eine Erdverkabelung umzustellen. Nach den vorgelegten Unterlagen soll die Trassierung ab August 2026 erfolgen, der Baubeginn ist für das Jahr 2027 vorgesehen. Nach Angaben des Bayernwerks übernimmt dieses die Kosten für die Netzanschlüsse sowie den Rückbau der bestehenden Freileitungen. Für die Grundstückseigentümer und die Gemeinde sollen dadurch keine Kosten für den eigentlichen Netzbau entstehen. Gleichzeitig weist das Bayernwerk jedoch darauf hin, dass im Zuge der Maßnahme umfangreiche Anpassungen an der gemeindlichen Straßenbeleuchtung erforderlich werden, die zu erheblichen Kosten für die Gemeinde führen können.

Im bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrag zwischen der Gemeinde Bad Kohlgrub und der Bayernwerk Netz GmbH ist geregelt, dass die Kosten von Baumaßnahmen an der Straßenbeleuchtungsanlage grundsätzlich von der Kommune zu tragen sind. Der Vertrag enthält zudem die Regelung, dass dies auch dann gelten soll, wenn im Zuge einer Änderung oder Verkabelung des Ortsnetzes Anpassungen an der Straßenbeleuchtungsanlage erforderlich werden.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass die nun geplante Erdverkabelung nicht auf Veranlassung der Gemeinde erfolgt, sondern ausschließlich auf Initiative des Bayernwerks als Netzbetreiber durchgeführt wird. Die Maßnahme dient in erster Linie der Modernisierung und Optimierung des Stromverteilnetzes und damit dem Netzbetrieb des Bayernwerks. Die Gemeinde hat diese Maßnahme weder beantragt noch ausgelöst.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nach dem Straßenbeleuchtungsvertrag wesentliche Teile der Straßenbeleuchtungsanlage – insbesondere das Straßenbeleuchtungsnetz sowie die Schalt- und Steuereinrichtungen – im Eigentum des Bayernwerks stehen. Die Gemeinde ist lediglich Eigentümerin bestimmter Anlagenteile, insbesondere der Leuchtmittel.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die grundsätzliche Frage, ob und in welchem Umfang die Gemeinde verpflichtet sein soll, die finanziellen Folgen einer vom Bayernwerk initiierten Netzmodernisierung zu tragen, obwohl die Maßnahme überwiegend dem Netzbetrieb und den wirtschaftlichen Interessen des Netzbetreibers dient.

Kritisch zu hinterfragen ist insbesondere,

- weshalb die Gemeinde bei ihrer derzeit angespannten Haushaltslage erhebliche Investitionen für eine Maßnahme leisten soll, die nicht von ihr veranlasst wurde,
- welche konkreten wirtschaftlichen Vorteile der Gemeinde aus der Erdverkabelung entstehen,

- welche Einsparungen oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteile das Bayernwerk durch die Verkabelung erzielt,
- weshalb das Bayernwerk als privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen mit Gewinnerzielungsabsicht und faktischer Monopolstellung im örtlichen Stromnetz die Gemeinde an den Kosten beteiligt, obwohl die Maßnahme überwiegend den eigenen Netzbetrieb betrifft,
- ob die allgemeine Vertragsregelung aus dem Straßenbeleuchtungsvertrag tatsächlich geeignet ist, die vollständige oder weitgehende Finanzierung einer heute geplanten flächendeckenden Netzmodernisierung auf die Gemeinde zu übertragen,
- und ob die Regelungen des Vertrages im Hinblick auf Art, Umfang und wirtschaftliche Auswirkungen der geplanten Maßnahme einer rechtlichen Überprüfung standhalten.
-

Weiterhin ist festzustellen, dass bislang keine vollständige und belastbare Darstellung der auf die Gemeinde entfallenden Kosten vorliegt. Für eine sachgerechte Entscheidung des Gemeinderates sind daher zunächst detaillierte Kostenaufstellungen je Bauabschnitt, die jeweilige Kostenzuordnung sowie die zugrunde liegenden rechtlichen und vertraglichen Grundlagen vorzulegen.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint es daher nicht sachgerecht, bereits jetzt Haushaltsmittel für das Jahr 2027 vorzusehen oder eine grundsätzliche Kostenübernahme in Aussicht zu stellen, solange die finanziellen Auswirkungen, die Rechtsgrundlagen sowie mögliche Beteiligungen des Bayernwerks nicht abschließend geklärt sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Planungen der Bayernwerk Netz GmbH zur Erdverkabelung des Gemeindegebiets zur Kenntnis und steht dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Grundsatzentscheidung zur Anwendung des Bauturbos gemäß § 246e BauGB im Gemeindegebiet

Sachverhalt:

Der sogenannte „Bauturbo“ ist eine vom Bundesgesetzgeber geschaffene planungsrechtliche Sonderregelung zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Hintergrund ist der bundesweit hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum sowie die Erkenntnis, dass Planungs- und Genehmigungsverfahren häufig mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Durch den Bauturbo sollen Gemeinden die Möglichkeit erhalten, Wohnbauvorhaben schneller zuzulassen und dadurch zusätzlichen Wohnraum zeitnah zu schaffen.

Die Regelung ermöglicht es den Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen oder auf sonst erforderliche Verfahren zu verzichten. Insbesondere können Wohnbauvorhaben zugelassen werden, ohne dass zuvor ein zeit- und kostenintensives Bebauungsplanverfahren durchgeführt oder geändert werden muss. Dadurch werden Verfahrensschritte verkürzt, Beteiligungsverfahren reduziert und Genehmigungsprozesse beschleunigt.

Der Bauturbo begründet jedoch kein automatisches Baurecht. Die Gemeinde entscheidet weiterhin im Einzelfall, ob die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen und ob die Anwendung der Sonderregelung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. Die gesetzlichen Regelungen eröffnen der Gemeinde hierbei einen Ermessensspielraum, verpflichten sie jedoch zugleich zu einer sachgerechten Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange. Die kommunale Planungshoheit bleibt damit grundsätzlich bestehen, gleichzeitig verschiebt sich der Schwerpunkt der städtebaulichen Steuerung teilweise von der klassischen Bauleitplanung auf die Bewertung einzelner Bauvorhaben.

Die Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung verbleibt dabei ausdrücklich bei der Gemeinde. Auch im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens sind die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie die Abwägungsgrundsätze des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat daher insbesondere die Auswirkungen eines Vorhabens auf das Ortsbild, die bauliche Struktur, die Wohn- und Lebensqualität, die verkehrliche Erschließung, die technische Infrastruktur, den Freiraumschutz sowie die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde zu bewerten.

Während diese Fragestellungen im Regelfall im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Fachbehörden und weiterer Träger öffentlicher Belange umfassend untersucht werden, verlagert der Bauturbo einen Teil dieser Verantwortung auf die Entscheidung über einzelne Bauvorhaben. Dadurch steigt die Bedeutung der fachlichen Beurteilung im Einzelfall erheblich.

Dies erfordert ein hohes Maß an fachlicher Expertise sowie ausreichende personelle Ressourcen. Die Gemeinde muss ihre Entscheidungen nachvollziehbar begründen, dokumentieren und gegebenenfalls auch rechtlich vertreten können. Während größere Kommunen hierfür oftmals über eigene Fachämter und spezialisiertes Personal verfügen, sind kleinere und mittlere Gemeinden, wie Bad Kohlgrub, regelmäßig auf begrenzte personelle und fachliche Kapazitäten angewiesen.

Die Verlagerung planerischer Entscheidungen auf die Ebene einzelner Genehmigungsverfahren kann daher zu einem erheblichen zusätzlichen Prüfungs- und Begründungsaufwand führen.

Den Vorteilen des Bauturbos stehen somit auch Risiken gegenüber. Positiv ist insbesondere, dass Wohnraum schneller Planungsreife erlangt. Planungs- und Genehmigungskosten können reduziert, Verfahren beschleunigt und Investitionen zeitnah umgesetzt werden. Insbesondere in Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen kann der Bauturbo dazu beitragen, kleinere Anpassungen oder Nachverdichtungen unkompliziert zu ermöglichen, ohne ein vollständiges Änderungsverfahren durchführen zu müssen.

Gleichzeitig können die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung erheblich sein. Die Bauleitplanung dient grundsätzlich dazu, die Entwicklung eines Gebietes gesamthaft zu betrachten und öffentliche sowie private Belange gegeneinander abzuwägen. Werden vermehrt Einzelvorhaben außerhalb regulärer Planungsverfahren zugelassen, besteht die Gefahr, dass sich Ortsbild, Bebauungsstruktur und Nutzungen schrittweise verändern, ohne dass diese Entwicklung zuvor politisch beraten und planerisch gesteuert wurde.

Insbesondere bei Vorhaben außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne kann die Gemeinde vor der Herausforderung stehen, städtebauliche Grundsatzentscheidungen faktisch im Rahmen eines Einzelantrags treffen zu müssen. Die Genehmigung eines Vorhabens kann dabei über den konkreten Einzelfall hinaus Wirkung entfalten und Erwartungen für zukünftige Bauanträge begründen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der zulässigen Bebauungsdichte, Gebäudehöhen, Nutzungsarten oder der Einfügung in bestehende Siedlungsstrukturen.

Darüber hinaus können Entscheidungen im Rahmen des Bauturbos faktische Präzedenzfälle schaffen. Auch wenn rechtlich jeder Bauantrag als Einzelfall zu bewerten ist und kein Anspruch auf die Genehmigung eines späteren Vorhabens allein aufgrund einer früheren Entscheidung besteht, entsteht in der Praxis regelmäßig die Erwartung, dass vergleichbare Vorhaben auch vergleichbar behandelt werden.

Hieraus ergibt sich ein Spannungsfeld zwischen der rechtlich gebotenen Einzelfallprüfung und dem berechtigten Gerechtigkeitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger. Während die Gemeinde verpflichtet ist, jeden Antrag anhand seiner konkreten städtebaulichen, rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen eigenständig zu beurteilen, wird in der öffentlichen Wahrnehmung häufig auf bereits genehmigte Vorhaben verwiesen. Wird ein Vorhaben zugelassen, entsteht oftmals die Erwartung, dass ein vergleichbares Vorhaben ebenfalls genehmigt werden muss.

Je häufiger von den Instrumenten des Bauturbos Gebrauch gemacht wird, desto größer wird das Risiko, dass einzelne Entscheidungen als Referenz für weitere Bauanträge

herangezogen werden. Dadurch kann ein erheblicher Druck auf die Gemeinde entstehen, vergleichbare Vorhaben ebenfalls zuzulassen, selbst wenn deren Auswirkungen städtebaulich kritisch zu bewerten sind. Die Gemeinde gerät dabei zunehmend in die schwierige Situation, einerseits den rechtlichen Anforderungen der Einzelfallprüfung gerecht werden zu müssen und andererseits den Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger nach Gleichbehandlung zu entsprechen.

Dies kann nicht nur zu Akzeptanzproblemen bei einzelnen Entscheidungen führen, sondern langfristig auch die planerischen Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde einschränken. Einzelgenehmigungen können dadurch schrittweise eine Entwicklung auslösen, die ursprünglich weder planerisch vorgesehen noch politisch gewollt war.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher eine differenzierte und zurückhaltende Anwendung des Bauturbos erforderlich. Innerhalb rechtskräftiger Bebauungsplangebiete sind die städtebaulichen Grundentscheidungen bereits durch den Gemeinderat getroffen worden. Die Prüfung beschränkt sich dort regelmäßig auf die Bewertung überschaubarer Abweichungen von bestehenden Festsetzungen. Die Auswirkungen auf Ortsbild und Siedlungsstruktur sind in diesen Fällen besser vorhersehbar und rechtssicherer zu beurteilen. Gleichzeitig können Genehmigungsverfahren mit geringerem Verwaltungsaufwand durchgeführt werden.

Anders stellt sich die Situation in unbeplanten Bereichen oder bei Vorhaben mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen dar. Hier besteht die Gefahr, dass durch Einzelentscheidungen schrittweise Veränderungen des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur entstehen, ohne dass diese im Rahmen einer umfassenden städtebaulichen Gesamtabwägung betrachtet wurden. Zudem erhöht sich der fachliche und rechtliche Prüfungsaufwand für die Verwaltung erheblich, da sämtliche Auswirkungen im Einzelfall bewertet, dokumentiert und begründet werden müssen.

Die Verwaltung sieht deshalb die Notwendigkeit, die Anwendung des Bauturbos grundsätzlich auf Bereiche zu beschränken, in denen bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die wesentlichen städtebaulichen Entwicklungsziele politisch festgelegt wurden. Hier können die Vorteile der Verfahrensbeschleunigung genutzt werden, ohne die geordnete Ortsentwicklung, die Rechtssicherheit der Entscheidungen sowie die kommunale Planungshoheit nachhaltig zu beeinträchtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Anwendung der gesetzlichen Regelungen zum sogenannten Bauturbo grundsätzlich auf Bauvorhaben innerhalb rechtskräftiger Bebauungsplangebiete zu beschränken.

Im Rahmen dieser Anwendung kann im Einzelfall – mit ausdrücklicher Zustimmung des Gemeinderates – auch von den städtebaulichen Grundzügen des jeweiligen Bebauungsplans abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die bestehende Siedlungsstruktur im konkreten Fall als städtebaulich vertretbar eingestuft werden.

Für Vorhaben außerhalb bestehender Bebauungsplangebiete oder für Vorhaben mit erheblichen städtebaulichen Auswirkungen soll von den Möglichkeiten des Bauturbos grundsätzlich kein Gebrauch gemacht werden. In diesen Fällen sind die regulären planungsrechtlichen Verfahren anzuwenden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten zu erhalten.

Der Gemeinderat bekennt sich damit zu einer ausgewogenen Anwendung des Bauturbos, die einerseits Beschleunigungspotenziale nutzt, andererseits jedoch den Schutz des Ortsbildes, die Gleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger sowie die langfristigen städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde gewährleistet.

Abstimmungsergebnis: 8 : 5

7. Flst. 66; Umbau und Dachstuhlerneuerung am rückwärtigen Teilgebäude

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag zum Umbau und die Dachstuhlerneuerung am rückwärtigen Teilgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66, Gemarkung Bad Kohlgrub, zu entscheiden. Der Bauantrag wurde am 18.06.2026 beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen eingereicht.

Das Vorhaben umfasst die Erneuerung des bestehenden Dachstuhls einschließlich Ausbau des Obergeschosses zu einer Wohneinheit. Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin Praxisräume; das bestehende Gästehaus ist nicht Gegenstand des Bauantrags.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Bad Kohlgrub. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Gebäudeklasse wird mit Gebäudeklasse 3 angegeben. Die Gebäudehöhe beträgt 4,94 m. Für das Vorhaben werden keine Ausnahmen, Befreiungen oder Abweichungen beantragt. Ebenso sind keine Abstandsflächenübernahmen erforderlich.

Die Wohnfläche der neu gestalteten Wohnung im Obergeschoss beträgt künftig rund 70,8 m².

Gemäß den eingereichten Unterlagen sind insgesamt sechs Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden. Der erforderliche Stellplatzbedarf für Wohnung, Praxis und Gästehaus beträgt 5,25 Stellplätze, sodass der Stellplatznachweis erfüllt ist.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nach derzeitiger Prüfung nicht entgegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Bauantrag für den Umbau und die Dachstuhlerneuerung am rückwärtigen Teilgebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 66, Gemarkung Bad Kohlgrub.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

8. Flst. 341/3; Neubau eines Wohngebäudes im Bereich des bisherigen Garagenbaus

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes im Bereich des bisherigen Garagenbaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 341/3, Gemarkung Bad Kohlgrub, Murnauer Straße 7a, vor.

Der satzungsmäßige Zweck der Wohnungsbaugenossenschaft Prent eG Bad Kohlgrub lautet:

„Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.“

Zur Erfüllung dieses Zwecks kann die Genossenschaft insbesondere:

- Wohngebäude und andere Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, bewirtschaften, veräußern und betreuen,
- Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen,
- Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen schaffen und betreiben,
- soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie
- Gewerbe-, Büro- und Praxisräume errichten und betreiben. Zudem sind Beteiligungen an anderen Unternehmen zulässig.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes der Gebäudeklasse 4 mit sechs Wohneinheiten sowie der Anschluss an die bestehende Tiefgaragenanlage.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines bereits dicht bebauten Wohnquartiers. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Bahnhofstraße. Die vorhandene Bebauung weist eine hohe bauliche Dichte mit mehreren mehrgeschossigen Wohngebäuden, Tiefgarage, Parkdeck und teilweise engen Gebäudeabständen auf.

Aus Sicht der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die besondere topographische Situation des Grundstücks mit Höhenversprüngen, Stützmauern, Rampenanlagen, Tiefgaragenzufahrten und den unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäuden im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes eingehend zu würdigen ist. Die Planunterlagen zeigen ein teilweise in das Gelände eingebundenes Untergeschoss sowie eine enge räumliche Verflechtung mit den bestehenden Gebäuden und Erschließungsanlagen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Antragseinreichung noch kein Brandschutznachweis vorlag. Dieser soll nach Angaben des Antragstellers erst nachgereicht werden.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, dass das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen die brandschutztechnischen Belange unter besonderer Berücksichtigung

- der vorhandenen Geländesituation,
- der Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst,
- der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr,
- der Anleiterbarkeit der Aufenthaltsräume,
- der Wechselwirkungen mit der bestehenden Tiefgarage und dem Parkdeck,
- der geringen räumlichen Abstände zur umgebenden Bebauung sowie
- der Löschwasserversorgung

im Genehmigungsverfahren vertieft prüft und gegebenenfalls ergänzende Nachweise oder Auflagen fordert.

Darüber hinaus hat das Landratsamt im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Prüfung darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben nicht freistehend betrachtet werden kann, sondern zusammen mit dem vorhandenen Gebäudebestand zu beurteilen ist. Danach fügen sich der vorhandene Bestand und der geplante Neubau hinsichtlich der Größe und des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für das beantragte reine Wohnbauvorhaben besteht jedoch aufgrund der seit Ende Oktober 2025 geltenden Neuregelung des § 34 Abs. 3b BauGB grundsätzlich die Möglichkeit, vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abzuweichen (sogenannter „Wohnungsbau-Turbo“). Voraussetzung hierfür ist die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB.

Das Landratsamt hat darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB hierfür nicht ausreichend ist. Vielmehr bedarf es einer gesonderten und ausdrücklichen Zustimmung der Gemeinde zu der beantragten Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB.

Der Gemeinderat hat daher neben der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB auch darüber zu befinden, ob der Gemeinde Bad Kohlgrub der Zulassung einer Abweichung vom Einfügensgebot des § 34 BauGB gemäß § 34 Abs. 3b BauGB ausdrücklich zustimmt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass mit einer solchen Zustimmung eine zusätzliche bauliche Verdichtung innerhalb des bestehenden Quartiers ermöglicht wird, obwohl das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht den Anforderungen des Einfügens nach § 34 BauGB entspricht. Die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Beschluss:**Beschluss1:**

Der Gemeinderat Bad Kohlgrub nimmt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohngebäudes mit sechs Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 341/3, Gemarkung Bad Kohlgrub, Murnauer Straße 7a, zur Kenntnis.

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 13

9. Neubau Bauhof; Tekturanträge Lage des Gebäudes und Einbau eines weiteren Tores

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 18.06.2026 wurden unter dem TOP „sonstiges“ verschiedene Aspekte des Projekts „Neubau Bauhof“ diskutiert. Hierbei wurden insbesondere die Lageänderung des Bauhofgebäudes gegenüber der genehmigten Planung sowie der Einbau eines zusätzlichen Tores in der Nordwestfassade debattiert.

Die Gemeinde Bad Kohlgrub ist Bauherrin und Planerin des Neubaus des Bauhofes. Die Umsetzung des Projekts wurde auf das Kommunalunternehmen Bad Kohlgrub übertragen, das somit faktisch als Bauherrin fungiert.

Änderungen der genehmigten Bauplanung sowie erforderliche Tekturen fallen somit weiterhin in die Zuständigkeit des Gemeinderates und bedürfen einer entsprechenden Beschlussfassung.

1. Lageänderung des Bauhofgebäudes

Im Zuge einer Begehung am 20.04.2026 zur Festlegung der Höhenlage der Bodenplatte wurde durch den Bauhofleiter vorgeschlagen, das geplante Bauhofgebäude weiter vom benachbarten Gebäude Hausnummer 18 abzurücken. Der damalige Erste Bürgermeister ordnete daraufhin die Verschiebung des Gebäudes entsprechend an.

In der genehmigten Planung vom 22.04.2025 betrug der Abstand zwischen Bauhofgebäude und dem nächstgelegenen Gebäude lediglich ca. 7,50 m.

Da die tatsächliche Ausführung von der genehmigten Planung abweicht, ist die Einreichung einer Tekturplanung beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erforderlich.

2. Einbau eines zusätzlichen Sektionaltores

Im Rahmen der Bauausschusssitzung wurde darüber hinaus der Einbau eines zusätzlichen Tores in der Nordwestfassade des Bauhofgebäudes diskutiert.

Dieses zusätzliche Tor war in der ursprünglichen Planung und der ursprünglich vom Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens Bad Kohlgrub beschlossenen Budget- und Kostenplanung ausdrücklich nicht enthalten. Im Zuge der damaligen Planungs- und Budgetberatungen wurde die Ausführung eines weiteren Tores bewusst abgelehnt und daher auch nicht in die genehmigte Kostenberechnung aufgenommen.

Da diese Leistung nicht Bestandteil des bisherigen Projektbudgets ist, müsste bei einer Zustimmung durch den Gemeinderat das Budget des Kommunalunternehmens Bad Kohlgrub entsprechend erhöht werden.

Es liegt hierfür ein Nachtragsangebot der ausführenden Firma vor. Das zusätzliche Hörmann-Sektionaltor einschließlich Herstellung der Öffnung, Torsturz, Anschlüsse und Montage verursacht Kosten in Höhe von 7.230,00 € netto. Die genannten Kosten verstehen sich als Nettobetrag. Die gesetzliche Umsatzsteuer wird zusätzlich durch das Kommunalunternehmen im Rahmen der steuerlichen Abwicklung direkt an das Finanzamt abgeführt und ist daher bei der Mittelbereitstellung zusätzlich zu berücksichtigen.

Auch diese Änderung erfordert eine Anpassung der Genehmigungsplanung und die Einreichung einer Tektur beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Anpassung der Lage des Bauhofgebäudes.

Der Abstand zum benachbarten Gebäude wird von bisher 7,50 m auf 10,00 m geändert.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Planunterlagen erstellen zu lassen und die Tekturplanung beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zur Genehmigung einzureichen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Einbau eines zusätzlichen Sektionaltores in der Nordwestfassade des Bauhofgebäudes.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Planunterlagen erstellen zu lassen und die Tekturplanung beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zur Genehmigung einzureichen.

Der Erhöhung der genehmigten Gesamtkosten bzw. des Gesamtbudgets des Kommunalunternehmens Bad Kohlgrub um 7.230,00 € netto für die Errichtung eines zusätzlichen Tores wird zugestimmt. Die Finanzierung der zusätzlichen Kosten erfolgt durch das Kommunalunternehmen im Rahmen einer Fremdfinanzierung. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist vom Kommunalunternehmen gesondert an das Finanzamt abzuführen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 1

10. Sonstiges**Diskussionsverlauf:**

GRM Fend übergibt im Auftrag von Gästen des Kurbades Moor & Mehr eine Spende in Höhe von 250,-- Euro für die Gemeinde. Hier soll noch eine Spendenquittung ausgestellt werden.

Das „Vorfahrt gewähren“ Schild in Sonnen das bereits an der Ausfahrt des öffentlichen Feld- und Waldweges angebracht war, wurde nach einer Woche gestohlen.

GRM Fend beantragt die Aufschlüsselung der Gewerbesteureinnahmen nach
Tourismus

Handel & Handwerk.

Dabei sollen die aus dem Tourismus anteilig erwirtschafteten Einnahmen dem Bereich Handwerk ebenfalls berücksichtigt werden.

Dies dient als eine Grundlage und Bewertung von nachhaltigen Investitionen in den Tourismus.