

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

der 12. öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Ohlstadt am Donnerstag, den 12. September 2024

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 14 Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Beschluss Nr. 9

Akz.: 6100

**12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ohlstadt;
Abwägung zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Der heutigen Beschlussfassung liegt die Entwurfsplanung in der Fassung vom 04.06.2024 samt Begründung in der Fassung vom 06.06.2024 zugrunde.

Stellungnahme der Gemeinde Ohlstadt:

1. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 04.07.2024 angeschriebenen Fachstellen haben sich folgende nicht geäußert:

- **Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung**
- **Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Weilheim**
- **Bund Naturschutz in Bayern e. V., Geschäftsstelle Garmisch-Partenkirchen**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- **EGO Ohlstadt**
- **Kreisheimatpfleger Alexander Wanisch**
- **Kreisbrandmeister Josef Gschwendtner**
- **Landesbund für Vogelschutz in Bayern**
- **Telefonica Germany GmbH & Co. OHG**
- **Gemeinde Riegsee**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

2. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 04.07.2024 benachrichtigten Fachstellen haben folgende keine Einwände und Bedenken vorgebracht:

- **TenneT TSO GmbH**
E-Mail vom 04.07.2024
- **Gemeinde Eschenlohe**
Schreiben vom 04.07.2024
- **Gemeinde Großweil**
Schreiben vom 04.07.2024

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG**
E-Mail vom 05.07.2024
- **Markt Murnau**
E-Mail vom 09.07.2024
- **VG Kochel am See für die Gemeinde Kochel am See und Gemeinde Schlehdorf**
E-Mail vom 25.07.2024
- **Vodafone Deutschland GmbH**
E-Mail vom 26.07.2024
- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
E-Mail vom 29.07.2024
- **Handwerkskammer für München und Oberbayern**
E-Mail vom 06.08.2024
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Immissionsschutz**
E-Mail vom 08.08.2024
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bodenschutzrecht**
E-Mail vom 08.08.2024
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Wasserrecht**
E-Mail vom 08.08.2024

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

3. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 04.07.2024 benachrichtigten Fachstellen haben folgende Anregungen, Bedenken oder allgemeine Hinweise vorgebracht:

- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
E-Mail vom 09.07.2024
Auszug:
Bodendenkmalpflegerische Belange:
Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.
Art. 8 (1) BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

- **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

E-Mail vom 30.07.2024

Auszug:

Zur genannten Flächennutzungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1.1 Oberflächengewässer

Am Rande des Planungsgebietes verläuft das Gewässer Wetzsteinlaine. Die Wetzsteinlaine ist ein ausgebauter Wildbach. Der Bach wurde in den 1970-er Jahren für ein Bemessungshochwasser von 43 m³/s ausgebaut. Der Bach sollte damit auch für größere Hochwasserereignisse ausreichend leistungsfähig sein. Allerdings besteht bei einem schwemmholz- und geschiebeführenden Bach immer die Gefahr einer Verklausung und unkontrollierten Ausuferung. Darauf möchten wir ergänzend hinweisen, nachdem man sich im Konzept auch Gedanken über Unwettersituationen gemacht hat.

1.2 Abwasserentsorgung

1.2.1 Häusliches Schmutzwasser

Den vorgelegten Unterlagen zufolge, soll die Abwasserbeseitigung im Plangebiet über zwei Trockentoiletten erfolgen. Genauere Angaben, z.B. zum genauen Toilettentyp oder auch zur Abwasserbeseitigung des Geschirrspülens oder des Händewaschens, liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass letztgenannte Abwässer aufgefangen und entsprechend durch das Personal ordnungsgemäß beseitigt werden. Grundsätzlich besteht mit der geplanten abwassertechnischen Erschließung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis, wengleich die genaue Bauform der geplanten Trockentoilette für eine abschließende Beurteilung wichtig wäre. Es gibt zwei mögliche Ausführungsmöglichkeiten einer Komposttoilette: Mit Urinseparierung (Trenntoilette) und ohne Urinseparierung. Wird der Urin separiert, ist dieser am besten einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Der feste Toiletteneinhalt entspricht einer Mischung aus Fäkalien und Strukturmaterial. Bei größeren Anlagen wird der Inhalt in einem Behälter unterhalb der Toiletteneinrichtung kompostiert. In der Regel wird der Inhalt jedoch entnommen und außerhalb in einer separaten Vorrichtung kompostiert. Der Inhalt von Komposttoiletten ist kein Abwasser. Die Abgabe auf einer kommunalen Kläranlage ist daher nicht möglich. Bei einer Komposttoilette, die ohne Wasserspülung betrieben wird, fällt kein Abwasser an, welches behandelt und anschließend in ein Gewässer eingeleitet wird. Grundsätzlich ist daher keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, da keine Gewässerbenutzung stattfindet. Ob für die Errichtung und die Benutzung einer Komposttoilette baurechtliche bzw. hygienische

Bedenken entgegenstehen oder ob eine Genehmigung erforderlich ist, wäre mit den zuständigen Stellen am Landratsamt zu klären. Die Verwertung/Entsorgung der kompostierten Fäkalien erfolgt erfahrungsgemäß oftmals auf dem dazugehörigen Grundstück bzw. über den Hausmüll. Inwieweit dies aus seuchenhygienischen bzw. abfallrechtlichen Gründen zulässig ist, ist ebenfalls mit den zuständigen Behörden zu klären.

2. Zusammenfassung Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht. Es wurden sich bereits Gedanken zur Unwettersituation gemacht. Bei Unwetter oder Hochwasser findet der Waldkindergarten nicht auf dem Grundstück Fl.Nr. 2054 statt. Der Kindergartenbetrieb findet dann in einer „Notunterkunft“ (Pfarrsaal bzw. Räumlichkeiten der Gemeinde) statt). Hinsichtlich der Trockentoilette wurde beim WANAKI e. V. eine Anfrage gestellt. Die Trockentoilette ist noch nicht bestellt (Stand 2.8.24). Es stehen zwei Varianten zur Auswahl. Die beiden Varianten wurden dem WWA weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

- **Regierung von Oberbayern**

E-Mail vom 30.07.2024

Auszug:

Planung

Die Gemeinde Ohlstadt plant mit vorliegender Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wald- und Naturkindergartens zu schaffen. Zu diesem Zweck soll eine ca. 0,5 ha große Teilfläche des Grundstücks mit Fl.-Nr. 2054, die derzeit im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ geändert werden.

Vorgesehen ist lt. Planunterlagen die Errichtung einer Jurte auf dem Wald- und Wiesengrundstück mit einem Durchmesser von rd. 7 m. Bei Unwetterwarnungen sollen bestehende Räumlichkeiten der Gemeinde bzw. der Vereine, respektive der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Stadel als Notunterkünfte dienen. Das Plangebiet liegt rd. 600m abgesetzt vom nördlichen Ortsrand.

Bewertung

Bildungs- und Erziehungswesen

Gem. Regionalplan Oberland (RP 17) B VI 1.1 Z soll die Zahl der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze bedarfsgerecht erhöht werden. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht grundsätzlich dieser regionalplanerischen Festlegung.

Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

Gemäß LEP 1.3.1 G soll den Anforderungen des Klimaschutzes in erster Linie durch Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung Rechnung getragen werden. Dabei leisten insbesondere die Verkürzung der Alltagswege und die Abwicklung der anfallenden Wege im Fuß- oder Radverkehr einen Beitrag zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Sinne der o.g. Festlegungen. Daher sollte bei der Planung des Waldkindergartens der Hol- und Bringverkehr mittels PKW soweit wie möglich reduziert und Möglichkeiten im Rahmen der Nahmobilität (zu Fuß, per Rad) genutzt werden. Die geplanten Maßnahmen, die einem erhöhten Verkehrsaufkommen entgegenwirken sollen, (tägliche An- und Abfahrt zum Wald- und Naturkindergarten zu Fuß oder mit dem Fahrrad, Sammelstelle am „Waldparkplatz“ und Abholung der Kinder zu Fuß, Nutzung von PKW bis zum Kindergarten nur in Notfallsituationen), tragen den o.g. Belangen Rechnung und sollten im Rahmen der Realisierung konsequent Anwendung finden.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt westlich und südwestlich an kartierte Biotopflächen bzw. ragt in diese hinein. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden (vgl. LEP 7.1.6 (G); RP 17 B I 2.4.1 (Z)). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorliegenden Bauleitplanung bei Berücksichtigung der o.g. Belange der Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und von Natur und Landschaft nicht entgegen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Waldkindergarten trägt dazu bei, den Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken. In den vertraglichen Vereinbarungen mit dem WANKI e. V. ist bereits festgelegt, dass Fahrten mit dem Pkw nur in Notsituationen (medizinische Notfälle oder bei Unwetter) zulässig sind. Der laufende Betrieb der Kindertageseinrichtung ist ausschließlich zu Fuß bzw. mit Fahrrad sicherzustellen. Die UNB wurde am Verfahren beteiligt. Entsprechende Vorgaben der UNB werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

- **Planungsverband Region Oberland**

E-Mail vom 05.08.2024

Auszug:

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 30.07.2024 an.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

E-Mail vom 05.08.2024

Auszug:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt.

Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Sollte eine Umzäunung geplant werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die

umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ungehindert bearbeitet werden können. Sinnvoll ist ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m, damit die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt erfolgen kann (Schwengelrecht/

Anwenderecht). Im Rahmen des Planverfahrens soll der angrenzende Feldstadel bei

heftigem Unwetter als Schutzhütte genutzt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die

Hereinnahme des Grundstückes in die Planung nicht automatisch das Recht abgeleitet

werden kann, vorhandene Stadel auf einem anderen Flurstück zu errichten.

Aus dem Bereich Forsten:

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen

für die Errichtung eines Wald- und Naturkindergartens geschaffen werden. Innerhalb der im

FNP als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldkindergarten“ dargestellten Fläche

liegen auch Waldflächen. Die geplante Nutzung als Waldkindergarten erfordert soweit

erkennbar keine Rodung von Waldflächen, die Nutzung als Waldkindergarten berührt aber

Belange der öffentlichen Sicherheit. Dahingehend empfehlen wir Ihnen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren entsprechende Auflagen (s. unsere Stellungnahme dazu). Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht. Die Hinweise zur landwirtschaftlichen Emissionen und der Umzäunung werden an den WANAKI e. V. weitergeben.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Baurecht**

E-Mail vom 08.08.2024

Auszug:

1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Für die Verwirklichung eines Waldkindergartens im Außenbereich ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist als vorbereitende Bauleitplanung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Waldkindergarten schaffen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan müssen gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Landes- und Regionalplanung entsprechen. Die Einhaltung der Vorgaben durch Landes- und Regionalplanung werden gesondert durch die jeweiligen Fachbehörden geprüft und sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme. Die Ohlstadt möchte durch die Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung eines Waldkindergartens schaffen. Anlass ist der Bedarf des örtlichen Vereins, der den Waldkindergarten betreibt. Die Ausweisung der Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ beeinträchtigt die Landschaft nicht. Erkennbare Siedlungsstrukturen werden hier nicht entstehen.

Hinweise: Im Genehmigungsverfahren muss eine ausreichende Erschließung (vor allem Rettungsfahrzeuge) nachgewiesen werden. Auch beim Waldkindergarten sind die vorgesehenen oder weiter zu nutzenden Gebäude Sonderbauten, dementsprechend sind bitte die erforderlichen Unterlagen mit dem Bauantrag einzureichen bzw. bescheinigen zu lassen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht. Der Bauantrag wurde bereits vom WANAKI e. V. eingereicht. Es gab bereits ein Treffen mit der Feuerwehr, bei dem der Rettungsweg besprochen wurde. Entsprechendes wird über das Bauantragsverfahren geregelt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz**

E-Mail vom 08.08.2024

Auszug:

Die gewässerbegleitenden Gehölze der Wetzsteinlaine sind einschl. ihrer Begleitvegetation in der amtlichen Biotopkartierung unter der Biotop-Nr. 8333-0159-005 erfasst. Es ist durch die Gemeinde darzulegen, inwieweit die geplante Nutzungsänderung geschützte Biotope beeinträchtigen könnte bzw. ob Vorkehrungen getroffen werden können, um dies zu verhindern.

Abwägung und Beschluss:

Das vorhandene Biotop wird durch den Waldkindergarten nicht beeinträchtigt, da der Kindergartenbetrieb außerhalb des Biotops stattfindet. Der Bereich welcher vom WANAKI

genutzt wird wurde eingezäunt, insbesondere der Bereich in Richtung Wetzsteinlaine. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

4. **Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, worauf durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Ohlstadt hingewiesen wurde, hat sich niemand geäußert.**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

5. **Billigungsbeschluss:**

Die Gemeinde Ohlstadt billigt die heute behandelte Entwurfsplanung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Vorbehalt der Einarbeitung der vorgenannten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

6. **Auslegungsbeschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die überarbeitete Entwurfsplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

7. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie den Bürgern, welche Anregungen und Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung erhoben haben, ist eine Ausfertigung des heutigen Beschlusses zuzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Ohlstadt, den 17. September 2024



Gemeinde Ohlstadt
i.A.

Christa Geiger
Verwaltungsangestellte

