

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.01.2022
2. Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
3. Bauleitplanung - Satzung 'Marstaller Werkstätten', Osterwarngau, Gemarkung Warngau; Vorstellung des Entwurfes i. d. F. vom 08.02.2022 und Einleitung des Verfahrens nach § 13 BauGB; Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
4. Bauantrag - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flurnr. 2064/3; im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 'Reitham' (9. Änderung), Genehmigung im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO
5. Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 30 'Angerweg Nord', Verlängerung der Veränderungssperre vom 27.04.2020
6. Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 31 'Heigenkam' Wall; Aufhebung des Beschlusses für die Aufstellung des BPL Nr. 31 und die Änderung des FNP vom 10.12.2019
7. Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 20 'Eschenweg', Ausnahme von der Veränderungssperre vom 13.08.2020 gem. § 14 Abs. 2 BauGB; zum Neubau eines Bürogebäudes gem. Antrag und TOP 11 vom 18.01.2022
8. OZG - Onlinezugangsgesetz; Vorstellung der gesetzlichen Vorgabe und Beauftragung der Dienstleistung
9. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.01.2022

Die vorgelegte Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 15 ohne Barbara Deflorin, die in der Sitzung vom
18.01.2021 entschuldigt fehlte.
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 2 Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass in der nicht öffentlichen Sitzung vom 18.01.2022 folgende Vergaben vorgenommen wurden:

1. Erweiterung der Kindertagesstätte „Am Kapellenfeld 10“ das Gewerk Fenster und Verglasung an die Firma Reil OHG aus Schliersee mit einer Bruttoauftragssumme in Höhe von 69.368,31 €.
2. Neubau Festenbachbrücke in Thalmühl wurde außerdem das Ingenieurbüro O K Ingenieure GmbH & Co. KG aus Lenggries mit den weiteren Leistungsphase 5 mit 9 und die örtliche Bauüberwachung gemäß Ingenieurvertrag vom 5. bzw. 15.6 2020 beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

Top 3 Bauleitplanung - Satzung 'Marstaller Werkstätten', Osterwarngau, Gemarkung Warngau; Vorstellung des Entwurfes i. d. F. vom 08.02.2022 und Einleitung des Verfahrens nach § 13 BauGB; Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 14.12.2021 wurde das Planungskonzept für die geplante Erweiterung der ‚Marstaller Werkstätten‘ sowie die Errichtung eines ‚Heizhauses‘ einstimmig befürwortet. Zur Umsetzung dieser Vorhaben wurde in der Sitzung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einstimmig beschlossen.

Die erforderlichen ökologischen Flächen zum Ausgleich des durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft sind vom Antragsteller zu erbringen. Die im zugehörigen Umweltbericht festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen. Der auslegungsfähige Satzungsentwurf in der Fassung vom 8.2.2022 liegt mittlerweile vor. Weitergehende satzungsrechtliche Regelungen werden durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Antragstellern fixiert. Die formelle Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) kann durchgeführt werden.

Wortmeldungen: keine

Beschluss:

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Marstaller Werkstätten“, Osterwarngau, Gemarkung Warngau i. d. F. vom 08.02.2022 wird, wie vorgestellt, vom Gemeinderat Warngau gebilligt. Das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 4 Bauantrag - Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flurnr. 2064/3; im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 'Reitham' (9. Änderung), Genehmigung im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Sachverhalt:

Das Grundstück Flur-Nr. 2064/3 Gemarkung Warngau befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 19 Reitham. Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage geschaffen. Der Antragsteller hat in enger Abstimmung mit der Gemeinde die Bauantragsunterlagen hierfür erstellt. Die örtlichen Gegebenheiten erfordern eine Modellierung der Geländeoberfläche, die dem Bebauungsplan widerspricht. Nach Ziffer 1.2.4 darf „der natürliche Verlauf des Geländes zur Bewahrung eines harmonischen Landschaftsbildes nicht verändert werden. In begründeten Ausnahmefällen kann jedoch einer Geländeänderung zugestimmt werden, wenn anhand einer Landschaftsplanung entsprechende Maßnahmen aufgezeigt werden, wie ein naturräumlich wirkender Geländeverlauf wiederhergestellt werden soll. Änderungen der Geländeoberflächen dürfen nur im ausdrücklichen Einvernehmen mit dem Landratsamt und der Gemeinde erfolgen.“

Ein schriftlicher Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ist den Bauantragsunterlagen beigelegt. Zur Herstellung einer bebaubaren Grundstücksoberfläche ist diese Befreiung aus Sicht der Bauverwaltung städtebaulich vertretbar. Die Befreiungstatbestände des

Abs. 2 sind damit erfüllt. Das Bauvorhaben wird gemäß den Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim außerdem in hochwasserangepasster Bauweise (teilweise) errichtet.

Die Antragsunterlagen zur Grundstücksentwässerung wurden an die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Miesbach zur Bearbeitung weitergeleitet. Da jedoch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich ist, kann der Antrag nicht im Genehmigungsverfahren durch die Gemeinde bearbeitet, sondern muss zur Prüfung an das Landratsamt Miesbach weitergeleitet werden.

Wortmeldungen

Gemeinderat **Adolf Schwarzer** weist darauf hin, dass es seiner örtlichen Kenntnis nach unumgänglich ist, das Gelände anzugleichen, da ansonsten das Gebäude teilweise in den Hang gebaut werden muss.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass die geplanten Modellierungen über das normale Maß hinausgehen, dies aber im vorliegenden Fall aus seiner Sicht notwendig ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem vorgestellten Bauantrag mit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Reitham in der 9. Änderung – Punkt 1.2.4 - zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen. Der Antrag wird zur Bearbeitung an das Staatliche Bauamt im Landratsamt Miesbach weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 5 Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 30 'Angerweg Nord', Verlängerung der Veränderungssperre vom 27.04.2020

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom 12.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 gefasst. Zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele wurde in der Sitzung 21.4.2020 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Nach § 17 Abs. 1, Satz 1 BauGB - Geltungsdauer der Veränderungssperre – tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Gemäß Satz 3 kann die Gemeinde die Frist für die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr verlängern.

Der zugehörige Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 15.7.2021 befindet sich derzeit im Auslegungsverfahren. Zur Sicherung der gemeindlichen Bauleitplanung ist es aus Sicht der Bauverwaltung erforderlich, die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des BPL Nr. 30 gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB um ein Jahr zu verlängern.

Wortmeldungen:

Keine

Beschluss:

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit stimmt der Gemeinderat Warngau einer Verlängerung der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 30 gem. § 17 Abs. 1 BauGB einstimmig zu.

Gemeinderat Josef Gschwendtner nahm an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt auf Grund persönlicher Beteiligung nicht teil.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	15	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	Gemeinderat Josef Gschwendtner

**Top 6 Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 31 'Heigenkam' Wall;
Aufhebung des Beschlusses für die Aufstellung des BPL Nr. 31 und die Änderung des FNP vom 10.12.2019**

Sachverhalt:

Für die geplante Erweiterung einer Kfz-Werkstätte mit Neuordnung der Zufahrtsverhältnisse und Stellplätze im Bereich des Grundstückes Heigenkam 5, Flur-Nr. 1251/4, Gemarkung Wall, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 10.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes – BBP Nr. 31 „Heigenkam Wall“ und parallel dazu die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen des Auslegungsverfahrens wurde von der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Miesbach – Untere Naturschutzbehörde – Bedenken gegen diesen geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 Heigenkam und die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben. In der Sitzung vom 13.7.2021 wurde der Gemeinderat über diese Bedenken unterrichtet. In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und der Unteren Naturschutzbehörde wurde schließlich das geplante Bauvorhaben in dieser Sitzung gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB als Bauantrag behandelt.

Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass die geplanten Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen,
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen,
- soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind, die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Durch die Überführung der geplanten Bauvorhaben in ein Baugenehmigungsverfahren haben sich die in der Sitzung vom 10.12.2019 gefassten Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes erledigt und können deshalb aufgehoben werden.

Wortmeldungen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber äußert sich erfreut, dass dem Gewerbebetrieb auf diese Weise eine außenbereichsverträgliche und sinnvolle Neuordnung eröffnet werden konnte.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller begrüßt ebenfalls, dass den Antragstellern durch den eingeschlagenen Verfahrensweg geholfen werden konnte.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt der Aufhebung des Beschlusses vom 10.12.2019 zur Aufstellung des „Bebauungsplan Nr. 31 gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit dem Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

**Top 7 Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 20 'Eschenweg', Ausnahme von der Veränderungssperre vom 13.08.2020 gem. § 14 Abs. 2 BauGB;
zum Neubau eines Bürogebäudes gem. Antrag und TOP 11 vom 18.01.2022**

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 'Eschenweg'. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 9.6.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 'Eschenweg' beschlossen. Zur Sicherung der gemeindlichen Planung hat die Gemeinde in der Sitzung vom 9.6.2020 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zum „Neubau eines Bürogebäudes“ ist eine Ausnahme von dieser Veränderungssperre notwendig. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 in der Planfassung vom 14.12.2021 befindet sich derzeit noch im Verfahren. Das geplante Bauvorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen der 4. Änderung des Bauungsplanes Nr. 20 – Eschenweg – in der Fassung vom 14.12.2021. Für eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Bauvorhabens kann aus Sicht der Bauverwaltung eine Ausnahme von der rechtsgültigen Veränderungssperre befürwortet werden.

Wortmeldungen:

Keine

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau befürwortet für das in der Gemeinderatsitzung vom 18.01.2022 als Top 11 behandelte Bauvorhaben „Neubau eines Bürogebäudes“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 Eschenweg eine Ausnahme von der derzeit gültigen Veränderungssperre.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 8 OZG - Onlinezugangsgesetz; Vorstellung der gesetzlichen Vorgabe und Beauftragung der Dienstleistung

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erläutert:

Die Interaktion zwischen Bürgerinnen, Bürgern und Unternehmen mit der Verwaltung soll in Zukunft deutlich schneller, effizienter und nutzerfreundlicher werden. Das Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsleistungen (Onlinezugangsgesetz – OZG) verpflichtet daher Bund, Länder und Kommunen, bis Ende 2022 ihre Verwaltungsleistungen über Verwaltungsportale auch digital anzubieten.

➔ Verbesserung der digitalen Beantragung von Verwaltungsleistungen durch die Bürger mittels Online-Formularen auf einem Bürgerserviceportal

Von der Gemeindeverwaltung wurde dazu ein Angebot der AKDB eingeholt. Das Vertragsangebot vom 19.01.2022 (s. Anlage) sieht vor, dass von der AKDB digitale Formulare eingerichtet und über die gemeindeeigene Homepage auf ein Bürgerservice-Portal verlinkt werden, mit denen Verwaltungsleistungen online durch die Bürger beantragt werden können. Die Digitalisierung umfasst dabei etwa 20 Formulare/Funktionen aus den Bereichen:

- Einwohnerwesen
- Engagement & Hobby
- Bauen & Wohnen
- Bildung
- Veranstaltungen
- E-Payment
- Zum einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraum (SEPA)
- Bescheid-Widerspruch

Die anfallenden Einrichtungskosten sind zu 80% durch das OZG-Förderprogramm förderfähig. Es entfallen:

einmalige Einrichtungskosten	17.279,36 €
abzgl. 80% OZG-Förderung	<u>-13.823,49 €</u>
<u>Von der Gemeinde zu finanzieren</u>	<u>3.455,87 €</u>

Informativ:

Ab dem 5. Jahr fallen pro Jahr Service-/Wartungsgebühren in Höhe von **772,66 €** an, wobei die ersten 48 Monate bzw. 4 Jahre kostenfrei sind.

Begründung zur Einholung des Angebotes bei der AKDB

Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des § 8 Abs. 4 Nr. 12 UVgO.

Da die Gemeinde bereits Fachverfahren der AKDB im Einsatz hat, handelt es sich bei der Einführung des Bürgerserviceportals um eine Erweiterung bereits erbrachter Leistungen, da die Fachverfahren mit den Online-Diensten verknüpft sind.

Sollten von einem anderen Anbieter Online-Dienste erworben werden, würde das bedeuten, dass man eine Leistung mit anderen technischen Merkmalen erwirbt, die nicht in den bereits bestehenden Fachverfahren integriert sind. Ein Wechsel würde eine technische Unvereinbarkeit oder unverhältnismäßige technische Schwierigkeiten bei Gebrauch und Wartung mit sich bringen.

Wortmeldungen:

Gemeinderat **Josef Gschwendtner** findet die Umstellung gut, sieht aber keine Entlastung für die Verwaltung, aber es wird einfacher für den Bürger.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber ergänzt, dass die Umstellung schrittweise erfolgen soll.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller begrüßt die Umstellung auf online-Verfahren ebenfalls als den richtigen Weg für eine zukunftsfähige Lösung für die Verwaltung und für die Warngauer Bürger. Spätestens die Einschränkungen der Corona-Pandemie habe dies gezeigt.

Gemeinderat Johann Gillhuber erkundigt sich, ob dies auch zur Folge hat, dass künftig die Einladungen zu den Gemeinderatssitzungen von der bisherigen Papierform auf online-Übermittlung der Tagesordnung und Sitzungsunterlagen umgestellt wird.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erläutert, dass für den Sitzungsdienst ein eigenes Modul angeschafft bzw. das bereits verwendete Sitzungsprogramm „SESSION“ erweitert werden soll. Der vorgetragene Sachverhalt steht aber damit jedoch nicht im Zusammenhang.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem Angebot der AKDB vom 19.01.2022 mit einer Brutto-Auftragssumme in Höhe von 17.279,36 € für die Einrichtungskosten sowie Service- und Wartungskosten in Höhe von 772,66 €/Jahr, wobei in den ersten 4 Jahren keine Service- und Wartungskosten anfallen, die Zustimmung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Informationen:

1. Die aktuelle Kostenfortschreibung des werkbueros Hohenreiter + Kohwagner vom 27.01.2021 für die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte „Am Kapellenfeld 10“ wird vom technischen Bauamtsleiter, Ernst Bauer, bekannt gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Kostenschätzung vom 6.5.2021 die bereits vergebenen:
 - Baumeisterarbeiten mit einer Auftragssumme in Höhe von 186.837,68 € etwa 9% über der Kostenberechnung in Höhe von 171.400,-- €
 - Holzbauarbeiten mit einer Auftragssumme in Höhe von 213.464,78 € etwa 7 % über der Kostenberechnung in Höhe von 199.500,-- €
 - Spenglerarbeiten mit einer Auftragssumme in Höhe von 81.462,64 € etwa 29,31% über der Kostenberechnung in Höhe von 63.000,--€
 - Fenster- und Verglasungen mit Vergabesumme i.H. von 69.645,83 € etwa 22,19 % über der Kostenberechnung in Höhe von 57.000,-- €liegen.

Insgesamt ergibt sich damit, dass die kalkulierten Baukosten nach derzeitigem Vergabestand mit etwa 1.339.278,57 um 60.510,33 bzw. etwa 4,73 % über der Kostenberechnung vom 6.5.2021 liegt.

Wortmeldungen:

Gemeinderat Reinhard Bücher bittet darum, dass den Gemeinderatsmitgliedern zukünftig die Kostenfortschreibung bereits mit der Einladung zur Verfügung gestellt wird.

2. **Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** teilt mit, dass die Baumaßnahme „Nutzungsänderung ehemalige Bahnhofsgaststätte“ bis Ende März abgeschlossen sein wird. Er bietet den Mitgliedern des Gemeinderates eine gemeinsame Besichtigung der fertigen Baustelle nach Abschluss der Bauarbeiten an. Er schlägt dazu einen Donnerstag im April vor.

Wortmeldungen

Aus beruflichen Gründen bittet Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller einen Termin erst ab bzw. nach 19 Uhr vorzusehen.

Die öffentliche Sitzung endet um 19:25 Uhr.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

GEMEINDERAT WARNGAU, den 28.02.22


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Ernst Bauer
Schriftführer