

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Warngau**

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 11.02.2020  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

Anderssohn, Andrea  
Bader, Anton  
Bauer, Max  
Beilhack, Engelfried  
Bücher, Reinhard  
Dresel, Winfried, Dr.  
Gschwendtner, Josef  
Gschwendtner, Manuela  
Huber, Peter  
Hupfauer, Marlene  
Obermüller, Leonhard  
Rinshofer, Lorenz  
Schwarzer, Adolf  
Spannring, Michael  
Thurnhuber, Klaus                   1. Bürgermeister  
Thurnhuber, Marinus  
Weiland, Jakob                    2. Bürgermeister

**Entschuldigt fehlen:**

**Beschlussfähigkeit im Sinne von Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben**

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Antrag auf Änderung der Tagesordnung
2. Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 21.01.2020
3. Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
4. Einbeziehungssatzung 'Angerweg Nord' (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB),  
Fassung 16.12.2019, Oberwarngau, Fl. Nr. 42/3,  
vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB;  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,  
erneute Auslegung und Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
5. Bauantrag; BV Anhebung des Daches eines Einfamilienhauses,  
Allerheiligenweg 3, 83627 Oberwarngau, Fl.Nr. 1284/2
6. Kita Am Kapellenfeld 10;  
Erweiterung um eine Kindergartengruppe und einen Bewegungsraum;  
Vorstellung der Entwurfsplanung und des Kostenrahmens;  
Beschlussfassung zur Umsetzung der Maßnahme
7. Grundsatzbeschluss zur Art der baulichen Nutzung nach den §§ 1 ff. BauNVO für die  
Fl.nr. 2705, Lage Birkerfeld, Lochham
8. Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, Fl.Nr. 2705, Birkerfeld
9. Digitalisierung der Schule Warngau, Kostenschätzung und Vorentwurfsplanung;  
Beschlussfassung zur Umsetzung der Maßnahme

**Öffentlicher Teil****Top 1 Antrag auf Änderung der Tagesordnung**

Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher und die Fraktionsmitglieder der GRÜNEN bitten mit Email vom 10.02.2020 um Änderung der Tagesordnung in der Sitzung am 11.02.2020.

Der Tagesordnungspunkt 10, *Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, Fl. Nr. 2705, Lage Birkerfeld*, soll in den öffentlichen Teil nach Top 6, *Grundsatzbeschluss zur Art der baulichen Nutzung nach den §§ 1 ff. BauNVO für die Fl. Nr. 2705, Lage Birkerfeld, Lochham* gesetzt werden.

**Begründung:**

Das Thema *Machbarkeitsstudie* als Top 9 wurde bereits im nichtöffentlichen Teil der Januar-Sitzung 2020 ausführlich behandelt.

Es sei kein Grund ersichtlich, dies erneut nichtöffentlich tun zu müssen.

Vielmehr beweise dieser (kostenintensive) Auftrag für eine Studie der Öffentlichkeit, dass der Gemeinderat wohlüberlegt handelt, und erst auf Basis der fachlich sorgfältig erarbeiteten Fakten Entscheidungen trifft.

Der Gemeinderat beschließt, dass der Änderung der Tagesordnung stattgegeben und Top 10 im öffentlichen Teil der Sitzung behandelt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Top 2 Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 21.01.2020**

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorgelegten Niederschrift zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Top 3 Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen**

Es liegt nichts vor.

**Keine Abstimmung notwendig.**

**Top 4 Einbeziehungssatzung 'Angerweg Nord' (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB),  
Fassung 16.12.2019, Oberwarngau, Fl. Nr. 42/3,  
vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB;  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlich-  
lichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Behörden und  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB,  
erneute Auslegung und Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Der Gemeinderat Warngau hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Flurstück Nr. 42/3, Gemarkung Warngau, beschlossen.

Das im Außenbereich befindliche Grundstück wird in den ,im Zusammenhang bebauten Ortsteil' (Innenbereich) nach § 34 BauGB i.V. mit der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau, einbezogen.

Es wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage und Freiflächen auf der Fl. Nr. 42/3.

Der Entwurf zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung ,Angerweg Nord', Fassung 29.10.2019, wurde gem. dem Vorschlag des Gemeinderates in der Sitzung am 10.12.2019, im Punkt 4.6.2 geändert. Die festgeschriebene Größe von Gartengeräteschuppen von 3,00 m<sup>2</sup> (Festsetzung von 1993) wurde auf 5,00 m<sup>2</sup> vergrößert.

Der Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfes gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.

Das Verfahren wurde mit der eingearbeiteten Änderung in der Fassung vom 16.12.2019 in der Zeit vom 02.01. - 02.02.2020 durchgeführt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen fachliche Stellungnahmen ein, welche teilweise in der Satzung berücksichtigt und eingearbeitet werden müssen. Diese Ergänzungen führen zu einer erneuten Auslegung des Entwurfes und der entsprechenden Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich wie folgt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen  
Rudolf-Diesel-Ring 1a, 83607 Holzkirchen

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von 0,3350 ha. Bisher wurde die Fläche als Mähweide genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 60 bis 63. Die höchste Bodengüte wird mit einer Ertragszahl von 100 erreicht. Der Landkreisdurchschnitt liegt bei 40. Der Landwirtschaft wird somit ein hoch ertragsreicher Grund entzogen.

Laut §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; [...]. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Bitte beachten Sie dies bitte bei Ihren weiteren Planungen.

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden von zwei Landwirtschaftsbetrieben als Mähweiden und Wiese genutzt. Beide Betriebe haben Tierhaltung in Form von Milchkuhhaltung. Das Ausmaß der Tierhaltung beläuft sich auf ca. 80 Großvieheinheiten (GV). Dies lässt auf eine starke landwirtschaftlich geprägte Umgebung schließen.

Im Flächennutzungsplan sowie der Satzung wird das Gebiet als MD – Dorfgebiet ausgewiesen. Laut § 5 Bau NVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, [...]. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

Es wird gebeten, den entsprechenden Passus in die Satzung mit aufzunehmen.

Weiterhin wird darum gebeten die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Obstbäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Die Baumkrone kann durch Schattenwurf zu Ertragsminderung führen. Dies trifft hier besonders zu, da das Planungsgebiet südlich der landwirtschaftlichen Flächen liegt. Tiefhängende Äste beeinträchtigen die freie Befahrbarkeit. Durch das Wurzelwerk entstehen oft weitere Bewirtschaftungs-erschwernisse. Eventuell entstehende Ertragseinbußen sollten durch unabhängige Gutachter geschätzt und ausgeglichen werden.

Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich wird um Berücksichtigung gebeten. Auch in den zukünftigen Planungen soll dieser Punkt beachtet und berücksichtigt werden.

Falls es zum Verkauf der Hofstelle westlich des Planungsgebietes kommt muss zwingend eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu den nördlich gelegenen Feldern geschaffen werden.

Nach derzeitigem Stand ist die westlich liegende Hofstelle (Angerweg 8) landwirtschaftlich genutzt. Beim Planungsvorhaben handelt es sich um heranrückende Wohnbebauung. Es wird darauf hingewiesen, dass die nötigen Geruchsmindestabstände nach der Technischen Anlage Luft (TA-Luft) einzuhalten sind.

Weiter wird auf das Urteil des BayVGH vom 01.02.2007 – (2 B 05.2470) „die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung nach der Errichtung des Gebäudes erhalten bleibt“, aufmerksam gemacht. Nur wenn die Landwirtschaft / Tierhaltung in den als Ställen genehmigten Gebäuden offiziell aufgegeben wurde und dies schriftlich bestätigt oder durch eine Umnutzung vom zuständigen Landratsamt bestätigt wurde, erlischt die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung. Auch hier wird um Beachtung bei den weiteren Planungen gebeten.

### Abwägung der Gemeinde

Zu Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen:

In Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO sind Wohnungen zulässig,- entweder als zu Wirtschaftsstellen zugehörige Wohnungen oder Wohngebäude oder als sonstige Wohngebäude. Der Begriff „sonstige“ ist als Abgrenzung gegenüber den zu den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden zu verstehen. Wenn auch Wohngebäude im Dorfgebiet zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen, gilt auch für sie das Erfordernis des Abs. 1, wonach auf die Entwicklungsmöglichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen ist, was sich in einem geminderten Abwehrrecht gegenüber spezifisch landwirtschaftlichen Emissionen manifestiert. Hierfür einen eigenen Passus aufzunehmen ist nach gemeindlichem Dafürhalten nicht erforderlich.

Zu Grenzabständen zur Bepflanzung:

Im AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) ist folgendes geregelt: Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Auch hier sieht die Gemeinde kein weiteres Regelungserfordernis.

Zu Geruchs-Mindestabständen nach TA-Luft:

Es wird hier auf die Stellungnahme von Herrn Florian Brand (Fachbereichsleitung Umwelt und Naturschutz im LRA Miesbach) mit folgendem Inhalt verwiesen:

Gegen die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Die einbezogenen Grundstücke weisen noch ausreichende Abstände zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fl. Nr. 42 auf, sodass einerseits an den Wohngebäuden nicht mit unzumutbaren Einwirkungen durch Lärm und Gerüche zu rechnen ist und andererseits die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Betriebsführung nicht weiter eingeschränkt wird als bislang. Insgesamt ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, welcher eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen im Gemeindegebiet vorsieht, bei der vorliegenden Planung als erfüllt anzusehen.

Die Aussage basiert auf den Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“. Selbst ausgehend von 100 GV würde nach den Abstandsregelungen im Dorfgebiet auch unter ungünstigen Umständen ein Mindestabstand von 40 m zwischen Stallaußenwand und dem nächsten Wohngebäude im MD ausreichen. Es gibt somit definitiv kein Problem. Bei den vorliegenden Abständen von über 60 m sind auch keine unzulässigen Lärmeinwirkungen durch stationäre Anlagen (z.B. Melkanlagen) zu befürchten. Herkömmliche Geräusche und Gerüche sind im ländlichen Raum, insbesondere in einem Dorfgebiet, ohnehin hinzunehmen.

Die Gemeinde sieht auch hier kein weiteres Regelungserfordernis.

Landratsamt Miesbach - Untere Naturschutzbehörde  
Rosenheimer Str. 3, 83714 Miesbach

Einwendungen:

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ kann unter Berücksichtigung der Ausgangsvoraussetzungen (Kategorie I oberer Bereich, niedriger Versiegelungsgrad) und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 0,25 angesetzt werden.

Rechtsgrundlagen sind:

§ 1 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 ff. BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Bei einer Baugrundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> sind somit 200 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche nachzuweisen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Eine Bepflanzung der Grundstücke sollte bevorzugt nicht in der Vegetationsperiode, sondern in der Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) erfolgen, um einen besser Anwuchserfolge zu gewährleisten.

Abwägung der Gemeinde:

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Der Einwand von der Naturschutzbehörde kann nicht weggewägt werden. Die Satzung ist dahingehend zu überarbeiten. Der geforderte Gesamtausgleich auf dem Grundstück selbst ist nicht möglich.

Die Gemeinde wird im Gespräch mit dem Bauwerber eine funktionale Lösung eruieren.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Königstraße 19, 83022 Rosenheim

Mit der ersten Änderung der Einbeziehungssatzung „Angerweg Nord“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die geplanten Bauvorhaben liegen in der Nähe des Dorfbachs. Bei extremen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung der überplanten Flächen nicht vollständig auszuschließen.

Neben Überflutungen, die von Gewässern ausgehen, können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch die Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke durch Sturzfluten flächig überflutet werden können. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund regt das WWA eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Höhenlage der Rohbodenoberkante der Erdgeschosse 25 cm über dem umgebenden Gelände, Gebäude und Keller bis zu diesem Maß wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) an. Es wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

#### Abwägung der Gemeinde:

Der Einwand des WWA Rosenheim kann nicht weggewägt werden. Die Satzung ist dahingehend zu überarbeiten. Das Gebäude ist in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über OK umgebendes Gelände. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen. Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen. Diese textlichen Festsetzungen werden in die Satzung mitaufgenommen.

#### Freiwillige Feuerwehr Warngau

Grundprinziplich hat die Feuerwehr Warngau keine Einwände zur Bebauung des Grundstückes; nur einige Anmerkungen:

1. Wasserversorgung: im kompletten Angerweg sehr gering für die Mischbebauung bzw. nach der Tieferlegung ist die Einfahrt B318 weggefallen und hat somit auch Folgen für die Feuerwehr, da der Angerweg jetzt eine Sackgasse darstellt und nur sehr schmal ist.
2. Oberflächenwasser: Entwässerung der Straßen ist mangelhaft bzw. nicht vorhanden und führt bei Starkregen gerne zu überfluteten Kellern.

#### Abwägung der Gemeinde

Der Einwand der Feuerwehr Warngau kann nicht weggewägt werden.

Zu 1.

In der Gemeinderatsitzung am 12.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Angerweg Nord‘ gefasst. In diesen soll im Zuge der Erstellung die Einbeziehungssatzung ‚Angerweg Nord‘ miteinfließen.

Da die Erstellung des Bebauungsplanes eine umfangreiche Bearbeitung erfordert, wird die Thematik der ‚geringen‘ Löschwasserversorgung bei der Aufstellung des BPL erfolgen.

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr Warngau, bezieht sich die Einschätzung zur Löschwasserversorgung auf das gesamte Areal rund um den Angerweg.

Für die geplante Bebauung innerhalb der Einbeziehungssatzung auf der Fl. Nr. 42/3 ist die Löschwasserversorgung noch gewährleistet.

Auch die Befahrbarkeit der Straße ist ein Planungs- und Entwicklungsziel der Gemeinde, welches jedoch nicht kurzfristig umgesetzt werden kann.

Zu 2.

Hier verweist Die Gemeinde auch auf die Stellungnahme des WWA RO.

Das Gebäude ist in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. Lage der OK Rohfußboden EG 25 cm über OK umgebendes Gelände. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen. Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

Diese textlichen Festsetzungen werden in die Satzung mitaufgenommen.



Das Problem der mangelnden Straßenentwässerung im Gesamten ist durchaus bekannt, kann jedoch ebenfalls nicht kurzfristig umgesetzt werden. Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass Handlungsbedarf besteht und wird dies in der Zukunft entsprechend lösen und umsetzen.

Das erneute Beteiligungsverfahren wird auf die Öffentlichkeit und die von der Änderung bzw. den Ergänzungen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Außerdem wird die Frist zur Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

Diese Informationen werden in der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung mitgeteilt.

Bauamtsleiterin Frau Scharein erörterte noch, dass die verlangten Ausgleichsflächen für die Versiegelung nicht vom Ökokonto der Gemeinde weg gehen. Hier muss sich der Eigentümer der Fläche, in Abstimmung mit der Gemeinde, um eine sinnvolle Lösung kümmern.

#### Beschluss 1 des Gemeinderates:

Der Gemeinderat Warngau hat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und rechtlich würdigt. Er stimmt der erfolgten Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen zu.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

#### Beschluss 2 der Gemeinde Warngau:

Die Behandlung der Stellungnahmen hat Änderungen und Ergänzungen der Planung zur Folge. Eine erneute Auslegung und Beteiligung zu den geänderten Teilen nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist erforderlich und wird angeordnet. Der Gemeinderat stimmt der Fortführung des Verfahrens zu.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>Top 5      Bauantrag; BV Anhebung des Daches eines Einfamilienhauses, Allerheiligenweg 3, 83627 Oberwarngau, Fl.Nr. 1284/2</b>
---

Auf dem Flurstück Nr. 1284/2, Allerheiligen Weg 3 in Oberwarngau befindet sich ein Einfamilienwohnhaus mit einem Kellergeschoss, einem Obergeschoss und einem teilausgebauten Dachgeschoss.

Geplant ist die Anhebung des Daches zur Schaffung einer funktional sinnvollen Raumhöhe für zusätzlichen Wohnraum.

Das Bauvorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich von Oberwarngau; lt. Flächennutzungsplandarstellung im Allgemeinen Wohngebiet „WA“. (§ 4 BauNVO).

Das ‚Einfügen‘ nach § 34 BauGB:

Da das Bestandsgebäude ausschließlich in der Höhe verändert werden soll, kann die Prüfung zum Einfügen auf das Maß der baulichen Nutzung (i. S. des § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO: Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) abgestellt werden.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von freistehenden Wohnhäusern mit Garage. Die Wohnhäuser weisen überwiegend KG, EG + OG (2 VG) und DG auf.

Das Bestandsgebäude hat ein KG, ein EG (1 VG) und ein DG.

Die Wandhöhe soll von derzeit ca. 3,65 m um 2,30 m, auf 5,885 m erhöht werden.

Die Wandhöhen der Nachbarbebauung liegen zwischen 5,20 m und 5,90 m. Für das Einfügen in Bezug auf die Wandhöhe kann die Referenzhöhe von 5,90 m herangezogen werden.

Durch die Erhöhung entsteht ein weiteres Vollgeschoss. Mit nun 2 VG fügt sich das Vorhaben ein.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden trotz Erhöhung eingehalten.

Die Erschließung und die Versorgung sind durch den Bestand gesichert.

Nach Rücksprache und schriftlicher Bestätigung durch den Planer, wird die vorliegende Planung in drei Punkten gemäß der gemeindlichen Gestaltungssatzung angepasst.

1. Punkt 9.2: Fensterteilung
2. Punkt 12.1: Anzahl der Stellplätze
3. Punkt 9.3: Balkonbrüstung (Holz)

Fazit:

Das Bauvorhaben fügt sich nach § 34 BauGB in die Umgebung ein.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist gegeben.

Gemäß o.g. Überarbeitung wird die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau eingehalten.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planung zum Antrag auf Baugenehmigung, vorbehaltlich der zu ergänzenden Anpassungen (GstS), zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 17  
Ja-Stimmen: 17  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

**Top 6 Kita Am Kapellenfeld 10;  
Erweiterung um eine Kindergartengruppe und einen Bewegungsraum;  
Vorstellung der Entwurfsplanung und des Kostenrahmens;  
Beschlussfassung zur Umsetzung der Maßnahme**

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 12.11.2019 wurde die Situation der Kinderbetreuungseinrichtungen in Warngau und Wall ausführlich besprochen. Es wurde ein Grundsatzbeschluss über die weitere Vorgehensweise gefasst.

Als erster Schritt zur Umsetzung des beschlossenen Maßnahmenpakets, ist der Anbau eines Kindergartengruppenraums und eines Bewegungsraums am Standort Kapellenfeld 10 notwendig. Der Vorentwurf des Architekturbüros Hohenreiter + Kohwagner liegt vor, ist mit der Kindergartenleitung sowie den Trägervertretern besprochen und abgestimmt.

Der Kostenrahmen beläuft sich nach einer ersten Berechnung auf 1.242.000 €

Eine Förderung nach Art. 10 FAG wird beantragt. Als Zuschuss zu erwarten sind 40 -60 % der förderfähigen Kosten.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beschließt, vorbehaltlich einer Förderung nach Art.10 FAG, die Erweiterung der Kita am Kapellenfeld. Die vorliegende Entwurfsplanung mit dem Kostenrahmen in Höhe von 1.242.000 € wird zur Umsetzung gebracht.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 17  
Ja-Stimmen: 17  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

**Top 7 Grundsatzbeschluss zur Art der baulichen Nutzung nach den §§ 1 ff. BauNVO für die Fl.nr. 2705, Lage Birkerfeld, Lochham**

Bürgermeister Klaus Thurnhuber trägt den Sachverhalt vor:

Am 28.12.1994 hat die Gemeinde von der Bundesrepublik Deutschland eine Fläche von insges. 57,26 Hektar erworben. Eine Fläche von rd. 12 Hektar wurde im Verlauf der letzten 20 Jahre als „Gewerbegebiet Birkerfeld“ verwertet.

Auf der Flur Nr. 2705, mit einer Fläche von rd. 11 Hektar, wurde eine 25-jährige Bindungsfrist hinterlegt, in der eine Nutzung ausgeschlossen war, welche höherwertiger ist als eine landwirtschaftliche Nutzung. Diese Bindungsfrist ist nun im Dezember 2019 abgelaufen. Die Fläche liegt zwischen dem Gewerbegebiet Birkerfeld, dem Golfplatz Valley und dem Gelände der VIVO. Eine Nutzung als Gewerbegebiet ist für das Areal aufgrund seiner Lage naheliegend.

Folgende Gründe sprechen dafür:

- Eine andere als landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung lässt sich aufgrund der Lage der Fläche (zwischen Gewerbegebiet und Abfallzentrum) u.a. aus Gründen des Immissionsschutzes kaum realisieren.
- Die Fläche wurde vom damaligen Gemeinderat als „Gewerbeerwartungsland“ erworben.
- Eine außerordentlich hohe Anzahl von Wirtschaftsbetrieben aus der Region, auch aus der Gemeinde Warngau, haben bereits konkreten Bedarf angemeldet.
- Es entstehen neue Arbeitsplätze. Wohnortnahe und Qualifizierte Arbeitsplätze für Arbeitnehmer aus der Gemeinde Warngau bedeuten mehr Lebensqualität, da lange Fahrtzeiten zur Arbeitsstelle vermieden werden. Das bedeutet mehr Zeit für Familie, Ehrenamt und das aktive Mitwirken am Gemeindeleben. Kurze Fahrtstrecken zur Arbeit bedeuten auch weniger Energieverbrauch und CO<sup>2</sup> Emissionen.
- Bestehende (Handwerks-) Betriebe benötigen Entwicklungsmöglichkeiten. Die Entwicklung solcher Betriebe innerorts ist kaum noch möglich. Auch Betriebe die jetzt schon im Gewerbegebiet Birkerfeld angesiedelt sind, haben bereits Flächen für mögliche Betriebserweiterungen angefragt.
- Um dringend anstehende Investitionen, vor allem bei den Pflichtaufgaben der Gemeinde (Art. 57 Abs. 1 Bayrische Gemeindeordnung, Art. 83 Abs. 1 Bayerische Verfassung) ohne eine weitreichende Verschuldung stemmen zu können, ist die Gemeinde, wie in den letzten Jahrzehnten, auf Einnahmen aus Grundstücksverkäufen angewiesen. Hierzu zählen insbesondere z.B. Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Feuerwehr, Brandschutz (brandschutztechnische Ertüchtigungen öffentlicher Einrichtungen), Sicherstellen des technischen Brandschutzes, Bau und Unterhalt von Gemeindestraßen, Abwasserbeseitigung, Niederschlagsentwässerung, Energie- und Wasserversorgung, Schulwesen, gemeindliche Infrastruktur, Wohnungsbau, etc. ...

Bleibt der Gemeinde aus ihren eigenen und übertragenen Pflichtaufgaben noch Geld übrig, kann auch wieder in die freiwilligen Aufgaben der Gemeinde investiert werden, wie z.B. Unterstüt-

zung von Vereinen, soziale Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Jugendförderung, Kultur, Erwachsenenbildung, Erholungseinrichtungen (Grünanlagen, Wanderwege), Öffentlicher Personennahverkehr, Radwegebau etc. ...

Um die nachhaltige finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde sicherzustellen, werden auch die Gewerbesteuererinnahmen immer wichtiger.

Es folgten mehrere Wortmeldungen; grundsätzlich ist der Gemeinderat aber für die Ausweisung des Birkerfeldes als Gewerbegebiet.

Beschluss des Gemeinderates Warngau:

Die Flur Nr. 2705 mit einer Fläche von rd. 11 Hektar wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Über die Parzellierung, die Art der Bebauung und die Vergabe der einzelnen Parzellen wird der Gemeinderat jeweils gesondert entscheiden.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

<b>Top 8</b>	<b>Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, Fl.Nr. 2705, Birkerfeld</b>
--------------	---

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Fl. Nr. 2705, gelegen zwischen dem bebauten Gewerbegebiet Birkerfeld im Westen und dem Gelände der VIVO im Osten. Das derzeit verpachtete und landwirtschaftlich genutzte Gelände umfasst rd. 11 Hektar.

Die 20-jährige Nutzungsbindung durch die Bundesimmobilienanstalt ist im Dezember 2019 abgelaufen. Bedingt durch die Nutzungsbindung liegt gegenwärtig noch keinerlei Planung für ein Gewerbegebiet an dieser Stelle vor.

Um auf der Fläche möglichst schnell eine Nutzung als Gewerbegebiet realisieren zu können (es liegen schon konkrete Anfragen div. Firmen vor), möchte die Gemeinde die Erstellung einer Machbarkeitsstudie an einen Dienstleister übertragen.

Hierzu ist die Gemeinde Warngau im ersten Gespräch am 05.12.2019 an die Fa. BayernGrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH aus München herangetreten.

Beschluss des Gemeinderates Warngau:

Fa. BayernGrund wird beauftragt, alle notwendigen Informationen zur Schaffung einer aussagekräftigen Studie zu beschaffen und als Entscheidungsgrundlage für die nächsten Schritte der Gemeinde (Planungskonzept, Vorverträge, Grundstückswerte etc.) aufzubereiten. Einzelaspekte wie Erschließungsvarianten und Baukostenschätzungen werden in einen Gesamtkontext gebracht. Hierfür sind Informationen Dritter (Vorplanung gemäß LPH 1, Bodenuntersuchung etc.)

notwendig; auch Umfang und Tiefe der Studie werden in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 17  
Ja-Stimmen: 17  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

<b>Top 9</b>	<b>Digitalisierung der Schule Warngau, Kostenschätzung und Vorentwurfsplanung; Beschlussfassung zur Umsetzung der Maßnahme</b>
--------------	--

## Sachverhalt:

Der digitale Wandel ist allgegenwärtig und durchdringt in seinen Auswirkungen inzwischen alle Bereiche des gesellschaftlichen und individuellen Lebens. Unsere Kinder werden sich in einer zunehmend digital geprägten Welt bewegen. Dies gibt allen Bildungsverantwortlichen, also auch den Gemeinden als Sachaufwandsträger, den Auftrag, unsere Schüler gut auf dieses Leben vorzubereiten und ihnen die erforderlichen digitalen Kompetenzen mit auf den Weg zu geben. In der Schule Warngau wurden im Jahr 2018 schon drei Klassenzimmer mit verschiedenen technischen Lösungen ausgestattet, um den Lehrkräften die Möglichkeit zu geben, die für die Schule Warngau am besten geeignete Lösung in der Praxis zu ermitteln.

Als beste Lösung hat sich die Ausstattung der Klassenzimmer mit folgenden Komponenten herausgestellt:

- Ultrakurzstanzbeamer mit Lautsprechersystem
- Dokumentenkamera
- Ausstattung der vorhandenen Tafeln mit Whiteboardfolie
- Laptop

Gemäß der detaillierten Kostenberechnung der Firma Synergie Engineering belaufen sich die Kosten auf 72.375,63 € brutto. Aus dem Förderprogramm „DigitalPakt Schule 2019“ wird mit einer Förderung in Höhe von ca. 25.000,00 Euro gerechnet.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 17  
Ja-Stimmen: 17  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

**Top 10 Informationen und Anfragen**

Wahlleiterin Frau Lasse gibt kurz den aktuellen Stand zur Vorbereitung der Kommunalwahl 2020 bekannt.

Die Gemeinde Warngau hat 2.912 Wahlberechtigte.

Es gibt vier Wahlvorschläge zur Wahl des Bürgermeisters und fünf Wahlvorschläge für die Wahl des Gemeinderates (insgesamt 80 Wahlvorschlagsträger).

Es gibt drei Urnen-Wahllokale und drei Brief-Wahllokale. Für jedes Wahllokal ist ein Team mit 12 Personen eingeteilt. Die Schulungen der Wahlhelfer werden am 03. und 04. März 2020 stattfinden.

Neu ist bei dieser Wahl, dass zur Auszählung der Wahlvorschläge für die Wahl des Gemeinderates und für die Wahl des Kreistags Barcode-Lesestifte verwendet werden.

Kämmerer Herr Kaunzner erörtert kurz den aktuellen Bauzeitenplan zum Tafelmeyer-Anwesen.

Gemeinderatsmitglied Friedl Beilhack zitiert ein Schreiben des Rechtsanwalts eines Bauwerbers zum Grundstück Fl. Nr. 36 Gemarkung Warngau. Hier wurde bei der Gemeinde eine Bauvoranfrage gestellt.

Bauamtsleiterin Frau Scharein antwortet, dass Sie dazu erst im nicht öffentlichen Teil der Sitzung Stellung nehmen wollte. Nun aber würde sie den Punkt erörtern.

Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher interveniert und stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, dieses Thema nicht öffentlich zu behandeln. Bürgermeister Klaus Thurnhuber brach die Diskussion an dieser Stelle ab und vertagte das Thema auf den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

**Keine Abstimmung notwendig.**

GEMEINDERAT WARNGAU, den 12.03.20



Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister



Kerstin Lasse  
Schriftführer