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

Sitzungstermin: Dienstag, den 13.10.2020
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:20 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Anderssohn, Andrea	3. Bürgermeisterin	
Bader, Anton		
Bauer, Max		
Beilhack, Engelfried		
Bücher, Reinhard		
Deflorin, Barbara		
Deflorin, Hubert		fehlt entschuldigt
Dresel, Winfried, Dr.		
Gillhuber, Johann		
Gschwendtner, Josef		
Huber, Peter		
Obermüller, Leonhard	2. Bürgermeister	
Rank, Florian		
Schwarzer, Adolf		fehlt entschuldigt
Spannring, Michael		
Stanke, Harald		
Thurnhuber, Klaus	1. Bürgermeister	

Entschuldigt fehlen:

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 22.09.2020
2. Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
3. Bauvoranfrage zum 'Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen';
Schulweg 8, Fl. Nr. 107, OT Oberwarngau
4. Vollzug des BauGB;
Bauleitplanung - BPl. Nr. 15 'Gewerbegebiet Birkerfeld', Lochham,
20. Änderung, Satzungsbeschluss
5. Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Bestandes und zum Neubau eines Bewegungs-
raumes der Kindertagesstätte 'Am Bergfeld';
Am Bergfeld 11, OT Oberwarngau
6. Information zur Kostenfortschreibung; BV Tafelmayer, Bahnhofstraße 26
7. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Top 1 Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 22.09.2020

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Niederschrift zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

Top 2 Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

Es liegt nichts vor.

Keine Abstimmung.

Top 3 Bauvoranfrage zum 'Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen'; Schulweg 8, Fl. Nr. 107, OT Oberwarngau

Das beantragte Bauvorhaben befindet sich im planerischen Innenbereich der Gemeinde Warngau (FNP), im Gebietscharakter des ‚Dorfgebietes‘. (MD § 5 BauNVO).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 34 BauGB i.V. mit der GStS.

Geplant ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung, Garagen und Außenstellplätzen im süd – westlichen rückwärtigen Bereich des Grundstücks im Schulweg 8.

Angaben des Entwurfsverfassers:

Abmessung je Einfamilienhaus (KG, EG, DG): 14,00 m x 8,00 m = 112 qm

Wandhöhe: 5,62 m,

Firsthöhe: 7,07 m,

Satteldach, Dachneigung: 20 Grad.

Die Garagen sollen unter einen Innenhof errichtet werden. Die beiden Wohnhäuser sollen in das Gelände so eingebaut werden, dass der First unter dem des Wohngebäudes Hsnr. 39, Fl.Nr. 107 liegt.

Das Urgelände soll möglichst beibehalten werden. Dies ist an 3 Seiten der Fall. Bei diesem Vorschlag ergibt sich ein schöner Innenhof. Unter diesem sollen die Garagen untergebracht werden. Die Zufahrt kann an das Gelände angepasst werden. Die Wandhöhen und die GRZ sind an dem Bebauungsplan Nr.1 „Allerheiligenweg“ und an die Nachbarbebauung angepasst.

Im Bestand befindet sich ein langegestreckter Baukörper, direkt an der nord - östlichen Grundstücksgrenze, der dem Wohnen dient (5 WE, GR = 274 qm, WH 6,00 m), sowie ein in den Hang eingebautes Nebengebäude mit Garagen und Geräteschuppen.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von freistehenden Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhäusern mit angebauten oder auch freistehenden Nebengebäuden (Garagen, Schuppen) sowie Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe.

Im Süd – Osten gliedern sich die gemeindlichen Flächen mit den öffentlichen Gebäuden für Schule und Kindergarten an. (BPL Nr. 26) Es ist anzumerken, dass Lärmemissionen, ausgehend vom benachbarten Kindergarten, für eine neu zu errichtende Wohnbebauung hinzunehmen sind. Die Neubebauung darf keine zukünftigen Ansprüche gegenüber dem BPL Nr. 26 geltend machen.

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

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Die Erschließung ist gesichert, öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wird als gegeben angesehen.

Die erforderlichen Stellplätze (8 StP) können nachgewiesen werden. (Prüfung erst auf Ebene des Bauantrages).

Weitere Prüfungen zu den konkreten Fragestellungen obliegen dem Staatlichen Bauamt im Landratsamt Miesbach im Genehmigungsverfahren.

Gemeinderatsmitglied Harald Stanke merkt an, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens eine Beweissicherung des Baubestandes der Nachbargebäude (insb. Kindergarten) erfolgen sollte. Die Hanglage des Grundstücks wird aller Voraussicht nach das Einbringen von Spundwänden erforderlich machen. Eventuelle Rissbildungen oder andere Schäden an bestehenden Gebäuden, die durch die Erschütterungen entstehen könnten, sollten dokumentiert werden (Vorher/Nachher - Aufnahme).

Gemeinderatsmitglied Engelfried Beilhack bittet darum, dass die Verwaltung in Zukunft bei der Vorstellung von neuen oder zu ändernden Bauvorhaben, unabhängig vom Planungsgebiet, ergänzend zur Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, auch über die GRZ und GFZ informiert.

Die Verwaltung wird der Bitte nachkommen und die Sachvorträge entsprechend erweitern.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planung zum Antrag auf Vorbescheid zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 4	Vollzug des BauGB; Bauleitplanung - BPl. Nr. 15 'Gewerbegebiet Birkerfeld', Lochham, 20. Änderung, Satzungsbeschluss
--------------	---

Am 19.05.2020 wurde der Grundsatzbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gefasst.

Grund der Änderung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers für die Erweiterung seines Betriebsgebäudes im Gewerbegebiet, für die Baurecht geschaffen werden soll.

Die planerischen Voraussetzungen – der Zukauf einer gemeindlichen Teilfläche für die erforderliche Abstandsfläche und die Verschmelzung der Teilgrundstücke – sind geregelt.

Der Änderungsbeschluss wurde am 14.07.2020 gefasst. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und ging bis einschließlich 02.10.2020.

Es werden keine Einwände erhoben, lediglich fachliche Hinweise sind eingegangen. Die Tabelle wurde vor der Sitzung ausgegeben sowie in der Sitzung verlesen.

Fachliche Hinweise sind eingegangen durch:

bayernets GmbH, München

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren, da südlich der Bundesstraße B 318 (zwischen Gewerbegebiet und Ausgleichsfläche Gemarkung Warngau Fl.-Nr-2705/10) unsere Gastransportleitung Egmatting-Tölz (ET33) DN500/PN80 mit Begleitkabel verläuft.

Abwägung der Gemeinde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bayernets GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

Landratsamt Miesbach, FB 33.2 - Fachlicher Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans besteht grundsätzlich Einverständnis.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Bei der Prüfung der Unterlagen sind jedoch einige erhebliche naturschutzfachliche Defizite bei der Umsetzung des Bebauungsplans aufgefallen. Insbesondere im östlichen Bereich des Bebauungsplans sind im Besitz der Gemeinde befindliche, öffentliche Grünflächen als private Lagerflächen (teilweise unter Befestigung der Grünfläche) umgenutzt. Teilweise ist die vorgegebene Bepflanzung nicht erfolgt oder an falscher Stelle (außerhalb des Bebauungsplanes) umgesetzt. Wir bitten die Gemeinde Warngau um einen gemeinsamen Ortstermin, um die Behebung dieser Defizite zu besprechen. In diesem Zusammenhang sollten auch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Ausgleichsflächen auf Flurnummer 2705/10 Gemarkung Warngau gemeinsam mit dem für die Umsetzung zuständigen Förster eingesehen werden.

Abwägung der Gemeinde:

Wir bedanken uns für den Hinweis und werden in Zukunft verstärkt auf die Einhaltung und Umsetzung der festgesetzten Eingrünung achten. Denn unser Ziel ist es u. a. Arbeitsplätze in einem möglichst naturnahem Umfeld mit entsprechenden Grünbereichen zu schaffen. Ein Ortstermin zur Besprechung der Behebung der aufgeführten Defizite wird zeitnah organisiert.

Beschluss des Gemeinderates:

Nach ordnungsgemäßer Behandlung und rechtlicher Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Absätze 2 BauGB beschließt der Gemeinderat Warngau die 20. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 15 ‚Gewerbegebiet Birkerfeld‘ als Satzung. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die öffentliche Bekanntmachung wird angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

**Top 5 Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Bestandes und zum Neubau eines Bewegungsraumes der Kindertagesstätte 'Am Bergfeld';
Am Bergfeld 11, OT Oberwarngau**

Das Haus für Kinder St. Johann Warngau, Am Bergfeld 11, wurde 1980 als Kindergarten mit einer Gruppe gebaut. Seitdem ist es mehrmals erweitert worden; zuletzt im Jahre 2009 mit dem Anbau einer Kinderkrippe mit 2 Gruppen.

Aktuell werden 3 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen am Bergfeld betreut.

Bei der Ortsbesichtigung am 13.10.2020 durch den Gemeinderat wurden von der Kindergartenleitung und der Trägerbeauftragten u.a. folgende bauliche Mängel angesprochen.

- Erschließung: durch lange Verkehrswege im Gebäude hoher Schmutzeintrag und Störungen. Die Erschließungswege haben sich durch nachträgliche Erweiterungen/ Umorganisationen verlängert.
- Garderobebereich: zu klein und beengt. Aufgrund längerer Buchungszeiten besteht ein erhöhter Platzbedarf.
- Büroräume: zu klein für Personalbestand; ein Besprechungsraum fehlt.
- Schlafräum Kinderkrippe: zu klein (12 Plätze vorhanden / Bedarf 24 Plätze)
- Essbereich: zu klein, teilweise wird der Durchgangsbereich genutzt (60-70 Essen)
- Schallschutz: Mehrzweckraum / Gruppenräume aufgrund der vielen Kinder grenzwertig
- Sanitärräume: Geruchsbelästigung / Sanitärgegenstände teilweise veraltet

Außerdem stellt die Aufteilung der Einrichtung auf zwei Gebäude (Am Bergfeld und Am Kapellenfeld) ein grundsätzliches Problem im täglichen Ablauf für das Personal und die Kinder dar. Für die Leitung wird die Führung und Organisation der Einrichtung immer mehr zur Belastung. Sehr viel Zeit muss für die Koordination verwandt werden, diese fehlt deutlich beim Thema Mitarbeiterführung sowie bei der Pädagogik. Die Gruppenaufteilung im Kindergarten, drei Gruppen in einem Haus und eine einzelne separat, ist unwirtschaftlich. Sie bedarf eines erhöhten Personalaufwandes und ist bei Personalausfällen, wie z.B. Krankheit und Schwangerschaft, schwerer zu planen.

Aus diesen Gründen, und vor dem Hintergrund der baulichen Mängel der Kindertagesstätte Am Bergfeld, wird die Erweiterung der beiden Gebäude und die Sanierung der Kita Am Bergfeld

angestrebt. Ziel sind zwei eigenständig geleitete Einrichtungen unter der bestehenden Trägerschaft.

Auf Grundlage eines ersten baulichen Umstrukturierungsvorschlages für das Haus Am Bergfeld wurden erste Grobkostenschätzungen erstellt. Diese belaufen sich auf 1.395.000,00 Euro (Erzbischöfliches Ordinariat München, Hauptabteilung Bauwesen) bzw. 1.490.000,00 Euro (Werkbureau Architekten Hohenreiter und Kohwagner). Eine Grobkostenschätzung spiegelt die Kosten von geplanten Maßnahmen unter bestimmten Erfahrungswerten und Mittelwerten aus vergleichbaren Projekten wider, und dient der Einordnung in das entsprechende Antragsverfahren bei den zuständigen Gremien im Erzbischöflichen Ordinariat. Eine schrittweise Vertiefung und damit Verbesserung der Kostenschärfe können erst im Rahmen einer Vertiefung und Konkretisierung der Planung erfolgen.

Der Gemeinde liegt ein Vertragsentwurf zum Bauvorhaben mit einer Regelung zur Baufinanzierung vor. Darin ist u.a. vorgesehen, dass die Gemeinde einen Baukostenzuschuss in Höhe von 66,66 % der tatsächlich anfallenden Baukosten leistet.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss zur Sanierung des Bestandes und zum Neubau eines Bewegungsraumes an der Kindertagesstätte Am Bergfeld, und zur Leistung eines Baukostenzuschusses in Höhe von 66,66 % der tatsächlich anfallenden Baukosten für diese Maßnahme.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 6 Information zur Kostenfortschreibung; BV Tafelmayer, Bahnhofstraße 26

Kämmerer Herr Kaunzner informiert über den aktuellen Stand der Kostenfortschreibung für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung Bahnhofsgaststätte“.

Sieben Gewerke sind vergeben und die Beauftragung der Firmen ist erfolgt.

Die Kostenersparnis liegt derzeit bei 73.419,62 €.

Den Gemeinderatsmitgliedern ist eine Übersichtstabelle im Vorfeld der Sitzung ausgehändigt worden.

Keine Abstimmung.

Top 7 Informationen und Anfragen
--

Information

Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert über das Gespräch zur Mangfall-Brücke, welches am Nachmittag bei der Gemeinde Gmund a. Tegernsee stattgefunden hat. Sowohl Herr Ostler als auch Herr Kober von OK-Ingenieure waren zugegen und haben die geplanten Maßnahmen erörtert.

Die Verwaltung der Gemeinde Gmund a. Tegernsee tendiert ebenfalls zum Neubau der Brücke. In der kommenden Gemeinderatssitzung am 10.11.2020 ist geplant, dass entweder Herr Ostler oder Herr Kober (je nach Verfügbarkeit) sowohl vor unserem Gremium die Planung erläutert als auch vor dem Gremium in Gmund (beide Sitzungen finden zum gleichen Termin statt).

Information

Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass die Leonhardi-Fahrt aufgrund der aktuellen Situation der Corona-Pandemie abgesagt worden ist.

Anfrage

Gemeinderatsmitglied Sepp Gschwendtner fragt, wann die Ausschneidearbeiten am Allerheiligenweg stattfinden.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass die Arbeiten seit dem 01.10.2020 wieder erlaubt sind.

Anfrage

Gemeinderatsmitglied Harald Stanke regt an, dass man vor dem Winter den Osterwarngauer Weiher wieder auffüllt, damit nichts aufgefriert.

Information

Gemeinderatsmitglied Max Bauer informiert, dass es in Wall heuer keinen Christkindl-Markt aufgrund der aktuellen Situation der Corona-Pandemie geben wird.

Er informiert im Weiteren, dass auch das Veteranen- und Reservistenschießen aufgrund der aktuellen Situation der Corona-Pandemie abgesagt worden ist.

Zuletzt informiert Gemeinderatsmitglied Max Bauer darüber, dass der Schützensaal in Wall zu ist.

Anfrage

Gemeinderatsmitglied Anton Bader regt an, dass der Zugang zum Altwirtschaftsaal barrierefrei gestaltet wird; im Hinblick auf die Umwidmung des Saals zur Durchführung von Trauungen.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass er sich den barrierefreien Zugang über die südlich gelegene Außentreppe vorstellen kann.

Keine Abstimmung.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 02.11.20


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Kerstin Lasse
Schriftführer