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

Sitzungstermin: Dienstag, den 14.09.2021
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:20 Uhr
Ort, Raum: Turnhalle Grundschule Warngau

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Anderssohn, Andrea 3. Bürgermeisterin
Bader, Anton
Bauer, Max
Beilhack, Engelfried
Bücher, Reinhard
Deflorin, Barbara
Deflorin, Hubert
Dresel, Winfried, Dr.
Gillhuber, Johann
Gschwendtner, Josef
Huber, Peter
Obermüller, Leonhard 2. Bürgermeister
Rank, Florian
Schwarzer, Adolf
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. Genehmigung Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.07.2021
2. Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
3. Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Flächennutzungsplan Warngau, 19. Änderung für den Bereich Lochham,
Vorentwurf in der Fassung vom 15.08.2021, Billigung und Auslegung,
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
4. Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 32 "Birkerfeld II_Erweiterung GWG";
Vorentwurf in der Fassung vom 15.08.2021, Billigung und Auslegung,
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
5. Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord";
Vorentwurf in der Fassung vom 15.07.2021, Billigung und Auslegung,
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
6. Feuerwehrhaus Warngau - Information über das Ergebnis einer Teilbesichtigung durch die Kommunale Unfallversicherung Bayern - KUVB und Grundsatzbeschluss zum Neubau eines bedarfsgerechten Feuerwehrhauses an einem geeigneten Standort
7. Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 2 "Pfarrpfründegrundstücke";
2. Änderung, Fassung vom 15.10.2020,
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB,
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
8. Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 12 "Sägstraße";
4. Änderung, Fassung vom 12.01.2021,
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB,
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
9. Bauvoranfrage - Abbruch der bestehenden landwirtschaftlichen Halle und Neubau eines Austragshauses mit Doppelgarage und angebautem Ersatzbau der landwirtschaftlichen Halle;

Schmidham 4, Valley, Gemeindeteil Schmidham, FlNr. 4336 in Gemeinde Warngau,
Gemarkung Warngau

10. Bauantrag - Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit je 2 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen;
Schulweg 8, Oberwarngau, FlNr. 107/5, Gemarkung Warngau
11. Bauantrag - Umbau Wohnhaus mit Dachgeschossausbau und Teilnutzungsänderung der Tenne in Wohnnutzung;
Burgstr. 3, Oberwarngau, FlNr. 64, Gemarkung Warngau
12. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil**Top 1 Genehmigung Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.07.2021**

Gemeinderat Rank merkt zu Top 5 der Niederschrift vom 13.7.2021 – „Raddirektverbindung Otterfing-Gmund, Vorstellung der Machbarkeitsstudie“ – an, dass sein Einwand: „dass mit einer positiven Entscheidung über die Machbarkeitsstudie noch keine Verpflichtung zur Kostenübernahme verbunden werden darf“, nicht in die Niederschrift aufgenommen wurde.

Erster Bürgermeister Thurnhuber, weist darauf hin, dass in der Sitzung vom 13.7.2021 das „Ergebnis der Machbarkeitsstudie“ und eine „Entscheidung über die „Fortführung der weiteren Planungen“ erfolgte. Mit der Zustimmung zur Machbarkeitsstudie sei noch keine Entscheidung über eine Übernahme der Kosten und deren Höhe gefallen. Mit dem vorliegenden positiven Beschluss können aber nun Angebote von geeigneten Planungsbüros für die weiteren, detaillierteren Planungen für den gesamten Streckenverlauf von Otterfing nach Gmund eingeholt werden. Erst wenn diese detaillierten Planungen für die Gesamtstrecke vorliegen, können auch genauere Angaben über die zu erwartenden Kosten und deren Aufteilung auf die einzelnen Gemeinden gemacht werden. Diese detaillierten Planungen und die zugehörigen Kostenermittlungen werden dann dem Gemeinderat wieder zur Entscheidung vorgelegt. Sein Einwand soll aber in der heutigen Niederschrift festgehalten werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Niederschrift zu.

Gemeinderat Dr. Dresel nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil, da er in der Sitzung vom 13.7.2021 entschuldigt fehlte.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17	
Ja-Stimmen:	16	ohne Dr. Dresel
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:		

Top 2 Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

In der Sitzung vom 13.07.2021 wurden in der nicht öffentlichen Sitzung keine Beschlüsse gefasst. Es sind deshalb keine Bekanntgaben erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	
Ja-Stimmen:	
Nein-Stimmen:	

Persönlich beteiligt:

**Top 3 Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Flächennutzungsplan Warngau, 19. Änderung für den Bereich Lochham,
Vorentwurf in der Fassung vom 15.08.2021, Billigung und Auslegung,
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom 10. März 2020 für das geplante Gewerbegebiet „Birkerfeld II“ die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll das bestehende Gewerbegebiet „Birkerfeld“ östlich der B318 entsprechend den Entwicklungszielen der Gemeinde Warngau um eine Fläche von ca. 11 ha erweitert werden. Der Änderungsbereich umfasst im wesentlichen das Grundstück Flur Nr. 2705 Gemarkung Warngau. Das Grundstück ist derzeit im Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch das beauftragte Planungsbüro wurde ein entsprechender Vorentwurf (Planfassung 15.08.2021) unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte ausgearbeitet.

Gegen den vorgelegten Planentwurf und die zugehörige Begründung in der Fassung vom 15.08.2021 werden von den anwesenden Gemeinderäten keine Einwände erhoben. Wortmeldungen werden nicht gewünscht.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorliegenden Planfassung und der zugehörigen Begründung vom 15.8.2021 zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau zu. Die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 4 Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 32 "Birkerfeld II_Erweiterung GWG;
Vorentwurf in der Fassung vom 15.08.2021, Billigung und Auslegung,
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom 10.3.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Birkerfeld II“ beschlossen. Der Planungsumgriff befindet sich östlich der B318 und des bestehenden Gewerbegebiets in Lochham und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flur Nr. 2705, Gemarkung Warngau. Das überplante Baugebiet soll als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Durch das beauftragte Planungsbüro wurde ein entsprechender Vorentwurf (Planfassung 15.08.2021) unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte ausgearbeitet.

Der Planungsumgriff sowie einzelne Planungsdetails und zugehörige textliche Festsetzungen werden durch den planenden Architekten, Herrn Hohenreiter, erläutert.

Nach den Ausführungen von Herrn Hohenreiter soll ein nachhaltiges Gewerbegebiet mit intensiver Durchgrünung entstehen. Der bestehende Hag soll erhalten und durch einen umlaufenden ca. 10 m breiten Grüngürtel ergänzt werden. Durch eine intensive Begrünung soll eine gute Durchlüftung des geplanten Baugebietes erzielt werden. Außerdem ist eine Begrünung der Dächer vorgesehen. Die Erschließung ist mit Fahrbahnbreiten von 2x3,5 m und beidseits 1,5 m breite Grünstreifen vorgesehen, die für die Fahrbahnentwässerung als flache Mulden mit darunterliegenden Rohrrigolen ausgebildet werden sollen. Am Ende der Rohrrigolen sollen „Schluckbrunnen“ das Oberflächenwasser bei Starkregen in den Untergrund ableiten. Die intensiv begrünten Flachdächer sollen mit ihren Retensionsdachaufbau für eine zeitlich verzögerte Abgabe des Niederschlagswasser in den Untergrund beitragen. Die geplanten Wandhöhen wurden mit 8 bzw. 12 m Höhe für eine 2 bis 3 geschossige Bebauung vorgesehen. Im Bebauungsplanentwurf wurden eine Parzellierung mit Grundstücksgrößen von zunächst ca. 2.500 m² vorgegeben. Diese Größe kann auch halbiert aber auch gespiegelt werden. So können auch einzelne Parzellen mit 1.250 m² aber auch mit 5.000 m² entstehen. Die GRZ wurde einheitlich mit einem Faktor von 0,5 vorgegeben.

Wortmeldungen:

Von den Gemeinderäten Schwarzer, Beilhack und Gillhuber wird bemängelt, dass die geplanten, begrünten Flachdächer keine ortsübliche Bauweise darstellen. Sie weisen darauf hin, dass durch die Flachdächer Photovoltaik- und Solaranlagen aufgeständert werden müssen, um die Sonneneinstrahlung optimal ausnutzen zu können. Flachgeneigte Dächer wären Ihrer Meinung für die Nutzung der Sonnenenergie besser geeignet und würden auch der ortsüblich vorherrschenden Bauweise entsprechen. Gegenüber Satteldächern sehen sie auf die künftigen Bauwerber deutliche Mehrkosten für die Begrünung und künftige Unterhaltung der Flachdächer zukommen. Hinsichtlich der Dauerhaftigkeit und insbesondere der Dichtigkeit hätten ihrer Meinung nach ortsübliche Satteldächer außerdem deutliche Vorteile gegenüber den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Flachdächern. Ebenso wird bemängelt, dass nach Ziffer 5.1.4 Solar-Kollektoren die Höhe der umlaufenden Attika nicht überragen dürfen.

Herr Hohenreiter weist darauf hin, dass die bekannten Probleme mit Flachdächern überwiegend aus den 70-er Jahren stammen. Die damals eingesetzten bituminösen Abdichtungsbahnen hätten deutliche Nachteile hinsichtlich der UV-Beständigkeit und damit der Dichtheit aufgewiesen. Durch die damaligen Mängel sind die heute eingesetzten Abdichtungsfolien nach seinen Erfahrungen deutlich langlebiger.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass durch die zur heutigen Sitzung ausgearbeitete Formulierung:

„Ausnahmsweise kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ganz oder in Teilbereichen abgesehen werden, wenn im Ausgleich hierfür der ökologische Mehrwert der Dachbegrünung auf der Baulandparzelle nachgewiesen wird. Der Umrechnungsfak-

tor von ökologischem Wert der Dachbegrünung zu ökologischem Wert der Parzellenfläche wird durch einen unabhängigen Gutachter festgestellt.“
den Bauwerbern eine Alternative angeboten werden soll.

Die Gemeinderäte Bader, Gillhuber, Rank und Stanke bemängeln außerdem, dass im Bebauungsplan der Bau von Tiefgaragen verpflichtend vorgeschrieben wird. Gerade für kleinere Betriebe sei dies sehr kostenintensiv. Außerdem müssten die TG-Abfahrten aufwändig vor Starkregen abgesichert werden. Gemeinderat Gillhuber würde es deshalb begrüßen, wenn gerade auch für kleinere Betriebe oder Existenzgründer im Bebauungsplan eine Möglichkeit eingeräumt wird, eine Bebauung ohne Tiefgarage umzusetzen.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber wendet ein, dass nach seiner Erkenntnis 95 % der heutigen Neubauten mit einer Unterkellerung ausgeführt werden. Ein Teil der Unterkellerung könnte ggf. auch abgetrennt und als Lagerraum genutzt werden.

Gemeinderat Stanke vermisst, dass die meisten textlichen Festsetzungen als „Muss-“ und nicht als „Kann-Vorschrift“ vorgesehen sind. Er befürchtet ebenfalls, dass im Falle von Starkregeneignissen die Tiefgaragen über die Zufahrtsrampen einer großen Überflutungsgefahr ausgesetzt werden. Für die begrünten Flachdächer rechnet er in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Vegetationsschicht mit Mehrkosten in Höhe von 70 bis 100 €/m² Dachfläche gegenüber konventionellen Satteldächern. Außerdem wendet er ein, dass begrünte Flachdächer gegenüber konventionellen Satteldächern einen erhöhten Unterhaltungsaufwand erfordern. So sei es nach seinen Erkundigungen erforderlich, begrünte Flachdächer mindestens 3-mal jährlich zu mähen, um einen störenden Anflug von Unkräutern unterbinden zu können. Für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen sind nach seiner Überzeugung ortsübliche Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 22° ungleich besser geeignet als Flachdächer. Es sollte deshalb seiner Meinung nach in Ziffer 5.1.3 die zulässige Dachneigung von derzeit 10° auf mindestens 15° bis 20° erhöht werden.

Auch Gemeinderat Rank weist nochmals darauf hin, dass der Bau einer Tiefgarage für kleinere Betriebe mit 3 bis 5 Beschäftigten sehr kostenaufwendig wird.

Gemeinderat Bader findet das ökologische Grundkonzept, das mit den meisten Festsetzungen verfolgt wird grundsätzlich in Ordnung. Die Ausweisung des Gewerbegebietes sollte aber seiner Meinung nach vor allem für mittelständische Betriebe aus der näheren Umgebung ausgelegt sein. Diese Betriebe und Existenzgründer würden jedoch möglicherweise durch solche Festsetzungen vor einer Ansiedlung zurückschrecken. Im Hinblick auf die Überflutungsgefahr sieht er den verpflichtenden Bau von Tiefgaragen sehr skeptisch. Seiner Meinung nach sollte auch an die Errichtung eines zentralen Parkdecks gedacht werden.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist nochmals darauf hin, dass nach seinen Erfahrungen etwa 95 % der Bauten mit einer Unterkellerung ausgeführt werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll ein Grundkonstrukt für einen sorgsamen und verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden schaffen.

Gemeinderat Spannring findet es grundsätzlich super, dass im künftigen Gewerbegebiet mit den vorliegenden Festsetzungen für den Bau von Tiefgaragen, Kraftfahrzeuge ihre dominierende Rolle an der Oberfläche verlieren und das Baugebiet beinahe ein autofreies Gesicht erhalten soll. Zum Schutz vor Starkregen und den damit verbundenen Hochwassergefahren sollte Ziffer 1.2.5 verpflichtend und nicht nur als Empfehlung festgelegt werden, da diese sinnvolle Vorgabe sonst

verpufft. Die Kompensation der versiegelten Flächen erfolgt nach festgelegten Kompensationsregeln.

Gemeinderat Huber sieht durch den Bau von Tiefgaragen auch größere Probleme für den Fall von Starkregenereignissen. Die Höhenangaben zum Hochwasserschutz sollte seiner Meinung nicht als Empfehlung, sondern als verpflichtende Auflage festgesetzt werden. Er bittet vom Planer um Auskunft, ob die geplanten Rigolen für die Straßenentwässerung im Falle von Starkregenereignissen einen Überlauf erhalten sollen.

Herr Hohenreiter führt aus, dass am Ende der Rigolen sog. „Schluckbrunnen“ vorgesehen sind, die das Überwasser bei Starkregen in den Untergrund ableiten sollen. Außerdem sollen die begrünten Flachdächer über die Vegetationsschicht das Regenwasser einige Zeit speichern.

Gemeinderat Bauer erkundigt sich, wie ohne die begrünten Dächer der vorgeschriebene ökologische Ausgleich geschaffen werden kann.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass der ökologische Ausgleich für die bebauten Flächen auf den einzelnen Grundstücken geschaffen werden muss. Dies soll über die begrünten Flachdächer erfolgen, kann aber auch über die Anlegung von „Blühwiesen“ o.ä. auf den Grundstücken erfolgen.

Gemeinderat Bauer weist darauf hin, dass seiner Meinung nach noch zu viele Unklarheiten bestehen, um den Bebauungsplan bereits in der vorliegenden Form in das Verfahren zu schicken. Er schlägt deshalb die Gründung einer Arbeitsgruppe vor, die noch offene Fragen klären könnte. In den vorliegenden Entwurf sollten aber bereits jetzt schon die heute vorgebrachten Änderungswünsche eingearbeitet werden. Anschließend soll der Entwurfsplan dem Gemeinderat noch einmal vorgelegt und behandelt werden.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber vertritt die Ansicht, dass der heutige Bebauungsplanentwurf bereits in der vorliegenden Form in das Regelverfahren geschickt werden sollte, da ihrer Meinung das Grundkonzept für die Baugebietsausweisung mit der vorliegenden Planung steht. Nach der Auslegungsfrist und Vorliegen der einzelnen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird es erfahrungsgemäß noch einige Änderungen geben, bis die endgültige Planfassung für den Satzungsbeschluss steht. Ihrer Meinung hat sich am Grundkonzept in der heutigen Sitzung eigentlich nicht viel geändert.

Gemeinderat Stanke hält die Bildung eines eigenen Arbeitskreises aus den Mitgliedern des Gemeinderates und dem planenden Architekten für sinnvoll.

Gemeinderat Beilhack schlägt vor, die noch offenen Punkte aus der heutigen Sitzung in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Beschluss:

Auf Vorschlag von Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber stimmt der Gemeinderat nach eingehender Diskussion, der vorliegenden Vorentwurfsplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II“ mit zugehöriger Begründung vom 15.8.2021 mit folgenden textlichen Änderungen zu:

Ziffer 4.2.3 Dachbegrünung:

Es wird folgende Formulierung eingefügt: *„Ausnahmsweise kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ganz oder in Teilbereichen abgesehen werden, wenn im Ausgleich hierfür der ökologische Mehrwert der Dachbegrünung auf der Baulandparzelle nachgewiesen wird. Der Umrechnungsfaktor von ökologischem Wert der Dachbegrünung zu ökologischem Wert der Parzellenfläche wird durch einen unabhängigen Gutachter festgestellt.“*;

Ziffer 5.1.3 „Die Neigung der Satteldächer wird auf **maximal 15°** begrenzt“

Ziffer 1.2.5 Höhenlage:

Wegen der vermehrt auftretenden Starkregenereignisse soll die „**Empfehlung**“ zur hochwasserangepassten Bauweise als „**Verpflichtung**“ aufgenommen werden.

Die vorgeschriebenen Stellplätze können für kleinere Unternehmen auch oberirdisch bereitgestellt werden.

Die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden angeordnet

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt:

Top 5 Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord"; Vorentwurf in der Fassung vom 15.07.2021, Billigung und Auslegung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

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

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Herr Hohenreiter stellt die Grundzüge der Planung vor:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in Oberwarngau ca. 1,02 ha als Baugebiet ausgewiesen werden. Anlass der vorliegenden Planung ist nach seinen Ausführungen „die Konversion ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in Verbindung mit einem Konzept zur maßvollen Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Das typische Erscheinungsbild des „bäuerlichen Anwesens“ soll dabei erhalten werden. Darüber hinaus soll der erforderliche Immissionsschutz bezüglich der vorhandenen Immissionen aus Gewerbe und Verkehr sichergestellt werden. „Sollte die Nutzung in dem landwirtschaftlichen Anwesen aufgegeben werden, soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung für die Flächen gefunden werden. Auf Grund der Lage direkt an der Bundesstraße B318 wird die Gesamtfläche in ihrer Nutzung gegliedert in ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO und ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es mit der vorliegenden Überplanung, die ortsbildprägende Erscheinung des landwirtschaftlichen Anwesens auch in der vorgesehenen Nachnutzung

zu erhalten.“ Die Festsetzung als Mischgebiet dient deshalb dem Erhalt einer lebendigen Ortschaft.

Das Baugebiet gliedert sich in zwei Bereiche:

Bereich 1 umfasst etwa 0,25 ha und umfasst im Wesentlichen den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich der bestehenden Hofstelle, die auf Grund der westlich angrenzenden B318 als Mischgebiet ausgewiesen werden und eine Ortsrandeingrünung erhalten soll. Es sind zwei Varianten vorgesehen: Option 1 greift, sollte das bestehende landwirtschaftliche Gebäude unverändert erhalten werden. Option 2 greift für den Fall, dass die bestehende Hofstelle und das bestehende Nebengebäude durch einen Neubau ersetzt werden sollten. Für diese Option ist parallel zur B318 ein Querbau als „Lärmschutzriegel“ vorgesehen: Zusätzlich wurden die Baugrenzen für die Errichtung einer Tiefgarage erweitert. Gemäß Ziffer 3.6 und der zugehörigen Planzeichnung muss im Falle eines Neubaus die Erschließung der Gewerbeeinheiten im Westen über eine neue, 5 m breite Straßenanbindung erfolgen. Diese dient in beiden Fällen der Befahrung und Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die künftige Bebauung kann nach den vorliegenden Festlegungen 3 geschossig (II+D) mit EG, OG und DG erfolgen. Die Dachneigung wurde mit 16-26°, die maximale Wandhöhe mit 7 m festgelegt. An der Nordseite ist ein weiterer in Ost-West-Richtung ausgerichteter Baukörper mit einer Wandhöhe von ca. 6,5 m und einer Grundfläche von 20x10 m vorgesehen. Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung ist der Bau einer unterirdischen Zisterne mit 25 m³ Fassungsvermögen festgesetzt.

Bereich 2 umfasst ca. 0,77 ha und grenzt östlich an den Bereich I an. Dieser Bereich 2, soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Innerhalb dieser Baufläche sind 2 in Nord-Südrichtung ausgerichtete Baukörper im Planentwurf mit Baugrenzen von ca. 13,5 x 9 m und einer 3-geschossigen Bebauung (II+D) mit EG, OG und DG vorgegeben. Die Wandhöhe ist im Bereich II mit maximal 6,5 m festgesetzt. Die geplanten Baukörper nehmen die Baulinie der östlich angrenzenden Wohnbebauung Angerweg Haus-Nr. 4, 6 und 6a auf. In einem Abstand von etwa 5 m zur Grundstücksgrenze bzw. zum Angerweg sind jeweils Garagengebäude mit einer Grundfläche von 6 x 6 m vorgesehen. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde in Ziffer 1.6 nach dem „Reithamer-Modell“ (1 Wohneinheit je angefangene 500 m², ab 4000 m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit/1000m²) geregelt. Das erforderliche Schallschutzgutachten liegt laut Auskunft von Herrn Hohenreiter noch nicht vor.

Wortmeldungen:

Die Gemeinderäte Schwarzer und Bauer weisen darauf hin, dass die Zufahrtssituation am Angerweg derzeit schon relativ schwierig ist. An der Ostseite ist an einer bestehenden Hofstelle die Durchfahrtshöhe begrenzt und die Anbindung von der Taubenbergstraße bildet Ihrer Meinung nach die verkehrliche „Achillessehne“ für das geplante Baugebiet und den zusätzlichen Verkehr. Gemeinderat Stanke ergänzt, dass durch Be- und Entladevorgänge im Bereich der bestehenden Schreinerei seiner Meinung nach nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgewickelt werden dürfen.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass im Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern zur Tieferlegung der B318 festgehalten ist, dass auf der Fahrbahn vor der Schreinerei keine Be- und Entladevorgänge vorgenommen werden dürfen.

Gemeinderat Huber erkundigt sich, ob die östliche Zufahrt zumindest für Pkw genutzt werden kann.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber bestätigt, dass die Durchfahrtshöhe für Pkw ausreichend ist.

Gemeinderat Beilhack findet die Festlegungen in Ziffer 1.6 zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten nach dem „Reithamer-Modell“ in Ordnung. Der Angerweg sollte aber seiner Meinung in absehbarer Zeit ertüchtigt werden.

Gemeinderat Gillhuber findet es in Ordnung, dass durch die vorliegenden Festsetzungen sowohl der Erhalt des bestehenden Gebäudes als auch als Option ein Neubau möglich ist und erkundigt sich nach den maximal möglichen Wandhöhen für beide Varianten.

Herr Hohenreiter erwidert, dass das Bestandsgebäude eine Höhe von ca. 6,7 m aufweist und für einen Neubau maximal 7 m festgelegt wurden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorliegenden Entwurfsplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Angerweg Nord“ in der Fassung vom 15. Juli 2021 und der zugehörigen Begründung zu. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17	
Ja-Stimmen:	15	
Nein-Stimmen:	1	
Persönlich beteiligt:	1	Gemeinderat Gschwendtner

Top 6	Feuerwehrhaus Warngau - Information über das Ergebnis einer Teilbesichtigung durch die Kommunale Unfallversicherung Bayern - KUVB und Grundsatzbeschluss zum Neubau eines bedarfsgerechten Feuerwehrhauses an einem geeigneten Standort
--------------	--

Sachverhalt:

Die Freiwillige Feuerwehr Warngau kann seit Jahren am bestehenden Standort hinter dem Rathaus/Altwirt den notwendigen Platzbedarf nicht abdecken. Durch das Ingenieurbüro für Brandschutz und Gefahrenabwehrplanung GmbH (IBG) wurden deshalb in der Sitzung vom 11. Mai 2021 zwei Varianten für eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses vorgestellt. Beide Varianten sahen im Wesentlichen vor, durch seitliche Anbauten (ost- oder westseitig) mehr Platz für die vorhandenen Einsatzfahrzeuge und Ausrüstungsgegenstände sowie notwendige Sozial- und Aufenthaltsräume für die Mannschaften zu schaffen. Außerdem sollten südlich des bestehenden Gebäudes zusätzliche Pkw-Stellplätze für die anrückenden Einsatzkräfte geschaffen werden. Die Kostenschätzung umfasste für beide Varianten Baukosten in Höhe von etwa 1,2 Mio. Euro. Sowohl der in der Sitzung anwesende Kreisbrandrat, Herr Riblinger, als auch der Erste Kommandant der Feuerwehr, Herr Eder, bewerteten beide Varianten als unzureichend. Ebenso wurde von beiden bemängelt, dass beide Anbauvarianten weiterhin keine Verbesserung für die bestehende Zufahrt zur Kreisstraße eröffnen und damit eine erhebliche Gefahrenstelle für die Einsatzkräfte fortbesteht. Durch Ersten Kommandanten Eder wurde in der Sitzung außerdem darauf hingewiesen, dass beide Varianten weiterhin keine Unterstellmöglichkeit für den vorhandenen Anhänger und weitere Ausrüstungsgegenstände der aktiven Feuerwehr-

kammeraden vorsehen. Beide Lösungsvarianten schaffen damit weiterhin kein zufriedenstellendes und zukunftssträchtiges Platzangebot. Durch die Gemeinderäte Stanke und Bader wurde deshalb in der Sitzung angeregt, eine Begehung des bestehenden Gebäudes mit einer Aufsichtsperson der KUVB durchzuführen.

Am 13. Juli fand eine Teilbesichtigung durch eine Aufsichtsperson der Kommunalen Unfallversicherung Bayern – KUVB – statt. Das zugehörige Schreiben der KUVB vom 23.7.2021 wurde den Gemeinderäten übermittelt.

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme der KUVB sind:

„Die verbindlichen Anforderungen gemäß DGUV Vorschrift 49 „Feuerwehren werden im bestehenden Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Warngau nicht eingehalten. Das Feuerwehrgerätehaus weist Sicherheitsmängel auf, aufgrund derer eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit der Feuerwehrangehörigen zu befürchten ist. Folglich kann sich hier nicht auf den Bestandsschutz“ berufen werden → es besteht dringender Handlungsbedarf“.

Die Aufsichtsperson der KUVB weist auf folgendes hin: *„die Vorstudie Umbauvarianten Feuerwehrhaus Warngau (IBG) zeigt Möglichkeiten auf, wie sich die aktuell vorliegenden und schwerwiegenden sicherheitstechnischen Mängel durch umfangreiche bauliche Maßnahmen teilweise verbessern lassen. Zweifelsfrei stellen die dort aufgezeigten Lösungsvarianten Verbesserungen zur momentanen Situation dar, jedoch bitten wir zu bedenken, dass die Umbauvarianten folgende Aspekte **nicht** realisieren lassen:*

- 1. Kreuzungsfreie Zu- und Abfahrtswege der ankommenden Feuerwehrangehörigen und ausrückenden Einsatzfahrzeuge im Bereich des Schulwegs,*
- 2. Vermeiden von gegenseitiger Gefährdung von Besuchern/beschäftigten des Rathauses und Einsatzkräften der Feuerwehren;*
- 3. Zukunftsfähige Erweiterungsmöglichkeiten des Feuerwehrhauses, insbesondere im Hinblick auf möglicherweise erforderliche Einsatzfahrzeuge, Anhänger, Pkw-Stellplätze, Umkleiden, Werkstätten, Büro`s.*

Die Aufsichtsperson der KUVB stellt fest: „Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und den überschlägigen Kostenschätzungen der Umbauvarianten gemäß der IBG-Vorstudie rät die KVB der Gemeinde Warngau zu einem Neubau des Feuerwehrhauses an einem anderen Standort.“

Abschließend wird festgestellt:

„Auf Grund der erheblichen Sicherheitsmängel am Feuerwehrhaus besteht dringender Handlungsbedarf. Die Beseitigung von Mängeln ist Aufgabe des Unternehmens (§§2 (1) und 11 DGUV Vorschrift 1 – Grundsatz und Prävention). Die KUVB fordert die Gemeinde Warngau auf, die entsprechenden Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel zu veranlassen und deren Vollständige Umsetzung bzw. den Planungsstand bis spätestens 29.10.2021 schriftlich mitzuteilen. Sollten bis dahin keine Maßnahmen ermittelt und festgelegt sein, beabsichtigen wir aufgrund der Schwere der vorliegenden Mängel gemäß § 19 (1) SGB VII Maßnahmen zur Erfüllung der Pflichten aufgrund der Unfallverhütungsvorschriften anzuordnen.“

Wortmeldungen:

Gemeinderat Stanke sieht auf Grund der Stellungnahme jede weitere Diskussion für ein Festhalten an den bestehenden Standort als unnötig an.

Gemeinderat Spanning empfiehlt bereits für die Suche eines geeigneten Ersatzstandortes aus den Mitgliedern des Gemeinderates eine Arbeitsgruppe zu bilden.

Gemeinderat Schwarzer erkundigt sich, ob bereits Überlegungen über die künftige Gebäudegröße vorliegen und ob die vorliegenden Umbaupläne damit endgültig vom Tisch sind.

Erster Bürgermeister Thurnhuber weist darauf hin, dass zunächst ein geeignetes Grundstück gesucht werden soll und anschließend die weiteren Fragen geklärt werden. Die vorliegenden Umbaupläne werden zunächst aber nicht mehr weiterverfolgt.

Erster Bürgermeister schlägt den anwesenden Gemeinderäten vor, heute den Grundsatzbeschluss zum Neubau eines bedarfsgerechten Feuerwehrgerätehauses die Zustimmung zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau beschließt den Neubau eines bedarfsgerechten Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Warngau an einem geeigneten Standort zu verwirklichen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 7 Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 2 "Pfarrpfründegrundstücke";
2. Änderung, Fassung vom 15.10.2020,
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3
Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB,
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat den Bauantrag zur Sanierung einer bestehenden Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Anbau eines Wintergartens an der Hartpenninger Straße 6 in der Sitzung vom 10.11.2020 zum Anlass genommen, den seit 1977 bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 „Pfarrpfründegrundstücke“ auf die aktuellen baulichen Entwicklungen der vorhandenen Bebauung an der Hartpenninger Straße anzupassen. Der zugehörige Planänderungsentwurf wurde in der Zeit vom 15.6. bis 14.7.2021 zur öffentlichen Einsichtnahme im Rathaus ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren beteiligt.

Die Stellungnahmen werden wie folgt verlesen:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ALEF) hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass westlich des Planänderungsbereiches von einem Nebenerwerbs- und einem Haupterwerbsbetrieb genutzte Flächen bewirtschaftet werden. Der Umfang der Tierhaltung beläuft sich auf etwa 62 Großvieheinheiten. Der aus dem Jahre 1977 stammende Bebauungsplan enthält bisher noch keine entsprechenden Festsetzungen oder Hinweise auf die angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. „Durch den kulturellen Wandel in der Gesellschaft gegenüber der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung regt das ALEF deshalb an, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, „dass von landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch an Sonn- und Feiertagen, sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese Emissionen sind von den Bewohnern zu dulden“.

In der vorliegenden Planfassung vom 14.9.2021 wurden diese Hinweise eingearbeitet.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist darauf hin, dass für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler eine Meldepflicht besteht.

Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs 1 und 2 des BayDSchG wird redaktionell in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Die **Regierung von Oberbayern** regt auf Grund der Ortsrandlage an, in Absprache mit der Unteren Bauaufsichts- und der Unteren Naturschutzbehörde auf eine an die Umgebung angepasste Baugestaltung und eine landschaftliche Einbindung zu achten.

Gemeindliche Abwägung:

Grundsätzlich handelt es sich um die Festschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur mit Verdichtungspotenzial. Bei baulichen Veränderungen ist ein Freiflächenplan Bestandteil der Bauantragunterlagen, in dem der Grünbestand des jeweiligen Flurstücks durch den Antragsteller aufzunehmen ist. Weitere Bepflanzungen zum Erlangen einer angemessenen landschaftlichen Einbindung werden in Abstimmung mit dem Fachlichen Naturschutz im Genehmigungsverfahren festgelegt. Diese Festsetzung ist textlich in der Planfassung vom 14.9. ergänzt. Eine Ortsrandbegrünung (unabhängig vom Bestand oder Neubepflanzung) ist ebenfalls zeichnerisch ergänzt.

Das **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** hat keine Stellungnahme abgegeben. Auf Grund vermehrt auftretender Starkregenereignisse wird jedoch der Hinweis zur Ausführung der baulichen Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise wie folgt ergänzt:

„Es wird empfohlen die Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen. D.h. die OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes ursprüngliches Gelände. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen. Das gilt auch für sämtliche Öffnungen, wie Lichtschächte und Installationsöffnungen etc. Darüber hinaus wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.“

Durch die eingegangenen fachlichen Hinweise und Ergänzungen ist eine erneute Auslegung des vorliegenden Entwurfsplanes mit zugehöriger Begründung in der Fassung vom 14.9.2021 erforderlich. Die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange kann gemäß 4 a) Abs. 3, Satz 3 BauGB für den vorliegenden Planentwurf in der Fassung vom 14.9.2021 auf eine angemessene Frist von 2 Wochen Tagen angeordnet werden.

Wortmeldungen:

Gemeinderat Bücher hält die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes als einzige Wortmeldung in der anschließenden Beratung weiterhin nicht für erforderlich. Er empfiehlt vielmehr den Bebauungsplan für dieses Gebiet komplett aufzuheben und künftige Bauanträge nach § 34 BauGB und der gemeindlichen Gestaltungs- und Stellplatzsatzung zu beurteilen. Auch die Namensgebung „Pfarrpründegrundstücke“ hält er persönlich für überholt.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber lässt anschließenden über die vorliegende Beschlussempfehlung der Bauverwaltung abstimmen, die lautet:

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau hat die eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB rechtlich gewürdigt und stimmt der vorgeschlagenen

Abwägung durch die Verwaltung zu. Die redaktionellen Ergänzungen werden eingearbeitet. Zur textlichen und zeichnerischen Änderung der Ortsrandbegrenzung werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange (Regierung von Oberbayern, Staatliches Bauamt, Fachbereich Bauleitplanung sowie Untere Naturschutzbehörde erneut nach § 4a BauGB mit einer verkürzten Auslegungsfrist von 2 Wochen beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Unter der Voraussetzung, dass aus der erneuten Beteiligung keine weiteren Einwände eingehen, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Pfarrpfündegrundstücke“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2021 als Satzung beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt:

**Top 8 Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 12 "Sägstraße";
4. Änderung, Fassung vom 12.01.2021,
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3
Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB,
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 14.6. bis 13.07.2021 und parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit fachlichen Hinweisen eingegangen.

Das **Amt für Ernährung, Ländliche Entwicklung und Landwirtschaft (AELF)** weist in seiner Stellungnahme auf die landwirtschaftliche Nutzung der südlich angrenzenden Wiesen hin. Es soll deshalb folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Südlich angrenzend an den Planungsbereich liegen landwirtschaftliche genutzte Flächen sowie Hofstellen. Es ist, auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung, von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. 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“.

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist darauf hin, dass sich im Planbereich keine Bodendenkmäler befinden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht gem. § 8 DSchG ist deshalb ausreichend.

Es wird deshalb folgender Hinweis in Punkt 14 – Denkmäler- im Bebauungsplan gestrichen:

„Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.“

Das **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** weist darauf hin, dass die bestehende Festlegung zur Höhenlage nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. In Ziffer 10.8.1 wird deshalb folgende Formulierung zum Schutz vor Grund- und Oberflächenwasser aufgenommen werden:

„Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen. D.h. die Oberkante des OK Rohfussboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen etc. Darüber hinaus wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.“

Das **Staatliche Bauamt Miesbach** weist darauf hin, dass die Baustruktur für ein Mischgebiet sehr homogen auf Wohnen ausgelegt ist. Es gilt deshalb zu prüfen, ob die Zweckbestimmung als Mischgebiet umsetzbar ist.

Aus Rücksicht auf die gewachsene Siedlungsstruktur, in der Gewerbetriebe und Wohngebäude bereits im Bestand existieren, konnte mit der Wahl des Gebietscharakters als Mischgebiet bereits in der Vergangenheit die Nachverdichtung durch Wohnraumschaffung im bestehenden Areal gewährleisten. Die gegenseitigen Belange von Gewerbe- und Wohnbebauung wurden in vergangenen Verfahren bereits abgehandelt und gewürdigt. Die nun erfolgte Änderung bezieht sich lediglich auf eine geringfügige Modellierung des Baurechts für ein Wohngebäude.

Die vorgenannten Ergänzungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Durch diese redaktionellen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im Verfahren ausgelegte Fassung 12.01.2021 wird mit den redaktionellen Ergänzungen und Hinweisen mit dem aktuellen Bearbeitungsdatum versehen und erhält damit das Ausfertigungsdatum vom 14.09.2021. Zu den textlichen Änderungen der Höhenlage der Gebäude (Punkt 10.8.1) werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange (Regierung von Oberbayern, Staatliches Bauamt, Fachbereich Wasserrecht und Bodenschutzrecht, Fachbereich Bauleitplanung, Wasserwirtschaftsamt Rosenheim) erneut nach § 4a BauGB mit einer verkürzten Auslegungsfrist von 2 Wochen beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB). Unter der Voraussetzung, dass aus der erneuten Beteiligung keine weiteren Einwände eingehen, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sägstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2021 als Satzung beschlossen.

Wortmeldungen: keine

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau hat die eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB rechtlich gewürdigt und stimmt der vorgeschlagenen Abwägung durch die Verwaltung zu. Die redaktionellen Ergänzungen werden eingearbeitet. Zur textlichen Änderung der Höhenlage der Gebäude (Punkt 10.8.1) werden die betroffenen Träger öffentlicher Belange (s. Niederschrift) erneut nach § 4a BauGB mit einer verkürzten Auslegungsfrist von 2 Wochen beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Unter der Voraussetzung, dass aus der erneuten Beteiligung keine weiteren Einwände eingehen, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sägstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.09.2021 als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

**bau eines Austragshauses mit Doppelgarage und angebautem Ersatzbau der
landwirtschaftlichen Halle;
Schmidham 4, Valley, Gemeindeteil Schmidham, FlNr. 4336 in Gemeinde
Warngau, Gemarkung Warngau**

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich an der nord-/östlichen Gemeindegrenze von Warngau zur Gemeinde Valley, zwischen den Ortsteilen Draxlham und Schmidham (Gemeinde Valley). Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um ein privilegiertes Bauvorhaben, welches durch den Antragsteller (Landwirt) und seinem beauftragten Planer mit dem Staatlichen Bauamt vorbesprochen wurde. Die bestehende landwirtschaftlich genutzte Halle soll im Zuge des geplanten Bauvorhabens abgebrochen und durch einen Ersatzbau an ein geplantes Austragshaus neu angebaut werden. Die neuen Gebäude sollen als eine Einheit in gleicher Lage, jedoch mit größerem Abstand zur Straße errichtet werden.

Bei der vorliegenden Bauvoranfrage geht es um die grundsätzliche Frage, ob die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Vorhaben dieser Art gegeben ist. Gebäudegrößen oder andere bauliche Details sind an dieser Stelle nicht Teil der Anfrage.

Die Erschließung des geplanten Vorhabens ist durch die bestehenden Anlagen gesichert. Öffentliche Belange stehen dem geplanten Bauvorhaben nicht entgegen.

Dem geplanten Vorhaben kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, soweit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Wortmeldungen

Gemeinderat Bücher erkundigt sich, ob für das geplante Bauvorhaben eine landwirtschaftliche Privilegierung besteht.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller antwortet, dass der Bauwerber ein Vollerwerbslandwirt ist und die Voraussetzungen für eine Privilegierung seiner Meinung nach erfüllt sind. Entsprechende Vorgespräche sind nach seinen Informationen bereits mit dem Staatlichen Bauamt erfolgt.

Beschluss:

Vorbehaltlich der gegebenen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, stimmt der Gemeinderat Warngau der vorliegenden Bauvoranfrage zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 10 Bauantrag - Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit je 2 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen;
Schulweg 8, Oberwarngau, FINr. 107/5, Gemarkung Warngau**

Sachverhalt:

Für die geplanten Bauvorhaben liegt ein rechtskräftiger Vorbescheid vom 28.01.2021 vor, der die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens im Sinne der Bauvoranfrage festgestellt hat. In der vorliegenden Eingabeplanung wurde die Stellplatzsituation im Vergleich zur Bauvoranfrage überarbeitet. Gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden 9 Stellplätze hergestellt werden. Davon entfallen 7 Stück als Garagenstellplätze und 2 Stück als Außenstellplätze. Die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung, soweit in der Planung dargestellt, sind eingehalten.

Die Versorgung und Erschließung sind gesichert. Ein Entwässerungsplanung sowie der Freiflächengestaltungsplan sind den Bauantragsunterlagen beigelegt. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Für den Bau der geplanten Tiefgarage und die damit verbundenen Abgrabungen ist ein Beweis-sicherungsverfahren durch einen unabhängigen Sachverständigen durchzuführen.

Wortmeldungen:

Gemeinderat Bader weist auf den benachbarten Kindergarten und den damit verbundenen Lärmpegel hin, der von den Nachbarn im Regelfall zu tolerieren ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem vorliegenden Bauvorhaben zu und erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 11 Bauantrag - Umbau Wohnhaus mit Dachgeschossausbau und Teilnutzungsänderung der Tenne in Wohnnutzung;
Burgstr. 3, Oberwarngau, FINr. 64, Gemarkung Warngau**

Auf Grund persönlicher Beteiligung nimmt Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil und übergibt den Vorsitz an Zweiten Bürgermeister Leonhard Obermüller.

Sachverhalt:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich an der Burgstraße im nord-/östlichen Siedlungsbereich von Oberwarngau innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Im Sinne der Wohn-

raumschaffung soll das bestehende Bauernhauses im Erd- und Obergeschoss umgebaut, sowie das Dachgeschoss ausgebaut werden. Insgesamt ist der Einbau von 6 Wohneinheiten für den Eigenbedarf und für Mitarbeiter des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes vorgesehen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatz- sowie Gestaltungssatzung. Für die Nutzung der geplanten Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss soll eine Außentreppe an der Ostfassade des bestehenden Gebäudes erstellt werden. Ein Teilbereich der angebauten Tenne (Breite ca. 5 m) soll für den Um- und Ausbau des Ober- und Dachgeschosses verwendet werden. Der bestehende giebelseitige Balkon im Obergeschoss am Bestandsgebäude soll beseitigt und dafür ein neuer Balkon im Giebelbereich im DG sowie ostseitig im OG angebaut werden. Durch den Einbau einer giebelseitig verglasten Fensterfront im DG und den Einbau von neuen Dachflächenfenstern, sollen die geplanten Wohnräume mit ausreichend Tageslicht versorgt werden. Gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden insgesamt 13 Stellplätze hergestellt (2 Stellplätze je Wohneinheit zzgl. 1 Besucherstellplatz). Die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind, soweit in der Planung dargestellt, eingehalten.

Die Versorgung und verkehrsmäßige Erschließung des Grundstückes sind durch die bestehenden Anlagen gesichert. Eine aktualisierte Entwässerungsplanung ist nachzureichen. Öffentliche Belange stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB in Verbindung mit der gemeindlichen Stellplatz- sowie Gestaltungssatzung ist gegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem vorliegenden Bauvorhaben zu und erteilt für den Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17	
Ja-Stimmen:	16	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber

Top 12 Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber übernimmt wieder den Vorsitz von Zweiten Bürgermeister Leonhard Obermüller und ruft den nächsten Tagesordnungspunkt auf.

Informationen:

- 1) Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber gibt bekannt, dass zum Beginn des neuen Schuljahres die neue Bushaltestelle im Bereich der ortsbildprägenden Linde an der Taubenbergstraße 27 und der neue Fußgängerüberweg an der Taubenbergstraße 11 (EDEKA) fertig geworden sind und in Betrieb genommen werden konnten.
- 2) Zur „Nutzungsänderung ehemalige Bahnhofsgaststätte“ gibt Kämmerer Kaunzner bekannt, dass die Baukosten trotz unvorhergesehener Mehrkosten für
 - a) die nachträgliche Trocknung des Bestandsmauerwerkes (Zusatzkosten +9.083,87 €;

- b) Ausgleichsputz für die Innenseiten des Bestandsmauerwerkes (Zusatzkosten 2.793,84 €),
 - c) zusätzliche Stahlblechtüren für das bestehende Nebengebäude und einen neuen Hausanschlussraum im Keller des Bestandsgebäudes (Zusatzkosten +2.793,84 €),
 - d) ein neues Holzfenster am bestehenden Nebengebäude (Zusatzkosten +1.174,53 €),
 - e) zusätzliche Trockenbauarbeiten im Dachgeschoss und für den neuen Hausanschlussraum im Bestandsgebäude (Zusatzkosten + 587,79 €),
 - f) Geglätteter anstatt gefilterter Innenputz (Zusatzkosten +2.748,90 €),
- derzeit etwa 56.000,- € unter den ursprünglich kalkulierten Baukosten liegen.

Gemeinderat Bader erkundigt sich bei dieser Gelegenheit nach dem aktuellen Fertigstellungstermin für die Bauarbeiten.

Kämmerer Kaunzner gibt bekannt, dass laut aktuellem Bauzeitenplan die Baumaßnahme bis Ende Februar 2022 abgeschlossen werden soll.

Anfragen:

1. Gemeinderat Stanke bittet um Überprüfung, ob der Einbau einer E-Ladesäule mit einer Ladeleistung von 22 kW, am gemeindlichen Heizkraftwerk zum Stromverkauf möglich ist.

Kämmerer Kaunzner gibt bekannt, dass dies auf Grund der vertraglichen Regelungen zur EEG-Umlage nicht möglich ist.

2. Gemeinderat Stanke informiert, dass er zur Rad-Direktverbindung Otterfing-Gmund die Angaben von Herrn Marwein, Büro BERNARD-Gruppe, zur Machbarkeitsstudie vor Ort, bzw. speziell in der Hartpenninger Straße persönlich überprüft habe. Er berichtet, dass er dabei erhebliche Diskrepanzen gegenüber den in der Sitzung von Herrn Marwein angegebenen Fahrbahnbreiten festgestellt habe. Seiner Schlussfolgerung nach wäre dort mit einer Schutzstreifenbreite von 2 m nur noch eine Restfahrbahnbreite von unter 4 m möglich. Mit den von ihm vor Ort festgestellten Werten hätte er der Machbarkeitsstudie in der vorgestellten Form nie zugestimmt. Gleiches gilt für den Beitritt zum Projekt MVG-Rad. Wäre in dieser Sitzung bereits bekannt gewesen, dass der Landkreis Miesbach die Projektträgerschaft nicht übernimmt, hätte die Abstimmung anders ausgehen können.
3. Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass es sich bei der Fahrrad-Direktverbindung von Otterfing nach Gmund nur um eine Machbarkeitsstudie handelt. Die weiteren Details, ob und wie die Machbarkeitsstudie umgesetzt werden können, werden erst die weiteren Detailplanungen zeigen.

4. Gemeinderat Bauer erkundigt sich, ob im Herbst 2021 der traditionelle Leonhardi-Umritt wieder stattfinden kann.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass der Umritt davon abhängig ist, welche CORONA-Auflagen dann gelten. Möglicherweise kann der Umritt in einem kleineren Rahmen erfolgen.

5. Gemeinderat Gillhuber erkundigt sich nach dem aktuellen Gewerbesteuerhebesatz.

Kämmerer Kaunzner gibt bekannt, dass dieser 300 %-Punkte beträgt.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber bedankt sich bei den anwesenden Besuchern für die Aufmerksamkeit und beendet die öffentliche Sitzung um 21:20 Uhr.

Abstimmungsergebnis:

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 13.10.21


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Ernst Bauer
Schriftführer