

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 19.07.2022  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:42 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	
Dresel, Winfried, Dr.	
Gillhuber, Johann	
Gschwendtner, Josef	
Huber, Peter	
Obermüller, Leonhard	2. Bürgermeister
Rank, Florian	
Stanke, Harald	
Thurnhuber, Klaus	1. Bürgermeister

**Entschuldigt fehlen:**

Deflorin, Hubert	entschuldigt
Schwarzer, Adolf	entschuldigt am 12.7.2022
Spannring, Michael	entschuldigt am 19.7.2022

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

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 14.06.2022
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Sachstandsinformation: Umbau des Kindergartens "Am Bergfeld" in Oberwarngau
4. Tekturantrag: Zum Kiesabbau mit Rekultivierung "In der Wolfsläng" - Tektur der Verfüllung, auf den Grundstücken Flur-Nrn. 2611/11 TF und 3581 TF Gemarkung Warngau
5. Bauantrag: Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Garage auf Grundstück "Taubenbergstraße 10", Flur-Nr. 22 Gemarkung Warngau
6. Bauantrag: Erweiterung der bestehenden Vereinsschupf des SC Wall auf Grundstück "Hummelsberger Straße 15", Flur-Nr. 33/1 Gemarkung Wall
7. Bauantrag: Erweiterung einer Gewerbehalle auf Grundstück "Thalmühl 4", Flur-Nr. 1577 Gemarkung Wall
8. Bauleitplanung: Bebauungsplans Nr. 1 Wall "Am Rain"; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans - Aufstellungsbeschluss
9. Bauleitplanung: 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau - Abwägung und Feststellungsbeschluss
10. Bauleitplanung: Bebauungsplan Warngau Nr. 23 "Golfplatz Valley - Teil 2, Gebiet Warngau - Abwägung und Satzungsbeschluss
11. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Einfang" - Aufhebungssatzung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
12. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 15 "Birkerfeld" - 21. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
13. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 17 "Piesenkamer Straße" - 6. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
14. Beschilderung der Straße nach "Bürg"
15. Bestellung der Arbeitsgruppe "Radverkehr" - Benennung der Mitglieder
16. Zone 30 in der "Riedstraße" - Anregung aus der Bürgerversammlung
17. Informationen und Anfragen

## Öffentlicher Teil

### Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 14.06.2022

Die vorgelegte Niederschrift der Sitzung vom 14.6.2022 wird genehmigt.

#### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14	
Ja-Stimmen:	13	Ohne Andrea Anderssohn (fehlte entschuldigt)
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:		

### Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

Folgende Auftragsvergaben wurden in der nicht öffentlichen Sitzung vom 14.6.2022 durch den Gemeinderat Warngau gebilligt:

- 1. Neuanschaffung von neuen Atemschutzgeräten für die FFW Wall**  
Der Auftrag für die Anschaffung von 4 neuen Atemschutzgeräten incl. Masken wurde an den günstigsten Bieter, die **Firma Leneis Feuerwehr- und Sicherheitsbedarf** aus Kreuth-Reitrain gemäß Angebot vom 1.3.2022 zum **Brutto-Angebotspreis in Höhe von 7.128,46 €** vergeben;
- 2. Digitalisierung der Grundschulen Warngau und Wall im Rahmen DigitalPakt Bayern**  
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.6. die **Firma IK-T** aus Regensburg mit der Durchführung der Ausschreibungen für die Anschaffung von i-Pads sowie Aufbau der zugehörigen W-LAN-Struktur zum **Angebotspreis in Höhe von 7.036,87 €** beauftragt.
- 3. Weitere Verwendung eines Feuerwehrfahrzeuges der FFW Warngau**  
Der Gemeinderat hat mehrheitlich in der Sitzung vom 14.6. die Übergabe des ausgemusterten Fahrzeuges an die „**Pfarrer-Walter-Waldschütz-Stiftung**“ für den Export nach Argentinien und Weitergabe an eine örtliche Feuerwehr.
- 4. Für den Umbau „ehem. Lehrerwohnhaus“ am Schulweg wurden durch den Gemeinderat folgende Kostenansätze mehrheitlich freigegeben:**

Erdgeschoss bzw. <b>Großtagespflege:</b>	
Entsorgungs-/Handwerker-, Malerleistungen, Sanitäreinrichtungen:	<b>ca. 6.503,-- €</b>
Obergeschoß <b>Familienzentrum:</b>	
Entsorgungs-/Handwerker-, Malerleistungen, Sanitäreinrichtungen:	<b>ca. 5.700,-- €</b>
Neue Stahltreppe als 2. Rettungsweg	<b>ca. 12.500,-- €</b>
Gesamtkosten Familienzentrum:	<b>ca. 18.200,-- €</b>

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 3 Sachstandsinformation: Umbau des Kindergartens "Am Bergfeld" in Oberwarngau**

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber begrüßt den zur Sitzung erschienenen Vertreter der Kirchenverwaltung Oberwarngau, Herrn Thomas Engl und erteilt ihm für einen Sachstandbericht das Wort:

Thomas Engl zunächst bei Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber für die heutige Einladung und informiert anschließend über den derzeitigen Sachstand zur geplanten Renovierung des bestehenden Kindergartens „Haus für Kinder St. Johann Am Bergfeld“. Er erinnert daran, dass vor etwa 1 ½ Jahren das geplante Projekt für die Renovierung des Kindergartens vorgestellt wurde. Die Priorisierung der Maßnahme, als Voraussetzung für die Einleitung der Vorplanung, erfolgte durch das Erzbischöfliche Ordinariat Ende April 2022. Gemäß dem zugehörigen Vergabeabschluss zur Vorplanung waren laut Herrn Engl ursprünglich Sanierungskosten in Höhe von 1,379 Mio. Euro veranschlagt. Auf Grund der aktuellen Kostensteigerungen im Baubereich muss aber wohl eher mit 2,0 Mio. Euro gerechnet werden. Der geänderte Finanzierungsplan liegt laut Thomas Engl mittlerweile der Kirchenverwaltung vor. Mit dem Finanzierungsplan kann laut Engl als nächster Schritt durch das Erzbischöfliche Ordinariat ein Architekt mit der Vorplanung beauftragt werden. Nach Vorlage der entsprechenden Vorplanung kann auch eine genaue Baukostenberechnung erstellt werden. Thomas Engl rechnet damit, dass die Baukostenberechnung frühestens im Herbst 2022 vorliegt.

**Wortmeldungen:**

**Gemeinderat Johann Gillhuber** erkundigt sich, ob für die geplante Maßnahme zusätzlich zur örtlichen Bauleitung ein Projektmanager für die Baubegleitung eingesetzt werden soll.

**Thomas Engl**, teilt mit, dass bei einer Bausumme von 2 Mio. Euro durch die Kirchenverwaltung eine intensive Begleitung der geplanten Renovierungsarbeiten nicht möglich ist und deshalb der Einsatz eines Projektmanagers sinnvoll erscheint.

**Gemeinderat Florian Rank** erkundigt sich nach der Höhe der Kostenbeteiligung durch das Erzbischöfliche Ordinariat.

**Thomas Engl**, teilt mit, dass das Erzbischöfliche Ordinariat ein Drittel der Baukosten trage.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** interessiert, ob schon eine Auswahl für den planenden Architekten erfolgt sei.

**Thomas Engl**, erwidert, dass noch keine Entscheidung gefallen ist, welches Büro die Vorplanung ausarbeiten soll. Die Kirchenverwaltung und die Gemeinde sollen aber bei der entsprechenden Auswahl und Vergabe eingebunden werden.

**Gemeinderat Engfried Beilhack** bittet ebenfalls um Auskunft, ob neben dem Architekten auch ein Projektmanager beauftragt werden soll.

**Thomas Engl** würde es außerdem begrüßen, wenn ein Projektmanager die örtliche Bauüberwachung bzw. den Bauleiter der ständig vor Ort ist, unterstützen könnte.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** bezweifelt, ob es sinnvoll ist, neben dem planenden Architekten und der örtlichen Bauüberwachung noch einen Projektmanager einzusetzen. Dies soll aber noch mit dem Baureferat des Erzbischöflichen Ordinariats geklärt werden.

**Gemeinderat Engfried Beilhack** findet es schon überlegenswert einen Projektmanager einzusetzen, der als Bauleiter auch vor Ort als direkter Ansprechpartner anwesend ist.

**Gemeinderat Johann Gillhuber** erkundigt sich, ob die ursprüngliche Planung für 2 Gruppen beibehalten wird.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** teilt mit, dass nach seinem Kenntnisstand die Werkplanung 2 Gruppen umfasst.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** erkundigt sich, ob der Gemeinde ebenfalls die Kostenberechnung zur Verfügung gestellt werden kann.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** teilt mit, dass dies alleine schon zur Überwachung und Kostenverfolgung unerlässlich ist.

**Gemeinderat Peter Huber** empfiehlt, den zu beauftragenden Projektleiter auch mit den Leistungen der „Örtlichen Bauüberwachung“ zu betrauen.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** empfiehlt im Hinblick auf die Kosten, zunächst abzuwarten, ob dies wirklich notwendig ist.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** bedankt sich anschließend beim Vertreter der Kirchenverwaltung Oberwarngau, Herrn Thomas Engl, für die Teilnahme an der heutigen Sitzung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14 Ohne Abstimmung

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Persönlich beteiligt:

<b>Top 4</b>	<b>Tekturantrag: Zum Kiesabbau mit Rekultivierung "In der Wolfsläng" - Tektur der Verfüllung, auf den Grundstücken Flur-Nrn. 2611/11 TF und 3581 TF Gemarkung Warngau</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt:**

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 10.05.2022 (Tagesordnungspunkt 5) ausgiebig diskutiert und die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen zunächst vertagt. Der Gemeinderat hat sich in dieser Sitzung dafür ausgesprochen, abschließend über den vorliegenden Tekturantrag erst abzustimmen, wenn ein Vertreter der zuständigen Genehmigungsbehörde im Landratsamtes Miesbach Auskunft zu verschiedenen Themenkomplexen erteilt, die insbesondere die Gefährlichkeit der Inhaltsstoffe des anzuliefernden Materials, sowie die zugehörigen Zuordnungswerte Z1.1 und Z1.2 betreffen. Der zuständige Fachbereichsleiter

für den Fachbereich 32 - Wasser, Abfall und Bodenschutz - im Landratsamt Miesbach, Herr Skodczinski, hatte sich zunächst bereit erklärt, heute Abend dem Gremium für dessen Fragen zur Verfügung zu stehen. **Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** muss in der Sitzung das Gremium darüber informieren, dass heute gegen 9 Uhr im Rathaus eine e-mail von Herrn Skodczinski eingetroffen ist, in der er kurzfristig seine Teilnahme an der heutigen Sitzung krankheitsbedingt absagt. Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist nochmals darauf hin, dass er es schade findet, wie die Gemeinde hier alleine gelassen wird.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** informiert außerdem, dass er von der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Miesbach die schriftliche Auskunft erhalten habe, dass durch die Zurückstellung des vorliegenden Tekturantrages in der letzten Sitzung die „Genehmigungsfiktion“ nicht eingetreten ist. Eine weitere Zurückstellung hält er aber nicht für angebracht. Auch wenn der der Leiter des Fachbereichs 32, Wasser, Abfall und Bodenschutz im Landratsamt Miesbach seine Teilnahme an der heutigen Sitzung so kurzfristig abgesagt habe und in der Kürze der Zeit kein adäquater Vertreter der zuständigen Fachabteilung im Landratsamt Miesbach zur heutigen Sitzung für wichtige Detailfragen zu den bisher erteilten, bestehenden Genehmigungen und dem Kontrollumfang der zuständigen Aufsichtsbehörde bzw. über das in der Grube angelieferte und eingebaute Auffüllmaterial als Ersatz für Herrn Skodczinski für eine Teilnahme gewonnen werden konnte, empfiehlt Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber, den vorliegenden Tekturantrag in der heutigen Sitzung auf jeden Fall die Zustimmung zu verweigern. Wobei Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber betont, dass gegen den laufenden Kiesabbau und die geplante Rekultivierung des Geländes durch den örtlichen Betreiber der Kiesgrube grundsätzlich keine Einwände erhoben werden. „Es ist nicht die Schuld des Kiesgruben-Betreibers, dass die Gemeinde von Seiten des Landratsamtes keine entsprechenden Informationen erhalte.“ Der Gemeinderat sei aber bei dieser Thematik fachlich überfordert und deshalb auf die Unterstützung des Landratsamtes angewiesen.

Auch **Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller** betont: „wir müssen wissen, ob da was dabei ist, über dessen Gefährlichkeit wir uns Sorgen machen müssen“. Er betont, dass nach seinen Informationen zurzeit solches Material teilweise bis nach Augsburg transportiert werden muss, da in der Region keine vergleichbare Ablagerungsmöglichkeit zur Verfügung stehe. Der Transport mit Lastkraftwagen aus unserer Region bis zu einer zugelassenen Deponie in der Nähe von Augsburg sei in seinen Augen aber für die Umwelt auch nicht optimal.

Auch **Gemeinderat Max Bauer** vertritt die Ansicht, den vorliegenden Antrag vorsorglich abzulehnen, „sonst liegt der vorliegende Tekturantrag bis September immer noch unbearbeitet im Rathaus. Mit einem Beschluss gehe das Verfahren aber beim Landratsamt seinen Weg. Sollte die Ablehnung zu Unrecht erfolgt sein, ist das Landratsamt am Zug, den heutigen Beschluss der Gemeinde förmlich zu beanstanden“.

**Gemeinderat Engelfried Beilhack** weist darauf hin, dass die bestehende Grube für die Ablagerung von Erdaushub aus der näheren Umgebung sicher interessant ist. Aber auf Grund des derzeitigen Informationsstandes könne er den vorliegenden Antrag nicht befürworten.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** betont ebenfalls, „gegen den Kiesabbau sei nichts einzuwenden, dieser könne aus seiner Sicht jederzeit stattfinden.“ Wichtig wäre aber aus seiner Sicht zu erfahren, ob Seitens des Landratsamtes regelmäßige Kontrollen stattfinden und wie oft solche Kontrollen in den letzten Jahren stattgefunden haben. Ebenso weist er nochmals darauf hin, dass ohne die Zustimmung der Gemeinde in den letzten Jahren eine Fläche von etwa 5.000 m<sup>2</sup> für die Zwischenlagerung von belasteten Bodenaushub und Gleisschotter asphaltiert wurde, damit keine schädlichen Stoffe aus dem zwischengelagerten Material unkontrolliert in den Untergrund ge-

langen. Eine auf dem Gelände vorhandene Grundwassermessstelle funktioniere aber nach seinem Kenntnisstand seit mehreren Jahren nicht mehr. Welches Verfüllmaterial und mit welchen Zuordnungswerten - Z1.1 oder Z1.2 - in der bestehenden Grube tatsächlich eingebaut wurden und zukünftig mit behördlicher Erlaubnis eingelagert werden können, sei seiner Ansicht nach weiterhin völlig unklar und durch eine entsprechende Genehmigung nicht nachvollziehbar. Doch außer den fehlenden Informationen zur Belastung des Verfüllmaterials mit für die Umwelt schädlichen Inhaltsstoffen seien auch noch andere Fragen zum Betrieb der bestehenden Grube seiner Ansicht nach nicht geklärt. So liege nach seinen Informationen bisher auch noch kein Stufenplan für die notwendige spätere Rekultivierung und Renaturierung der vereinnahmten Betriebs- und Abbauflächen und bereits verfüllten und zur Verfüllung zukünftig vorgesehenen Grundstücksflächen vor.

**Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller** betont ebenfalls, dem Kiesgrubenbetreiber keinen Vorwurf über fehlende Informationen zu machen. Es sei nicht die Schuld des Antragstellers, dass die Gemeinde vom Landratsamt keine Informationen erhalte.

**Gemeinderat Johann Gillhuber** empfiehlt über den vorliegenden Antrag heute abstimmen zu lassen und den Tekturantrag ggf. abzulehnen.

**Gemeinderat Max Bauer** weist darauf hin, dass das Unternehmen RESULT-Recycling GmbH & Co. KG aus Landsberg am Lech als Antragsteller an einer größtmöglichen Rendite interessiert sei. Die Firma habe deshalb ein wirtschaftliches Interesse, dass auch Z1.2-Material angefahren und in der bestehenden Grube des örtlichen Kiesunternehmens eingebaut werden kann. Für die Ablagerung dieses Materials kann schließlich ein höherer Preis erzielt werden, als für gewöhnlichen, schadstofffreien Aushub. Aus seiner Sicht muss heute eine Entscheidung getroffen werden, da mit dem möglichen Eintreten der „Genehmigungsfiktion“ die Gemeinde gegenüber dem Landratsamt eine Mitsprache verliere, was dort genehmigt wird und eingelagert werden darf. „Eine Entscheidung muss seiner Meinung in der heutigen Sitzung erfolgen. Seiner Ansicht muss der Antrag heute abgelehnt werden, damit das Landratsamt auf jeden Fall wieder auf die Gemeinde zukommen muss.“

**Gemeinderat Harald Stanke** bringt ebenfalls in seiner Wortmeldung seine Enttäuschung über das Verhalten der zuständigen der Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde zum Ausdruck. In seiner Eigenschaft als Vertreter der Wasserversorgung Osterwarngau e.G., welche für die Ortsteile Osterwarngau, Draxlham und Lochham mit Trinkwasser aus einer Gewinnungsanlage zwischen Osterwarngau und Schmidham versorgt, empfiehlt er den vorliegenden Antrag aus Sicht des Trinkwasserschutzes abzulehnen.

**Gemeinderat Florian Rank** zeigt sich darüber irritiert, dass in der Vergangenheit Gleisschotter auf der asphaltierten Geländefläche zwischengelagert wurde und wohl sogar für die weitere Verarbeitung auf dem Gelände gewaschen wurde, wenn die auf dem Grundstück vorhandene Messstelle für das Oberflächenwasser nicht funktioniere.

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, empfiehlt Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber über den vorliegenden Tekturantrag zu entscheiden und bittet über die zugehörige Beschlussempfehlung der gemeindlichen Bauverwaltung abzustimmen:

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom vorliegenden Tekturantrag zum Kiesabbau mit Rekultivierung „In der Wolfsläng“ Flur Nrn. 2611/11T und 3581/T Gemarkung Warngau und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass bei der geplanten Wiederverfüllung mit Z 1.2 Material sichergestellt wird, dass kein Gleisschotter eingebaut wird.

Dieser wird in der anschließenden Abstimmung einstimmig abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 0  
Nein-Stimmen: 14  
Persönlich beteiligt:

**Top 5    Bauantrag: Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Garage auf Grundstück  
"Taubenbergstraße 10", Flur-Nr. 22 Gemarkung Warngau****Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben wurde dem Gemeinderat bereits in der Sitzung am 16.04.2022 zur Beratung vorgelegt. Dem Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau hinsichtlich der Dachgestaltung über der Garage in Form eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 7 ° wurde nicht stattgegeben. Der Antrag wurde zurückgestellt.

Die Eingabeplanung wurde zwischenzeitlich geändert und sieht nun ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 ° für das Garagengebäude vor.

Zwischenzeitlich liegt der Verwaltung auch die Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbandes Oberwarngau vor. Nach der Stellungnahme des Wasserverbandes steht die bestehende Hauptleitung in Konflikt mit dem Bauvorhaben. Die Bauherren sind informiert. Gespräche bzgl. der Verlegung der Leitung wurden bereits geführt.

**Wortmeldungen:**

**Gemeinderat Harald Stanke** weist darauf hin, dass ihm die vorliegende Planung nun besser gefalle.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Garage auf dem Grundstück „Taubenbergstraße 10“.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 6    Bauantrag: Erweiterung der bestehenden Vereinsschupf des SC Wall auf Grundstück "Hummelsberger Straße 15", Flur-Nr. 33/1 Gemarkung Wall****Sachverhalt:**

Der Sportclub Wall e. V. stellt den Antrag auf Erweiterung der bestehende Vereinsschupf Richtung Norden, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 Wall „Schul- und Breitensportanlage Wall – Feuerwehrgerätehaus Wall“ vom 03.12.2018 als „vorhandenes Wirtschafts- und unbewohntes Nebengebäude“ enthalten ist. Da die geplante Erweiterung die Baugrenzen des bestehenden Nebengebäudes überschreitet, liegt den Antragsunterlagen ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen bei.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

„Die Erweiterung der bestehenden Vereinsschupf ist auf Grund des ständig wachsenden Platzbedarfes dringend notwendig. Gerätschaften wie Aufsitzrasenmäher, Loipenspurgerät, Vereinsbus usw. werden immer größer und brauchen einen sicheren Aufbewahrungsort. Zurzeit müssen manche Dinge im Freien gelagert werden, z. B. der Anhänger für den Rasenschnitt. Wettereinflüsse beschädigen den Hänger und auch die Diebstahlfahrer ist nicht zu unterschätzen. Hinzu kommt, dass auch der Bedarf an Trainingsmaterial (Fußbälle, Übungsstangen, Trainingstore) immer mehr steigt, wenn der Verein für Kinder und Jugendliche ein zeitgemäßes Sportangebot schaffen möchte. Wenn im geplanten Anbau Fahrzeuge wie Rasenmäher und Anhänger etc. untergestellt werden können, wird in der Garage direkt am Sportheim wieder Platz frei für erforderliche Trainingsgeräte.“

Für den Anbau an die best. Vereinsschupf sieht die Planung ein Pultdach mit einer Dachneigung von 11 °. Der Bebauungsplan sieht jedoch unter Punkt 5 – Gestaltung - nur ein Satteldach mit 25 ° Dachneigung vor. Für diese Abweichung wird ein zusätzlicher Befreiungsantrag gestellt. Die Begründung lautet wie folgt:

„Als sinnvolle Dachform für die geplante Erweiterung eignet sich lediglich ein flaches Pultdach. Auch der Verlauf des Bestandsgeländes spricht für die Ausbildung der gewählten Dachform. Durch die gewählte Dachform behält das Hauptgebäude seinen Charakter und die Erweiterung wird als untergeordnetes Bauteil wahrgenommen.“

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 6 Wall „Schul- und Breitensportanlagen – Feuerwehrhaus Wall“ vom 03.12.2018 ist auf der Homepage der Gemeinde Warngau unter: <https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplaene-rechtskraeftig/bebauungsplaene> einsehbar.

**Wortmeldungen:**

**Gemeinderat Peter Huber** weist darauf hin, dass der Anbau dringend benötigt wird, da durch die vorliegende Planung für das vereinseigene Loipenspurgerät an der Nordseite eine zweite Ausfahrmöglichkeit ermöglicht wird. Dadurch könne das Spurgerät, so wie in der Vergangenheit schon wiederholt vorgefallen, auch aus dem Gebäude herausfahren, wenn die bestehende Ausfahrt durch parkende Fahrzeuge nicht möglich ist. Der bestehende Hag weise außerdem im Bereich der neuen Ausfahrt natürliche Lücke auf und sei bereits mit einer begrüntem Kiesschicht befestigt.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag des Sportclub Wall e. V. auf Erweiterung der bestehenden Vereinsschupf zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errich-

tung des Anbaus außerhalb der im B-Plan dafür vorgesehenen Baugrenzen für ein Wirtschafts- und unbewohntes Nebengebäude.

2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Antrag auf Befreiung von Punkt 5 „Gestaltung“ des Bebauungsplans Nr. 6 Wall „Schul- und Breitensportanlage Wall“ hinsichtlich der geplanten Ausführung und erteilt das gemeindliche Einvernehmen, das Dach für den Anbau mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 11 ° auszuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 7    Bauantrag: Erweiterung einer Gewerbehalle auf Grundstück "Thalmühl 4", Flur-Nr. 1577 Gemarkung Wall</b>
---

### **Sachverhalt:**

Nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen ist ein profilgleicher Anbau mit einer Länge von ca. 24,25 m an die bestehende Gewerbehalle beantragt. Hierfür soll das Vordach des Bestandsgebäudes an der Südseite um ca. 3,20 m verlängert werden.

Laut Flächennutzungsplan (s. Anlage) befindet sich das Vorhaben innerhalb einer für „Industrie und Gewerbe“ dargestellten Fläche. Laut Auskunft des Planers, wurde das Vorhaben bereits mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt. Im Anbau sind vor allem betriebliche Lagerflächen sowie ein Hackschnitzellager, ein Heizraum und ein Hackschnitzelvorratsraum geplant. Zusätzlich ist südlich der bestehenden Halle der Bau von 2 selbständigen Gebäuden mit jeweils einer Grundfläche von 14 m x 5 m geplant, die als Trocknungskammern genutzt werden sollen.

Laut § 1 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau, gelten die Festsetzungen dieser Satzung nicht für Gewerbebauten.

### **Wortmeldungen:**

**Erster Bürgermeister** sieht den vorliegenden Bauantrag als unproblematisch an.

**Gemeinderat Engelfried Beilhack** unterstützt den vorliegenden Bauantrag ebenfalls, da mit dem vorliegenden Bauantrag seiner Meinung nach sichergestellt werden kann, dass im Sägewerk verarbeitetes Holz als Bauholz in der Region ohne lange Transportwege dem Baugewerbe zur Verfügung steht.

**Gemeinderat Peter Huber** weist darauf hin, dass nach seiner Kenntnis die bestehende Trocknungsanlage brandschutztechnisch eine Gefahrenstelle darstellt. Er begrüßt deshalb, dass mit dem vorliegenden Bauantrag diese Gefahrenstelle beseitigt wird.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Gewerbehalle mit Heizzentrale, Hackschnitzel- und Holzlager sowie dem Neubau von zwei Trockenkammern.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 8 Bauleitplanung: Bebauungsplans Nr. 1 Wall "Am Rain"; Antrag auf Änderung des Bebauungsplans - Aufstellungsbeschluss**

**Gemeinderat Harald Stanke** teilt mit, dass er wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilnimmt.

**Sachverhalt:**

Im Juni 2022 stellen die Eigentümer der Grundstücke 1499/3 und 1499/23 Gemarkung Wall gemeinschaftlich den Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplans, der die Bebauung ihrer Grundstücke ermöglichen soll (siehe Anlage). Die Antragsteller wurden bereits durch das werkbuureau Architekten & Stadtplaner beraten. Ein Bebauungsvorschlag liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei (Lageplan und Luftbild). Um die beantragte Planung umsetzen zu können ist laut Bauverwaltung eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Wall Nr. 1 „Am Rain“, der bereits viermal geändert wurde, erforderlich. Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist derzeit auf der Internetseite der Gemeinde Warngau unter: [www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplaene-rechtskraeftig/bebauungsplaene](http://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplaene-rechtskraeftig/bebauungsplaene) für Jedermann einsehbar. Der aktuelle, rechtskräftige Bebauungsplan Wall Nr. 1 „Am Rain“ – mit seiner 4. Änderung sieht die beiden Grundstücke keine Baufenster für das geplante Doppelhaus im Süden vor. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan ist dieser Grundstücksbereich als Grünland dargestellt. Das Bestandsgebäude Miesbacher Straße 31 liegt außerdem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.1. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde zwar noch als ein reines Wohngebiet (WR) dargestellt, jedoch könnte der Bereich aufgrund seiner Lage nach Einschätzung der gemeindlichen Bauverwaltung trotzdem bereits dem Außenbereich zugeordnet werden. Die zwei geplanten Einfamilienhäuser wären laut Einschätzung der gemeindlichen Bauverwaltung damit so nicht realisierbar. Um die beantragte Bebauung realisieren zu können, müsste laut Beschlussvorlage der Bauverwaltung der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Rain“ geändert und auf die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke erweitert werden. Dabei wäre neben der Festsetzung eines Bauraums für das Doppelhaus auch die Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich.

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks „Rainerweg 11“, Flur-Nr. 48/1 Gemarkung Wall, hat sein Interesse an der geplanten Einbeziehung seines Anwesens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes signalisiert, um die Aufstockung und Vergrößerung der Bestandsgarage zum Einbau einer Wohnung zu ermöglichen. Ein Vorschlag zur Erweiterung des Geltungsbereichs wurde der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Die Grundzüge der Planung wären laut Beschlussvorlage der Bauverwaltung durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans nicht berührt, weshalb das Verfahren nach Einschätzung der Bauverwaltung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden könnte. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten um-

weltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 12 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans käme es laut Beschlussvorlage der Bauverwaltung nicht zu einer Neuausweisung von Bauland bzw. Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich. Die Umnutzung von brachliegenden Flächen im Innenbereich und optimale Ausnutzung von bereits bebauten Flächen entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches und kann aus Sicht der Bauverwaltung befürwortet werden.

### **Wortmeldungen**

**Gemeinderat Florian Rank** findet das vorliegende Bebauungskonzept aus seiner Sicht stimmig und teilt mit, dass er der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Rain“ zustimmen kann.

**Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller** teilt mit, dass er aus seiner Sicht die geplante Änderung stimmig ist und die geplante Bauausweisung auf den beiden Grundstücken aus seiner Sicht als Bereinigung des ursprünglichen verfolgten Bebauungskonzeptes sinnvoll ist. Er teilt mit, dass aus seiner Sicht deshalb die Zustimmung für das vorliegende Bebauungskonzept erteilt werden kann.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** erkundigt sich, ob das vorliegende Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Dies wird von Frau Schmidt von der Bauverwaltung bestätigt.

**Gemeinderat Engelfried Beilhack** bezweifelt, ob die bestehende Privatzufahrt zum Anwesen Miesbacher Straße 31 (ehem. Stocker) für die Erschließung der geplanten Gebäude ausreichend breit und ausreichend befahrbar befestigt ist.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** teilt mit, dass die bestehende Zufahrt seiner Einschätzung nach ausreichend für die geplante Bebauung ist.

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Antrag der Grundstückseigentümer der Grundstücke Flur-Nrn. 1499/3 und 1499/23 Gemarkung Wall zur Änderung des Bebauungsplans Wall Nr. 1 „Am Rain“ zur Kenntnis und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans. Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.
2. Der Gemeinderat beschließt, das Grundstück Flur-Nr. 48/1 Gemarkung Wall in den neuen Geltungsbereich aufzunehmen und beschließt den Geltungsbereich gemäß dem Vorschlag der Bauverwaltung zu erweitern.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kostentragung mit den am Verfahren Beteiligten durch städtebauliche Verträge zu regeln und die weiteren Schritte zu veranlassen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	14	
Ja-Stimmen:	13	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	Gemeinderat Harald Stanke

**Top 9 Bauleitplanung: 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warn-  
gau - Abwägung und Feststellungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Warngau Nr. 23 „Golfplatz Valley – Teil 2, Gebiet Warngau, mit Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 15.03.2011 ist auf der Internetseite der Gemeinde Warngau unter [www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/bebauungsplaene](http://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/bebauungsplaene) abrufbar.

Das mit der Durchführung des Verfahrens beauftragte Planungsbüro Huber Planungs-GmbH aus Rosenheim, hat laut Beschlussvorlage der Bauverwaltung die beiden Verfahrensschritte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2022 bis 08.05.2022 durchgeführt. Im Verfahren wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Laut zugehöriger Beschlussvorlage der Bauverwaltung wurden während der Auslegungsfrist keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

**Abwägung durch den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit zur vorliegenden Planung vorgebracht wurden.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kam **keine Rückmeldung:**
  - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Miesbach
  - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
  - Bund Naturschutz, Miesbach
  - Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
  - Fraunhofer Gesellschaft, Bauangelegenheiten /Liegenschaften, München
  - Landratsamt Miesbach, Staatliches Gesundheitsamt
  - Markt Holzkirchen.
  - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
  
2. **Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben „keine Äußerung“ vorgebracht:**
  - Energie Südbayern GmbH, Hausham (Energienetze Bayern KG, Traunreut) (Schreiben vom 15.05.2022)
  - Landratsamt Miesbach, Amt 52.1 (Schreiben vom 16.05.2022)
  
3. **Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. während der Auslegungsfrist keine Änderungen oder Einwendungen erhoben:**
  - **Industrie- und - Handelskammer für München und Oberbayern, München**

- (Schreiben vom 27.04.2022)
- **Landratsamt Miesbach**, Amt 33.1  
(Schreiben vom 04.05.2022)
- **Landratsamt Miesbach**, Amt 12  
(Schreiben vom 02.05.2022)
- **Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde**, München  
(Schreiben vom 07.04.2022)

**4. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Einwendungen zur vorliegenden Planung vorgebracht:**

**4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Miesbach** (Schreiben vom 19.04.2022):

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
zur o.g. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau und des Bebauungsplans Warngau Nr. 23 „Golf Valley – Teil 2 Gebiet Warngau“ (Parallelverfahren) nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Holzkirchen, Bereich Forsten, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:  
Nach den vorliegenden Unterlagen sind keine forstlichen Belange betroffen. Das AELF Holzkirchen, Bereich Forsten, hat somit gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau und des Bebauungsplans Nr. 23 **keine Einwände**.  
Sollte durch Änderung der bestehenden Planung Wald indirekt oder direkt betroffen sein, bitten wir, das AELF Holzkirchen – Bereich Forsten - darüber zu informieren.  
Wir weisen darauf hin, dass Ihnen die Stellungnahme des AELF Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, separat zugesandt wird.“

**Abwägungsvorschlag der Bauverwaltung:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des AELF Holzkirchen, Bereich Forsten zur Kenntnis. Der Wald wird weder indirekt noch direkt von der vorliegenden Planung betroffen. Eine Stellungnahme des AELF Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft (wie angekündigt) ist nicht eingetroffen. Die Planung ist nicht zu ändern.

**4.2 Gemeinde Valley** (Schreiben vom 04.05.2022)

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
die Gemeinde Valley nimmt die Ausführung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Ausführungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Golfplatz Valley“ der Gemeinde Warngau zur Kenntnis und möchte am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt werden“.

**Abwägungsvorschlag der Bauverwaltung:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Valley zur Kenntnis. Die Gemeinde Valley wird am weiteren Änderungsverfahren beteiligt / Information über die Beschlussfassung und den Feststellungsbeschluss. Die Planung ist nicht zu ändern.

**Wortmeldungen:**

**Gemeinderat Reinhard Bücher** erkundigt sich, warum das vorliegende Änderungsverfahren seit 2011 so ins Stocken geraten ist. Frau Schmidt von der Bauverwaltung weist auf die hohe Arbeitsbelastung des mit der Änderung beauftragten Planungsbüros hin.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau mit Begründung und Umweltbericht der Huber Planungs-GmbH i.d.F. vom 15.03.2011 gem. § 6 BauGB.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landratsamt Miesbach den Beschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den zugehörigen Verfahrensunterlagen vorzulegen und nach erfolgter Genehmigung durch das Landratsamt Miesbach die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 6 Abs. 5 Satz 1 ortsüblich bekannt zu machen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 10 Bauleitplanung: Bebauungsplan Warngau Nr. 23 "Golfplatz Valley - Teil 2, Gebiet Warngau - Abwägung und Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Das mit der Durchführung des Verfahrens beauftragte Planungsbüro Huber Planungs-GmbH aus Rosenheim, hat die beiden Verfahrensschritte: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2022 bis 08.05.2022 durchgeführt. Es wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Bebauungsplan Warngau Nr. 23 „Golfplatz Valley – Teil 2“, Gebiet Warngau mit Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 15.03.2011 ist auf der Internetseite der Gemeinde Warngau unter [www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/bebauungsplaene](http://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/bebauungsplaene) einsehbar.

### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:**

Folgende Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden während der Auslegungsfrist vorgebracht:

- Es wurden keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

### **Abwägungsvorschlag der Bauverwaltung:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit zur vorliegenden Planung vorgebracht wurden.

### **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:**

**5. Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kam keine Rückmeldung:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Miesbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bund Naturschutz, Miesbach
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut
- Fraunhofer Gesellschaft, Bauangelegenheiten /Liegenschaften, München
- Landratsamt Miesbach, Staatliches Gesundheitsamt
- Markt Holzkirchen
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

**6. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben „keine Äußerung“ vorgebracht:**

- Energie Südbayern GmbH, Hausham (Energienetze Bayern KG, Traunreut)  
(Schreiben vom 15.05.2022)
- Landratsamt Miesbach, Amt 52.1  
(Schreiben vom 16.05.2022)

**7. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt bzw. keine Änderungen oder Einwendungen vorgebracht:**

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München  
(Schreiben vom 27.04.2022)
- Landratsamt Miesbach, Amt 33.1 (Schreiben vom 04.05.2022)
- Landratsamt Miesbach, Amt 12 (Schreiben vom 02.05.2022)
- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München  
(Schreiben vom 07.04.2022)

**8. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen bzw. Einwendungen zur vorliegenden Planung vorgebracht:**

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Miesbach**  
(Schreiben vom 19.04.2022)

„Sehr geehrte Damen und Herren,  
zur o.g. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau und des Bebauungsplans Warngau Nr. 23 „Golf Valley – Teil 2 Gebiet Warngau“ (Parallelverfahren) nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Holzkirchen, Bereich Forsten, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Nach den vorliegenden Unterlagen sind keine forstlichen Belange betroffen. Das AELF Holzkirchen, Bereich Forsten, hat somit gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau und des Bebauungsplans Nr. 23 **keine Einwände**.

Sollte durch Änderung der bestehenden Planung Wald indirekt oder direkt betroffen sein, bitten wir, das AELF Holzkirchen - Bereich Forsten - darüber zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass Ihnen die Stellungnahme des AELF Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, separat zugesandt wird“.

**Abwägungsvorschlag der Bauverwaltung:**

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des AELF Holzkirchen, Bereich Forsten zur Kenntnis. Der Wald wird weder indirekt noch direkt von der vorliegenden Planung betroffen. Eine Stellungnahme des AELF Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft ist (wie angekün-

dig) innerhalb der Auslegungsfrist nicht eingetroffen. Die Planung ist deshalb nicht zu ändern.

- **Gemeinde Valley** (Schreiben vom 04.05.2022):

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Valley nimmt die Ausführung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Ausführungen des Bebauungsplans Nr. 23 „Golfplatz Valley“ der Gemeinde Warngau zur Kenntnis und möchte am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt werden.“

**Abwägungsvorschlag der Bauverwaltung:**

Der Gemeinderat Warngau nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Valley zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gemeinde Valley am weiteren Änderungsverfahren zu beteiligen und die Gemeinde über die vorliegende Beschlussfassung und den ggf. den zugehörigen Feststellungsbeschluss zu informieren. Die Planung ist nicht zu ändern.

**Wortmeldungen:**

Keine

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die vorgenannten Abwägungsvorschläge zu eigen.
2. Der Gemeinderat beschließt den von der Huber Planungs-GmbH gefertigten Entwurf des Bebauungsplans Warngau Nr. 23 „Golfplatz Valley – Teil 2, Gemeinde Warngau“ mit Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 15.03.2011 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, sobald die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau durch das Landratsamt Miesbach erteilt wurde.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 11 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Einfang" - Aufhebungssatzung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--

**Gemeinderat Anton Bader** teilt mit, dass er als Anwohner und Eigentümer eines Grundstücks in der Siedlung „Am Einfang“ an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnimmt.

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 08.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplans Nr. 13 „Am Einfang“ der Gemeinde Warngau beschlossen. Es wurde dabei festgelegt, dass das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB zu schaffen. Weiterreichende Regelungen treffen die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Warngau, wie die Gestaltungssatzung sowie die Stellplatz- und Garagensatzung.

Frau Schmidt von der Bauverwaltung stellt dem Gemeinderat der Entwurf der Aufhebungssatzung mit Begründung i.d.F. vom 12.07.2022 vor.

### Wortmeldungen

**Erster Bürgermeister** Klaus Thurnhuber weist, wie bereits in der zurückliegenden Sitzung vom März 2022 nochmals darauf hin, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben künftig nicht mehr das starre Regelungskorsett des Bebauungsplanes gelten soll, sondern Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden können. Dies bringe seiner Einschätzung nach nicht nur für die Bewohner, sondern auch für die Verwaltung eine Erleichterung.

**Gemeinderat Max Bauer** ergänzt, dass nach seiner Kenntnis die Änderung eines Bebauungsplanes für die Bauverwaltung immer einen riesigen Aufwand bedeute. Er sieht nicht für die Anlieger, sondern auch für die Bauverwaltung in der Aufhebung des Bebauungsplanes eine erhebliche Erleichterung.

### Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Aufhebungssatzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Einfang“ mit Begründung i.d.F. vom 12.07.2022 und beschließt, die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Dabei ist auf eine angemessene Frist hinsichtlich der Urlaubs- und Ferienzeit zu achten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zu veranlassen und durchzuführen. Der Beschluss des Gemeinderats ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	14	
Ja-Stimmen:	13	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	Gemeinderat Anton Bader

<b>Top 12 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 15 "Birkerfeld" - 21. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
---

### Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 08.03.2022 wurde dem Antrag der Fa. MGM – Münchner Gebäudemanagement GmbH auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Birkerfeld“ stattgegeben. Mit der Änderung soll das Ziel einer planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Betriebserweiterung

verfolgt werden. Hierzu wurde bereits eine Teilfläche aus dem gemeindlichen Grundstück Flur-Nr. 2705/28 Gemarkung Warngau durch die Fa. MGM erworben. Im Einzelnen sollen die vorhandenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Satteldachhallen jeweils durch zwei zweigeschossige, quer zur Gebäudelängsachse verlaufende Kopfbauten, erweitert werden. Die Kopfbauten erhalten begrünte Flachdächer.

Die nun vorliegende Planung sieht eine geringfügige Änderung zum ursprünglichen Antrag vor. So soll das westliche Gebäude eine Breite von 17,5 m statt 17,2 m erhalten und das östliche Gebäude 17,0 m statt 14,5 m erhalten. Die Auswirkungen auf die Grund- und Geschossflächen sind den beiden Lageplänen zu entnehmen (Alt 07.09.2021– Neu 02.05.2022).

In der heutigen Sitzung wird dem Gemeinderat der Entwurf zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Birkerfeld“ i.d.F. vom 12.07.2022 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber und Frau Schmidt von der Bauverwaltung erläutern die vorliegende Entwurfsplanung

### Wortmeldungen

**Gemeinderat Engelfried Beilhack** interessiert, ob der Gemeinde die Zustimmung des Bauwerbers für die begrünten Flachdächer signalisiert bzw. bereits vorliege. Seiner Meinung schränken die begrünten Flachdächer die Nutzung von Photovoltaikanlagen erheblich ein, da diese für eine optimale Sonnenausbeute evtl. aufgeständert werden müssten.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** erwidert, dass die Bestandsgebäude bereits jetzt für eine Nutzung von Photovoltaikanlagen nicht optimal zur Sonne ausgerichtet sind.

### Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Birkerfeld“ i.d.F. vom 12.07.2022 und beschließt die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Dabei ist auf eine angemessene Frist hinsichtlich der Ferienzeit zu achten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zu veranlassen und durchzuführen. Der Beschluss des Gemeinderats ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 13 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 17 "Piesenkamer Straße" - 6. Änderung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>
--

### Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 10.05.2022 hat der Gemeinderat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ beschlossen. Mit der 6. Änderung soll in erster Linie das Ziel der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Nachverdichtung verfolgt werden. Der Geltungsbereich dieser Änderung wurde durch den Gemeinderat auf die Wohngebäude südlich der „Setzbergstraße“ begrenzt. Dem Gemeinderat wird durch die Bauverwaltung der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ i.d.F. vom 12.07.2022 zur Beratung und Beschlussfassung vorgestellt.

**Wortmeldungen:**

Keine

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ i.d.F. vom 12.07.2022 und beschließt die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Dabei ist auf eine angemessene Frist hinsichtlich der Ferienzeit zu achten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zu veranlassen und durchzuführen. Der Beschluss des Gemeinderats ist ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafeln bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 14 Beschilderung der Straße nach "Bürg"****Sachverhalt:**

Im Rahmen der Straßenbesichtigungsfahrt am 5.1.2022 durch den Gemeinderat wurde vorgebracht, die Straße nach Bürg in Absprache mit der Polizeiinspektion Holzkirchen bevorzugt nur noch von Fahrradfahrern und Anliegern befahren zu lassen.

Auf Vorschlag von Frau Reinwarth von der Polizeiinspektion Holzkirchen einigten sich die Anwesenden, eine Beschilderung in Bernloh an der Abzweigung nach Bürg und an der B472 mit den Verkehrszeichen 251 und dem Zusatzschild 1020-30: „Anlieger frei“ anzubringen. Dadurch darf die Straße nur noch von Anliegern, Fahrradfahrern und Motorradfahrern benutzt werden. PKW's, LKW's und sonstige mehrspurige motorisierte Fahrzeuge, die nicht dem „Anliegergebrauch“ dienen, ist die Verkehrsteilnahme auf der Straße nach Bürg damit rechtlich untersagt.

**Wortmeldungen**

**Gemeinderat Florian Rank** merkt an, dass die Beschilderung jetzt von Süden aus nicht an der B472 beginnt, sondern an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Gmund am Tegernsee in Laffent-

hal aufgestellt wurde. Das Schild gehöre seiner Meinung aber an die B472 um die Durchfahrt über Bürg im Sinne der Verkehrssicherheit zu beschränken.

**Gemeinderat Max Bauer** bestätigt, dass die Schilder schon aufgestellt wurden. Das zweite Schild aber in Laffenthal und nicht an der B472 stehe. Er bittet darum, mit der Gemeindeverwaltung in Gmund am Tegernsee abzusprechen, dass das Schild an der Abzweigung der B472 nach Bürg aufgestellt wird, damit die Beschilderung auch Sinn macht.

Auch **Gemeinderat Harald Stanke** bestätigt, dass das südliche Schild jetzt bereits an der Gemeindegrenze auf Höhe des Anwesens „Schwabenbauer“ in „Laffenthal“ aufgestellt wurde. Er bekräftigt, dass seiner Meinung die gleiche Beschilderung an der B472 auf Höhe der der Abzweigung nach Laffenthal/Bürg aufgestellt gehöre.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** versichert, dass die Gemeinde bereits in der Angelegenheit mit der Gemeindeverwaltung in Gmund Kontakt aufgenommen habe, damit die Beschilderung auch an der B472 bzw. im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Gmund a. Tegernsee aufgestellt wird.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der geplanten Beschilderung, die Straße nach Bürg mit den Verkehrszeichen VZ 251 - Verbot für Kraftwagen und sonstige mehrspurige Kraftfahrzeuge - und dem Zusatzschild 1020-30 „Anlieger frei“ auszuschildern.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

### **Top 15 Bestellung der Arbeitsgruppe "Radverkehr" - Benennung der Mitglieder**

#### **Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber empfiehlt vorab, den heute nicht anwesenden Gemeinderatskollegen Michael Spannring in den Arbeitskreis zu berufen, auch wenn dieser krankheitsbedingt heute sein Einverständnis für entsprechende Teilnahme heute nicht persönlich erteilen kann, dieser aber in der zurückliegenden Klausurtagung sein Interesse zur Teilnahme bereits bekundet habe.

**Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller** schlägt Gemeinderat **Peter Huber** vor.

**Gemeinderat Harald Stanke** schlägt **Josef Gschwendtner** als Mitglied vor.

Die vorbenannten Personen teilen noch in der Sitzung Ihr Interesse an einer Teilnahme mit.

#### **Beschluss:**

In der anschließenden Abstimmung werden als Mitglieder der neuen „Arbeitsgruppe Radverkehr“ einstimmig folgende Gemeinderäte bestätigt:

1. Gemeinderat **Peter Huber**,

2. Gemeinderat **Josef Geschwendtner**,
3. Gemeinderat **Michael Spannring**.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	14	ohne Michael Spannring (erkrankt)
Ja-Stimmen:	12	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	2	ohne die Gemeinderäte Peter Huber und Josef Gschwendtner

**Top 16 Zone 30 in der "Riedstraße" - Anregung aus der Bürgerversammlung****Sachverhalt:**

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass zur Bürgerversammlung am 2. Juli von einem Anlieger schriftlich beantragt wurde, die Riedstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen. Er erinnert, dass der Gemeinderat bereits im Jahre 2014 intensiv mit der Ausweisung von Tempo-30-Zonen beschäftigt habe. Nach Besichtigung des gemeindlichen Straßennetzes mit den Experten der Polizeiinspektion Holzkirchen und dem Landratsamt Miesbach wurde im „Kirchweg“ und im weiteren Verlauf der „alten Taubenbergstraße“ bis zur Einmündung Riedstraße an der B318/Mausloch, der als Schulweg auch von vielen Schülern benutzt wird, als 30-er Zone ausgewiesen. Ebenso haben sich seiner Meinung nach die seitdem ausgewiesenen Tempo-30-Zonen im Bereich des Kindergartens und der „Warngauer Schule“ bewährt. Den vorliegenden Antrag findet er in Ordnung, da die Riedstraße teilweise sehr schmal ist und mit der „Wirtsbreite“ als abgeschlossenes Quartier zu betrachten sind sich deshalb für einen entsprechende Zonenbeschränkung sehr gut eignen.

**Wortmeldungen:**

**Gemeinderat Engelfried Beilhack** pflichtet Bürgermeister Thurnhuber bei. Er ergänzt, dass die Fahrbahn der Riedstraße stellenweise so schmal ist und der teilweise starke Bewuchs an den Straßenrändern dafür Sorge, dass an manchen Stellen sowieso nicht schneller als Tempo 30 gefahren werden kann. Er sieht sich persönlich nicht als Verfechter von Tempo-30-Zonen, doch für die Riedstraße gehe seiner Ansicht nach Tempo-30 in Ordnung.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** ist wichtig, dass bei der Umsetzung die Straße „Wirtsbreite“ ebenfalls in die Tempo-30-Zone einbezogen wird.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau nimmt Kenntnis vom vorliegenden Antrag aus der Bürgerversammlung und stimmt der Einführung einer Tempo-30 Zone für das Quartier an der Riedstraße von der Taubenbergstraße/Kirchweg bis zur Einmündung an der B318 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	14
Ja-Stimmen:	14

Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 17 Informationen und Anfragen</b>
--

**Informationen:**

**Erweiterung Kindertagesstätte Am Kapellenfeld**

Durch Herrn Bauer von der Bauverwaltung werden für die derzeit laufende Baumaßnahme „Kita-Erweiterung Am Kapellenfeld 10“ die nachfolgenden Mehrkosten/Nachtragsvereinbarungen bekannt gegeben:

**1. Nachtragsvereinbarungen:**

**Gewerk Baumeisterarbeiten:**

Auftragssumme incl. Nachtrag 3:	158.409,06 €
<b>Nachtrag 4 vom 17.6.2022:</b> Stoffpreiserhöhung Transportbeton und für Bewehrungsstahl auf Grund Rohstoffknappheit Konflikt in der Ukraine	<u>+ 3.657,10 €</u>
<b>Neue Gesamt-Auftragssumme:</b>	<b>162.066,16 €.</b>

**Gewerk Fenster-/Verglasung**

Auftragssumme bisher:	69.645,83 €
<b>Nachtrag 1 vom 15.6.2022</b> Rahmen für die Insektenschutzgitter der Lüftungsklappen im Bewegungsraum:	<u>+ 743,51 €</u>
<b>Neue Gesamt-Auftragssumme:</b>	<b>70.389,34 €.</b>

**Gewerk Estricharbeiten:**

Auftragssumme bisher:	23.851,71 €
<b>Nachtrag NT01 vom 28.6.2022</b> – Trocknungsgeräte zur schnelleren Trocknung des eingebauten Zementestrichs:	<u>1.737,40 €</u>
<b>Neue Gesamt-Auftragssumme:</b>	<b>25.553,11 €.</b>

**Gewerk Trockenbauarbeiten:**

Auftragssumme bisher:	53.477,17 €
<b>Nachtrag 01 vom 30.6.2022</b> – zusätzliche F-30-Verkleidungen und verschiedene Anpassungen bestehender Gipskartonverkleidungen	<u>4.513,40 €</u>
<b>Neue Gesamt-Auftragssumme:</b>	<b>57.990,66 €.</b>

**Gewerk Elektroinstallation:**

Auftragssumme bisher:	67.364,19 €
(Nachtrag 01 LED Einbau-Deckenleuchten (14.6.2022)	4.513,40 €)
Nachtrag 02 Spannungsversorgung Lüftungsklappen Bewegungsraum	1.215,32 €
Nachtrag 03 Wandverteilerschrank statt Standverteiler (Minderung)	-852,93 €
Nachtrag 04 Dekorrahmen LED-Einbaudeckenleuchten (15.7.2022)	<u>435,64 €</u>
<b>Neue Gesamt-Auftragssumme:</b>	<b>69.360,05 €</b>

**2. Geplante Auftragsvergaben:**

**2.1 Schreinerarbeiten im Paket** am 24.6.2022 an die Firma Huber Bau- und Möbelschreinerei aus Bad Feilnbach

Teil 1: Wandverkleidungen .....	20.471,33 €
Teil 2: Garderobe, Garderobenschrank Personal, sonst. Einrichtungen	
Theke Teeküche.....	<u>24.162,95 €</u>

**Gesamt-Auftragssumme Schreiner: 44.634,28 €**  
ursprüngliche Kostenschätzungen **werkbuero 38.250,-- €** -> Steigerung 16,7 %).

**2.2 Küche, Geschirrspüler Küche, Geschirrspüler Bestandsküche:**

Auf Vorschlag des beauftragten Ingenieurbüros am 27.6.2022 im Rahmen einer Direktvergabe an den Erstausstatter das „Valleyer Küchenstudio“ mit einer  
Brutto-Auftragssumme in Höhe von **10.406,62 €**  
(Kostenschätzung werkbuero 10.940,-- €).

**Gesamtkosten Kostenstand zum 19.7.2022: 1.354.288,24 €**

Steigerung um 9,04 % gegenüber der Kostenschätzung vom 7.5.2020 mit **1.242.000,-- €**  
Steigerung um 5,91 % gegenüber der Kostenberechnung vom 6.5.21 mit **1.278.767,24 €**.

Die Vergaben erfolgten durch den Ersten Bürgermeister gemäß Ermächtigung durch den Gemeinderat bzw. Beschluss vom 18.1.2022 in Absprache mit seinen beiden Stellvertretern.

Die Ausführungen werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

**Anfragen**

Keine

**Die öffentliche Sitzung endet um 20:42 Uhr**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 14 Ohne Abstimmung

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Persönlich beteiligt:

GEMEINDERAT WARNGAU, den 27.07.22

  
Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister



  
Ernst Bauer  
Schriftführer