

---

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 08.03.2022  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:40 Uhr  
**Ort, Raum:** Turnhalle Schule Warngau

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

**Vorsitzender:**

Thurnhuber, Klaus 1. Bürgermeister

**Gemeinderatsmitglieder:**

Anderssohn, Andrea 3. Bürgermeisterin

Bader, Anton

Bauer, Max

Beilhack, Engelfried

Bücher, Reinhard

Deflorin, Hubert

Dresel, Winfried, Dr.

Anwesend ab Top 8

Gillhuber, Johann

Gschwendtner, Josef

Huber, Peter

Rank, Florian

Spannring, Michael

**Entschuldigt fehlen:**

**Gemeinderatsmitglieder:**

Deflorin, Barbara

Entschuldigt abwesend

Obermüller, Leonhard

2. Bürgermeister

persönlich entschuldigt am 08.03.2022

Schwarzer, Adolf

persönlich entschuldigt

Stanke, Harald

entschuldigt am 08.03.2022 wegen Erkrankung

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

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 08.02.2022
2. Veröffentlichung von nicht-öffentlich gefassten Beschlüssen
3. Bauantrag - Neubau eines Rinderlaufstalles zur artgerechten Tierhaltung und Bergehalle; Bichlbauer 1, FlNr. 1364, Gemarkung Wall
4. Bauantrag - Neubau einer Güllegrube mit Abfüllplatz; Bichlbauer 1, FlNr. 1364, Gemarkung Wall
5. Bauantrag - Erweiterung der bestehenden Einliegerwohnung; Taubenbergstr. 3 b, Oberwarngau, FlNr. 38/6, Gemarkung Warngau
6. Bauantrag - Temporärer Garagenanbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Warngau; Taubenbergstr. 35, FlNr. 2/2, Oberwarngau, Gemarkung Warngau
7. Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 13 'Am Einfang'; Aufhebungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
8. Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 15 'Gewerbegebiet Birkerfeld'; 21. Änderung - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
9. Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 19 'Reitham'; Aufhebung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes vom 20.02.2018
10. Vorschlag zur Einrichtung eines Standortes für eine Wertstoffcontaineranlage am Bahnhof Warngau
11. Ausbau der Löschwasserversorgung in Reitham
12. Zuschussantrag des Sportvereins Warngau e.V. vom 23.02.2022
13. Sitzungsvorbereitung: Vorstellung von Hard- und Softwareangeboten (Session+Tablets); 'Session'-Programm für die Verwaltung und Tablets für die Gemeinderatsmitglieder
14. Informationen und Anfragen

## Öffentlicher Teil

### Top 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 08.02.2022

Am Beginn der Sitzung bittet Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber die zur Sitzung erschienenen Gemeinderäte und Besucher sich im Gedenken an die Opfer des Krieges in der Ukraine für eine Schweigeminute von den Plätzen zu erheben.

Anschließend wird die zur heutigen Sitzung vorgelegte Niederschrift einstimmig genehmigt.

Gemeinderat Max Bauer nahm an der Beratung und Abstimmung nicht teil, da er in der Gemeinderatssitzung vom 8.2.2022 entschuldigt fehlte.

#### Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 11 Ohne Gemeinderat Max Bauer  
Nein-Stimmen:  
Persönlich beteiligt:

### Top 2 Veröffentlichung von nicht-öffentlich gefassten Beschlüssen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber unterrichtet, dass gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18.01.2022 – Tagesordnungspunkt 13 – für die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte in Warngau, Am Kapellenfeld 10, nach Durchführung eines entsprechenden Ausschreibungsverfahrens folgende Aufträge von ihm an die wirtschaftlich günstigsten Bieter folgende Auftragsvergaben durchgeführt wurden:

- **Trockenbauarbeiten:** Firma **Artmann Innenausbau GmbH**, Heufeld mit 53.477,17 € (Schätzung 49.500,-- €);
- **Gerüstbauarbeiten:** Firma **Steinel Gerüstbau GmbH**, Holzkirchen, mit 15.487,1425 € (Schätzung 25.600,-- €);
- **Estricharbeiten:** Firma **Singhammer Bodensysteme GmbH**, Rimsting, mit 23.815,71 € (Schätzung 21.500,-- €);
- **Sonnenschutzarbeiten:** Firma **Sonnenschutz Erlacher**, Warngau, mit 12.101,94 € (Schätzung 22.000,-- €)

Die beiden Stellvertreter des Bürgermeisters, Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller und 3. Bürgermeisterin Andrea Anderssohn wurden über die Ausschreibungsergebnisse und geplanten Vergaben informiert.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 3     Bauantrag - Neubau eines Rinderlaufstalles zur artgerechten Tierhaltung und Bergehalle;  
             Bichlbauer 1, FlNr. 1364, Gemarkung Wall**

**Sachverhalt:**

Nach den vorliegenden Planunterlagen ist am Grundstück Bichlbauer 1 ein Rinderlaufstall mit den Außenmaßen 57,00 m x 26,60 m, nord-westlich der Bestandsgebäude vorgesehen. Die Traufhöhe beträgt 4,75 m, die Firsthöhe liegt bei 9,11 m.

Das Bauvorhaben befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind im Außenbereich nur Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Voraussetzung ist der Nachweis der landwirtschaftlichen Privilegierung.

Der Wasserbeschaffungsverband Wall wurde von dem Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt, hat anhand der vorgelegten Pläne aber noch keine Stellungnahme abgegeben.

**Wortmeldungen:**

Gemeinderat **Max Bauer** weist darauf hin, dass für den Bereich Bichlbauer der „Wasserversorgungsverein Einhaus-Bernloh“ zuständig ist und dieser seiner Kenntnis nach gegen das geplante Vorhaben keine Einwände erhebt.

Gemeinderat **Peter Huber** zeigt sich von den „gewaltigen Abmessungen“ des geplanten Stalles überrascht. Auf Grund seiner Ortskenntnis weist er allerdings darauf hin, dass das geplante Gebäude von der Verbindungsstraße von Hummelsberg zur B472 so gut wie nicht einsehbar ist. Die Verbindung des geplanten Stallgebäudes mit einer angebauten Bergehalle findet er für die Betriebsabläufe sehr praktisch.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass die Planung so abgestimmt wurde, dass die Betriebsabläufe funktionieren.

Gemeinderat **Reinhard Bücher** erkundigt sich, ob sich die Größe des Stalles am tatsächlichen Viehbestand orientiert oder aufgestockt werden soll, um die höchstmögliche Förderung zu erhalten.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass hier ein sog. „Wohlfühlstall“ entstehen soll und sich damit die Größe des Stalles an der erforderlichen Mindestfläche je Großvieheinheit orientiert. Diese Rahmenbedingungen geben die Größe des Stallgebäudes damit praktisch vor.

Gemeinderat **Reinhard Bücher** ergänzt seine Frage dahingehend, dass er gerne wissen möchte, ob die staatliche Förderung je Großvieheinheit für jeden Stall gleich hoch ist, oder letztendlich von der Gebäudegröße abhängig ist.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** ergänzt. Dass die staatliche Förderung einen bestimmten Viehbestand voraussetzt, um langfristig die Wirtschaftlichkeit garantieren zu können.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt dem vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Rinderlaufstalles und Bergehalle auf dem Grundstück „Bichlbauer 1“, Flur-Nr. 1364 Gemarkung Wall, das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 4    Bauantrag - Neubau einer Güllegrube mit Abfüllplatz; Bichlbauer 1, FlNr. 1364, Gemarkung Wall</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben steht in Verbindung mit dem Tagesordnungspunkt „Neubau eines Rinderlaufstalles und Bergehalle“ auf dem Grundstück Bichlbauer 1 in Wall. Gemäß beiliegendem Lageplan ist eine neue Güllegrube mit einem Durchmesser von 16,40 m und einer Tiefe von 4,00 m geplant.

**Wortmeldungen:** keine

**Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Güllegrube auf dem Grundstück „Bichlbauer 1“, Flur-Nr. 1364 Gemarkung Wall.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<p><b>Top 5    Bauantrag - Erweiterung der bestehenden Einliegerwohnung; Taubenbergstr. 3 b, Oberwarngau, FlNr. 38/6, Gemarkung Warngau</b></p>
---

**Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB i.V. mit der gemeindlichen Gestaltungs- und Stellplatzsatzung.

Derzeit besteht eine Wohnung im Haupthaus, eine Einliegerwohnung im erdgeschossigen Anbau, sowie an der Ostfassade anschließend eine Doppelgarage. Geplant sind der Abbruch des Garagenanbaus und die Erweiterung der Einliegerwohnung durch einen neuen vergrößerten Anbau mit den Hauptmaßen von L = 13,365 m und einer Breite von B = 6,99 m. Der bestehende Zwischenbau wird um 1,51 m profilgleich verlängert. Die Gestaltung passt sich laut Auskunft der Bauverwaltung dem bestehenden Gebäude an. Die 4 erforderlichen Stellplätze sollen in offener Bauweise an der Westgrenze des Grundstücks angeordnet werden. Die Anzahl der Stellplätze entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Für den Bau der Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Der Erweiterungsbau erfüllt die Voraussetzungen des § 34 BauGB sowie die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungs- und Stellplatzsatzung.

**Wortmeldungen:**

Gemeinderat Josef Gschwendtner wendet ein, dass aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen für ihn die Lage der Stellplätze nicht ersichtlich ist.

Frau Schmidt von der Bauverwaltung verdeutlicht die Lage im Übersichtslageplan mit Hilfe des Tageslichtprojektors. Gemeinderat Gschwendtner gibt sich mit dieser Auskunft zufrieden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung der bestehenden Einliegerwohnung auf dem Grundstück der Taubenbergstr. 3 b, Flur-Nr. 1364 in Oberwarngau.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

<p><b>Top 6    Bauantrag - Temporärer Garagenanbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Warngau; Taubenbergstr. 35, FlNr. 2/2, Oberwarngau, Gemarkung Warngau</b></p>
---

**Sachverhalt:**

Zur Behebung der Raumnot soll am bestehenden Feuerwehrgerätehaus eine provisorische Unterstellhalle bzw. Ein-/Anbau errichtet werden. Der holzverschaltete Anbau mit den Außenmaßen von L = 4,83 m, B = 5,10 m, sowie einer mittleren Wandhöhe von 3,82 m soll in Holzständerbauwei-

se mit einem 3% geneigtem Flachdach, einem Durchfahrtstor mit 3,50 m Durchfahrtshöhe hergestellt und bis zur Inbetriebnahme des geplanten Neubaus genutzt werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 20.000,-. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung finden hier keine Anwendung, da es sich vorliegend um einen „Sonderbau“ handelt (s. Punkt 1.2 der Gestaltungssatzung.)

Laut **Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber** stellt das geplante Gebäude eine praktikable Lösung für die Behebung der aktuellen Raumnot dar. Das Gebäude sollte ursprünglich an der Westseite abgeordnet werden. Durch die Verbindung mit einer bestehenden Garagenausfahrt, kann das neue Gebäude aber das ganze Jahr über beheizt werden. Dies sei auch im Hinblick auf die verwendeten, kälteempfindlichen Akku's und Batterien sehr zu begrüßen. Die Planung erfolgte außerdem in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Warngau.

#### Wortmeldungen:

**Gemeinderat Hubert Deflorin** erkundigt sich, ob das geplante Bauwerk nur für eine Übergangszeit vorgesehen ist, oder als Dauerlösung gesehen werden soll.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass dazu erst eine Entscheidung erfolgen kann, wenn ein neues Feuerwehrgerätehaus steht.

**Gemeinderat Josef Gschwendtner** findet die Lage des geplanten Gebäudes sinnvoll, da dadurch die Heizenergie ohne große Umbauten über das bestehende Gebäude genutzt werden kann.

**Gemeinderat Engelfried Beilhack** empfindet, dass der Anbau relativ klein ausfällt. Er gibt deshalb zu bedenken, ob nicht ein größeres Gebäude sinnvoller wäre.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist nochmals darauf hin, dass die vorliegende Planung in Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgte.

**Gemeinderat Peter Huber** äußert sich wenig begeistert, dass das Bauwerk in 3 Jahren wieder entfernt werden muss. Ihn interessiert deshalb, ob nicht eine andere Unterstellmöglichkeit für das Fahrzeug gefunden werden konnte.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass andere Alternativen geprüft wurden, aber auf Grund einer fehlenden Garagenheizung wieder verworfen wurden. Im Hinblick auf die vorhandenen Randbedingungen stelle die vorliegende Planung seiner Überzeugung nach eine gute Lösung für die Behebung der aktuellen Raumprobleme dar.

**Gemeinderat Peter Huber** ergänzt, dass er den Kostenansatz mit 20.000,- € für das Bauwerk im Hinblick auf die notwendigen Fundamente und den Bau einer Innenbeleuchtung als zu gering betrachte. Die vorliegende Planung findet er in Ordnung, da wohl kurzfristig keine andere Möglichkeit zur Verfügung steht.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** erkundigt sich, ob für das neue Feuerwehrfahrzeug bereits ein Liefertermin feststehe,

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** erwidert, dass das neue Fahrzeug Mitte 2022 ausgeliefert werden soll.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum ‚temporären Garagenanbau an das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Warngau‘ in der Taubenbergstr. 35, Flur-Nr. 2/2 in Oberwarngau.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 7 Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 13 'Am Einfang'; Aufhebungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</b>
--

Gemeinderat Anton Bader teilt mit, dass er als Bewohner der Siedlung „Am Einfang“ an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen werde.

### **Sachverhalt:**

#### **Rechtliche Grundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans Bebauungspläne für kleinere Bereiche innerhalb der Gemeinde zu entwickeln. Als Ortssatzungen treffen Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Aufhebung eines Bebauungsplans kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern ist als eigenes Planverfahren durchzuführen, das mit dem Beschluss einer Satzung abgeschlossen wird. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplanes. Der Gesetzgeber hat die Planaufhebung vereinfacht, indem seit Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2021 das vereinfachte Verfahren gem. § 13 a BauGB Anwendung findet. Somit sind kein Regelverfahren und keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB mehr durchzuführen. Von der Erstellung des Umweltberichts gem. § 2a BauGB über die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

#### **Planerischer Leitgedanke bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Einfang“:**

Mit der Durchführung des Architektenwettbewerbs „Am Einfang, Oberwarngau“ im März 1992 war es die Intuition der Gemeinde Warngau im Hinblick auf die angespannte Lage am Wohnungsmarkt eine über den üblichen Rahmen hinausgehende bauliche Struktur am Ortsrand der Gemeinde als Demonstrationsmaßnahme für den behutsamen Umgang mit Bauland zu verwirklichen.



Der Ursprungsplan ist seit 08.09.1993 rechtskräftig und wurde bisher vier Mal geändert, zuletzt am 24.01.2000 (textlich) und Juni 2006 (zeichnerisch). Im gesamten Geltungsbereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen entwickelt worden, weshalb das ursprüngliche Planungerfordernis entfallen ist. Der Bebauungsplan ist nicht nur in weiten Teilen, sondern vollständig umgesetzt und alle Baugrundstücke bebaut.

Der Verwaltung liegen Anfragen auf Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Schaffung einer 2. Wohneinheit vor, was ein geändertes Planerfordernis darstellt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Bei der Überlegung zur Änderung des Bebauungsplans wurde jedoch klar, dass eine umfassende Bestandsaufnahme der bereits teilweise nicht festsetzungskonformen baulichen Anlagen im Geltungsbereich durchzuführen ist. Eine Legalisierung durch die Änderung allerdings nicht erreicht werden kann, da es sich teilweise um genehmigungspflichtige bauliche Anlagen handelt. Durch die Aufhebung des B-Plans wird die Möglichkeit zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit eröffnet. Eingehende Regelungen zur erforderlichen Anzahl von Stellplätzen erfolgt durch die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Warngau. Die gestalterischen Regelungen trifft die Gestaltungssatzung.

#### **Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach Aufhebung des Bebauungsplans:**

Nach Rücksprache mit Vertretern des staatlichen Bauamts wird zur Aufhebung des Bebauungsplans geraten. Der Bebauungsplan ist nicht zuletzt aufgrund seines Alters inzwischen überholt. Das Plangebiet bleibt auch nach Aufhebung des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet (WA). Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen „Allgemeine Wohngebiete“ überwiegend dem Wohnen. Die künftige Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zukünftig nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Weiterreichende Regelungen treffen die örtlichen Bauvorschriften.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** betont dass durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden können und damit nicht mehr das starre Konzept des vorliegenden Bebauungsplanes, das für die bauliche Entwicklung der damaligen Neubausiedlung sicher sehr praktikabel war, nicht mehr so starr umgesetzt werden muss. Ohne die starren Vorgaben des Bebauungsplanes erhalte seiner Meinung nach damit jedes Baugrundstück einen gewissen „Mehrwert“.

#### **Wortmeldungen**

**Gemeinderat Florian Rank** betont, dass durch die gemeindliche Gestaltungssatzung auch der planungsrechtliche Innenbereich eine solide Grundlage für die bauliche Gestaltung begründe, soweit diese nicht durch Ausnahmen in Zukunft wieder zu sehr aufgeweicht wird.

**Gemeinderat Michael Spannring** befürchtet hingegen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes das ursprüngliche bauliche Gesamtkonzept etwas durcheinanderkommt. Er befürchtet außerdem, dass Ausnahmen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung einen „Schneeballeffekt“ zur Folge haben könnten.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass die gemeindlichen Gestaltungs- und Stellplatzsatzungen ein wirksames Mittel darstellen, um planerischen Ausreißer wirkungsvoll begegnen zu können.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** zeigt sich besorgt, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes damit alle zurückliegenden „Ausreißer“ stillschweigend legalisiert werden könnten.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** erwidert, dass auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB Regelungen enthält, die zu beachten sind. Für die Legalisierung von Bauvorhaben sei auch weiterhin eine Baugenehmigung erforderlich.

Frau Schmidt von der Bauverwaltung weist darauf hin, dass der planerische Grundgedanke dem damaligen Willen folgte, in der Gemeinde Warngau eine aktuelle Notlage am Wohnungsmarkt zu begegnen. Mittlerweile sei der ursprüngliche Bebauungsplan bereits viermal geändert worden. Nach ihrer Überzeugung habe sich der Bebauungsplan, weil die ursprünglichen Planungsziele nicht mehr gegeben sind und der Bebauungsplan den gemeindlichen Planungszielen entspricht, „selbst überholt“. Der Baujurist im Landratsamt Miesbach unterstütze deshalb ebenfalls die Aufhebung des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Erfordernis der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Einfang“ und beschließt die Aufstellung des Planverfahrens zur Aufhebung gem. § 2 Abs 1 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	12	
Ja-Stimmen:	11	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	Anton Bader wegen persönlicher Beteiligung

<b>Top 8 Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 15 'Gewerbegebiet Birkerfeld'; 21. Änderung - Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</b>
--

### **Sachverhalt:**

Die MGM – Münchener Gebäudemanagement GmbH“ mit Schwerpunkt Gebäudemanagement sowie Garten- und Landschaftsbau hat im Oktober 2020 ihren Firmensitz in das Gewerbegebiet „Am Birkerfeld“ auf das Grundstück Birkerfeld Haus-Nr. 46, Flur-Nr. 2705/27, Gemarkung Warngau, verlagert. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 – „An der B 318 bei Lochham“ bzw. im Gewerbegebiet „Birkerfeld“. Mit Schreiben vom 16. Februar 2022 beantragt die Firma eine Teilfläche aus dem gemeindlichen Grundstück Flur-Nr. 2705/28, Gemarkung Warngau, für eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes zu erwerben. Nach den Vorstellungen der Betriebsinhaber sollen die vorhandenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Satteldachhallen jeweils mit zwei zweigeschossigen, quer zur Gebäudelängsachse verlaufenden Kopfbauten, erweitert werden. Für die geplante Betriebserweiterung ist eine Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 für die Flurstücke Nr. 2705/27 und /28 notwendig. Das dazu eingeschaltete werkbüero Hohenreiter & Kohwagner schlägt aus städtebaulichen Gründen vor, die beiden Kopfbauten anstatt mit 15° flachgeneigten Satteldächern „durch etwas höhere Kopfbauten mit begrünten Flachdächern zu ersetzen“.

### **Wortmeldungen:**

**Gemeinderat Reinhard Bücher** erkundigt sich, nach der Größe der geplanten Überbauung. Ihn interessiert, ob die gesamte Fläche oder nur eine Teilfläche veräußert werden soll. Ebenso interessiert Ihn, ob die zum Verkauf anstehende Fläche als öffentliche Verkehrsfläche nicht später doch noch als zusätzliche Anbindung zur B318 benötigt wird.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** informiert, dass das Grundstück früher einer Firma gehörte, die sich vor allem auf die Pflege des nahen Golfplatzes spezialisiert hatte. Der neue Eigentümer habe den gesamten baulichen Bestand übernommen und versuche jetzt im Rahmen einer Neustrukturierung das Betriebsgelände zu optimieren.

**Gemeinderat Josef Gschwendtner** begrüßt die vorliegende Planung, die seiner Meinung „besser sei, als das vorhandene Flickwerk“.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** ergänzt seine Anfrage auf Grund einer fehlerhaften Flächenangabe in der Lageplandarstellung dahingehend, ob die gesamte Teilfläche 2705/28 oder nur eine Teilfläche veräußert werden soll.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass die zur Veräußerung vorgesehene Teilfläche nach einer überschlägigen Ermittlung etwa eine Größe von 285 m<sup>2</sup> aufweise.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau stimmt der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der B318 bei Lochham“ für die Flurstücke Nrn. 2705/27 und 2705/28 gemäß der vorgetragenen Erörterung zu und erteilt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes das gemeindliche Einvernehmen. Die Erarbeitung des zugehörigen Planänderungsentwurfes wird angeordnet. Der zugehörige Bebauungsplan-Änderungsentwurf soll in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 9 Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 19 'Reitham;  
Aufhebung des Beschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes vom 20.02.2018**

Gemeinderat Dr. Dresel erscheint im Sitzungssaal.

#### **Sachverhalt:**

##### **Chronologische Vorgeschichte:**

Bereits im Mai 2016 stellt der Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 2446, Gemarkung Warngau, den 1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“. Die vorgelegte Planung fand in der Sitzung am 14.06.2016 keine Zustimmung im Gremium. Die der Entscheidung zugrundeliegende Begründung war, zum einen die deutliche Überschreitung des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes und zum anderen die daraus resultierende Unzulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“.

Mit Schreiben vom 25.08.2016 wendet sich der Eigentümer erneut an den Gemeinderat. In der Anlage seines Antrages befindet sich eine abgeänderte Planung für sein Grundstück (s. Anlage). In seiner Sitzung am 13.09.2016 stimmte der Gemeinderat der Ausführung mit zwei getrennten Baukörpern zu und empfahl die Vorlage von aussagekräftigen und genehmigungsfähigen Bauplänen. Erst dann würde der Gemeinderat über die Änderung des Bebauungsplans entscheiden.

In der Sitzung am 20.02.2018 befasste sich der Gemeinderat erneut mit der Thematik. Die per Beschluss vom 13.09.2016 (s. oben) geforderten Detailpläne wurden durch den Antragsteller am 05. Februar 2018 in der Gemeinde Warngau eingereicht, weshalb der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“ sowie der Beschluss für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau in dieser Sitzung gefasst wurde.

Auf Grund der schwierigen Geländesituation hat die Gemeinde im März 2018 eine Geländevermessung in Auftrag gegeben, um eine geländeangepasste Alternativplanung für das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erarbeiten zu können. Die Kosten für die Höhenvermessung, wie auch für den Planungsvorschlag (s. Anlage) wurden von der Gemeinde Warngau übernommen. Die Umsetzbarkeit der Planung wurde in einem Vororttermin zusammen mit einem Vertreter der zuständigen Polizeiinspektion (Prüfung Sichtdreieck), dem Landratsamt Miesbach und Herrn Bürgermeister Thurnhuber festgestellt. Der Planungsentwurf fand jedoch keine Zustimmung beim Grundstückseigentümer. Bei einer Besprechung mit Herrn Bürgermeister Thurnhuber am 07.06.2018 hat er seinen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans mündlich zurückgenommen (s. Vermerk Hr. Wagner). Die eingereichten Eingabepläne wurden aufgrund dessen nicht an das Landratsamt Miesbach weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 20.08.2019 stellt der Grundstückseigentümer jedoch erneut den Antrag auf Weiterbearbeitung und Vollzug des Gemeinderatsbeschlusses vom 13.09.2016 hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans sowie Weiterleitung der Eingabepläne. Die Eingabepläne wurden mit Schreiben vom 18.09.2019 an das Staatliche Bauamt im Landratsamt Miesbach durch die Verwaltung weitergeleitet.

Bereits am 16. Oktober 2018 erhält der Antragsteller ein Anhörungsschreiben der Genehmigungsbehörde, mit der Bitte den Bauantrag binnen 4 Wochen zurückzunehmen, da ansonsten ein ablehnender Bescheid erlassen werden muss. Das Staatliche Bauamt begründet seine Entscheidung wie folgt:

*„Das nördlich gelegene Gebäude wäre grundsätzlich nach § 30 BauGB genehmigungsfähig, da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“ befindet. Das südlich gelegene Gebäude hingegen befindet sich bereits im Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es ist jedoch der Wille des Gesetzgebers, den Außenbereich weitgehend von Bebauung freizuhalten. **Die Ortsentwicklung soll auf die Bereiche konzentriert werden, an denen bereits zahlreiche Gebäude vorhanden sind.** Eine Bebauung im Außenbereich ist vorrangig privilegierten Bauvorhaben vorbehalten, diese Voraussetzung ist in diesem Fall nicht erfüllt, auch die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB, der in Einzelfällen geringfügige Erweiterungen oder Nutzungsänderungen bestehender Gebäude zulässt, liegen nicht vor.“*

Das Staatliche Bauamt weist in dem Schreiben auch ausdrücklich darauf hin, dass eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“ nach Süden aus ortsplanerischer und städtebaulicher Sicht abgelehnt wird, da es sich um eine zeilenartige Erweiterung in den Außenbereich handelt. Mit Schreiben vom 31. Oktober 2018 erhält die Gemeindeverwaltung eine Kopie des o.g. Anhörungsschreibens mit der Bitte des Grundstückseigentümers eine Möglichkeit zur Abstimmung mit dem Landratsamt zu finden. Der Antragsteller nimmt seinen Bau-

antrag nicht zurück und erhält folglich einen Ablehnungsbescheid, aus den bereits dargelegten Gründen im Anhörungsschreiben, Ausstellungsdatum 09. November 2018.

Mit Schreiben vom 13.01.2022 (s. Anlage) wird erneut um die Weiterbearbeitung des Antrags vom 13.09.2016 gebeten sowie der Antrag auf eine harmonische Abrundung des Bebauungsplanes gestellt. Darüber hinaus beantragt er die Berücksichtigung der auf seinem Grundstück befindlichen Hütte bei der neuen Grenzziehung des Bebauungsplanes.

#### **Fazit:**

##### **Planungsgrundsätze:**

Erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine Planung nur, wenn ihr – über einen privaten Bauwunsch hinaus - ein planerisches Konzept der Gemeinde zugrunde liegt. Nach der Rechtsprechung des BVerwG's (4 BN 15. 99) "*sind Planungen nicht erforderlich, die einer solchen gemeindlichen Konzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind. Davon ist auszugehen, wenn eine Planung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen. Als zur Rechtfertigung geeignete städtebauliche Gründe kommen allein öffentliche Belange in Betracht. Ist die Planung nicht an bodenrechtlich relevanten Ordnungskriterien ausgerichtet, so scheidet sie bereits auf dieser Stufe*". Die kommunale Bauleitplanung erfolgt grundsätzlich unabhängig von bestehenden Grundstücksverhältnissen bzw. der privatrechtlichen Verfügbarkeit von Flächen. Gemäß § 1 Abs. Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen oder städtebaulichen Satzungen.

##### **Zusammenfassung:**

Seit der 1. Antragstellung im Jahr 2016 wurden seitens der Gemeinde Warngau umfangreiche Bemühungen unternommen, eine einvernehmliche und sinnvolle Lösung, hinsichtlich der gewünschten Bebauung des Grundstücks mit zwei Baukörpern zu ermöglichen. Hierzu hat die Gemeinde sogar auf eigene Kosten eine umsetzbare Planung mit vorheriger Höhenvermessung des Grundstücks in Auftrag gegeben. Die Signale der Aufsichtsbehörde im Landratsamt zur wiederholt beantragten Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden in den Außenbereich sind unmissverständlich. An dieser Haltung der Baugenehmigungsbehörde wird nach wie vor festgehalten. Die Einbeziehung des besagten Schuppens des Antragstellers in den Geltungsbereich ist schon deshalb nicht möglich, da Nebengebäude nicht zur Festlegung der Baugrenze herangezogen werden. Die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich erfolgt grundsätzlich an den Außenwänden der Hauptgebäude, also nur solchen Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.

Seit Februar 2021 gilt aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung ein neues Abstandsflächenrecht, welches die Möglichkeiten auf dem schmalen Grundstück begünstigen könnten. Zudem wurde der Art 63 BayBO „**Abweichungen**“ in Satz 2 wie folgt ergänzt: „*Von den Anforderungen des Art 6 (Abstandsflächen, Abstände) sollen Abweichungen insbesondere zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird.*“ Eine mögliche Bebauung wäre unter den geänderten rechtlichen Vorschriften eigenverantwortlich durch einen Fachplaner zu prüfen.

Aus den dargelegten Gründen ist die Erweiterung des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“ nicht möglich und nicht rechtskonform. Der Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2018 ist per Beschluss aufzuheben.

**Wortmeldungen**

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass im Vorfeld eine gemeinsame Ortseinsicht mit einem Vertreter der Polizeiinspektion Holzkirchen und dem Landratsamt Miesbach durchgeführt wurde. Im Rahmen dieser Ortseinsicht wurde festgestellt, dass das geplante Gebäude und die Garage grundsätzlich anfahrbar ist.

**Gemeinderat Anton Bader** erkundigt sich nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit des bestehenden Nebengebäudes und ob das bestehende Gebäude nicht bereits damals dem Innenbereich zugeordnet wurde.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** erwidert, dass dieses Gebäude nur im Rahmen einer „landwirtschaftlichen Privilegierung“ zulässigerweise errichtet wurde. Aus dieser landwirtschaftlichen Privilegierung erfolge aber keine Zuordnung in den planungsrechtlichen Innenbereich.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den geschilderten Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats vom 20.02.2018 zur Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“ und der damit verbundenen Änderung des Flächennutzungsplans aus den dargelegten Gründen aufzuheben.

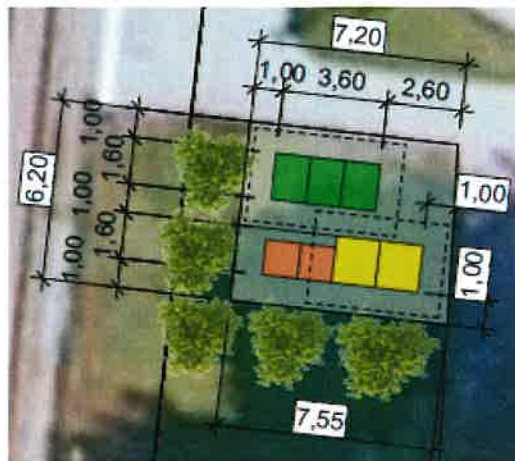
**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 10</b>	<b>Vorschlag zur Einrichtung eines Standortes für eine Wertstoffcontaineranlage am Bahnhof Warngau</b>
---------------	--

**Sachverhalt:**

An der bestehenden P+R-Anlage am Bahnhaltelpunkt Warngau der Bahnlinie Holzkirchen-Schaftlach soll eine Wertstoffinsel für 3 Glascontainer, 2 Sammelbehälter für Leichtverpackungen und 2 Sammelbehälter für Altkleider hergestellt werden. Die befestigte Fläche beträgt etwa  $7,2 \times 6,2 \text{ m} = 46 \text{ m}^2$  und befindet sich an der südlichen Parkplatzausfahrt gegenüber dem Anwesen Bahnhofstraße 26 a. Die Fläche ist derzeit



begrünt und befindet sich zwischen der befestigten Pflasterfläche für ein bestehendes Buswarte-  
häuschen, dem Zugang zur Bahnsteiganlage und der Ausfahrt aus der P+R-Anlage am Bahnhof  
Warngau. Der geplante Standort soll mit einer Bepflanzung zur südlich angrenzenden Bahnhof-  
straße und zur westlich vorbeiführenden Bahnlinie bzw. zur Hartpenninger Straße aus als Wind-  
und Sichtschutz mit Bepflanzung eingefasst werden.

### Wortmeldungen

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass die Anregung zu diesem  
Standort von Gemeinderat Anton Bader stammt. Die Lage des geplanten Containerstandplatzes  
sei außerdem mit Frau Hühnerfeld von der VIVO GmbH abgestimmt. Ergänzend weist er noch  
darauf hin, dass der Vorplatz bereits gepflastert ist und nur noch im Bereich der Bahnhofstraße  
der bestehende Granit-Hochbord auf einigen Metern nachträglich abgesenkt werden muss.

**Gemeinderat Anton Bader** ergänzt, dass bis vor wenigen Jahren noch eine Wertstoffsammel-  
stelle in der Lagerhausstraße vorhanden war. Diese wurde dann jedoch ersatzlos aufgelöst. Die  
einzige Entsorgungsstelle für Leicht- und Umverpackungen sowie Flaschen befinde sich am  
Heizwerk in der Straße „Am Kapellenfeld“. Diese Sammelcontainer wären aber für die meisten  
Bürger zu weit weg und abgelegen. Das Einzugsgebiet in Warngau für nur eine Sammelstelle sei  
aber zu groß und die Container am Heizwerk oft überfüllt.

**Gemeinderat Johann Gillhuber** erkundigt sich, ob um die geplante Anlage eine Einfriedung  
erstellt werden soll.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** erwidert, dass derzeit nur eine intensive Eingrünung  
der Fläche geplant ist. Außerdem muss der bestehende Hochbord nachträglich erst noch abge-  
senkt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorliegenden Planung zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 11 Ausbau der Löschwasserversorgung in Reitham****Sachverhalt:**

Im Rahmen des gemeindlichen Straßensanierungsprogramms soll voraussichtlich im laufenden Jahr der südliche Teil der Gemeindeverbindungsstraße vom Weiher in Reitham bis zur B318 saniert werden. Zur Festlegung der Straßenabschnitte für das geplante Straßensanierungsprogramm beteiligte sich ein Großteil der Gemeinderäte am 4. Januar 2022 an einer entsprechenden Besichtigungsfahrt aller zur Sanierung vorgeschlagenen Straßenabschnitte. Im Rahmen dieser Besichtigung wurde die Sanierungsbedürftigkeit dieses Straßenabschnittes von den teilnehmende Gemeinderatsmitgliedern ohne Widerspruch bestätigt. Für Reitham ergibt sich nun die Konstellation, dass im Frühjahr der Wasserversorgungsverein Reitham e.V. die Wasserversorgung ausbauen möchte. Dazu soll eine neue Wasserleitung D<sub>a</sub> 160 mm zwischen dem Reithamer Weiher bis etwa zum Anwesen Reitham Haus-Nr. 28 verlegt und am Ende dieser Leitung ein neuer Oberflurhydrant eingebaut werden. Die Gesamtkosten für die Verbesserung der Löschwasserversorgung belaufen sich laut Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber auf insgesamt etwa 12.167,-- €. Der Aufpreis für den größeren Rohrquerschnitt D<sub>A</sub> 160 mm anstatt D<sub>A</sub> 110mm betrage etwa 3.000,-- €. Der Einbau eines Oberflurhydranten auf Höhe des Anwesens Reitham 28 etwa 4.000,-- €.

Die Bereitstellung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist gemäß der „Vollzugsbekanntmachung zum bayerischen Feuerwehrgesetz – VollzBekBayFwG“ - eine Pflichtaufgabe der Gemeinden.

**Wortmeldungen**

**Gemeinderat Reinhard Bücher** wirft ein, dass seiner Meinung nach derzeit noch überhaupt nicht ersichtlich sei, ob für die Durchführung dieser Maßnahme entsprechende Haushaltsmittel vorgesehen bzw. in den Haushalt eingestellt werden können, da der Haushalt für das Jahr 2022 noch nicht einmal im Entwurf vorgelegt und durch den Gemeinderat beraten wurde. Außerdem sei es seiner Meinung nach keineswegs „beschlossene Sache“, ob die Verbindungsstraße von Reitham zur B318 tatsächlich in diesem Jahr überhaupt saniert werden kann, da hierzu noch kein Beschluss des Gemeinderates gefasst wurde. Er sehe deshalb derzeit auch keine Notwendigkeit über eine Erneuerung der Löschwasserleitung eine Entscheidung herbeizuführen, so lange die Straßensanierung noch nicht über den Haushalt 2022 durch den Gemeinderat abgesegnet wurde.

**Gemeinderat Josef Gschwendtner** weist darauf hin, dass die Löschwasserversorgung in Reitham nicht optimal ist. Der dortige Wasserverein bzw. die Gemeinde sei deshalb verpflichtet, die



Löschwasserversorgung sicher zu stellen und ggf. zu verbessern. Die vor einigen Jahren neu eingerichtete Löschwasseransaugstelle im „Reithamer Weiher“ sei seit seiner Fertigstellung im Jahre 2018 im Brandfall für die Feuerwehr immer noch nicht nutzbar. Die ausführende Firma sollte deshalb dringend aufgefordert werden, die Anlage betriebsbereit herzustellen, damit die Saugstelle im Brandfall auch von der Feuerwehr benutzt werden kann.

**Gemeinderat Johann Gillhuber** bittet um Prüfung, ob im Rahmen der Leitungsbauarbeiten auch ein Leerrohr für einen späteren Glasfaserausbau mitverlegt werden kann.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** berichtet, dass im Rahmen der Kanalisation des Ortsteiles Wall zum Beispiel eine Mitverlegung eines entsprechenden Leerrohres nicht möglich war. Er sicherte aber zu, mit dem Wasserversorgungsverein Reitham die Mitverlegung eines entsprechenden Leerrohres zu prüfen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau stimmt den geplanten Baumaßnahmen zum Ausbau der Löschwasserversorgung im Ortsteil Reitham mit einem Kostenaufwand in Höhe von ca. **12.167,-- Euro** zu.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

## **Top 12 Zuschussantrag des Sportvereins Warngau e.V. vom 23.02.2022**

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 23.2.2022 bittet der SV Warngau e.V. um eine finanzielle Unterstützung für die geplante Umrüstung der bestehenden Flutlichtanlage am Sportplatz nahe Tannried von den derzeit verwendeten, sehr energieaufwendigen Halogenleuchten auf moderne, energiesparende LED-Leuchtkörper. Durch die Umrüstung auf LED-Technik kann laut Schreiben des SV Warngau der aktuelle Stromverbrauch von ca. 2.000,-- €/jährlich auf etwa 1000,-- € halbiert werden. Durch diese Stromeinsparung kann damit auch eine erhebliche Menge an klimaschädlichen CO<sub>2</sub> eingespart werden, das derzeit bei der Stromerzeugung über Kohlekraftwerke freigesetzt wird. Die geschätzten Gesamtkosten für die Umrüstung auf LED-Technik belaufen laut Schreiben des SV Warngau auf etwa 36.000,-- €. Für die geplante Umrüstung stehen Fördermittel des Bundesfinanzministeriums zur Verfügung. Im Rahmen der „Nationalen Klimaschutzinitiative – Nki-“ wird die geplante LED-Umrüstung mit einem Fördersatz in Höhe von 35 % durch das Bundesfinanzministerium gefördert. Mit diesem Fördersatz reduzieren sich die Investitionskosten mit Vorlage des geprüften Verwendungsnachweises damit auf etwa 23.400,-- €. Im Hinblick auf weiterhin steigende Strompreise kann der SV Warngau mit der neuen LED-Umrüstung eine

deutliche Senkung des Stromverbrauches erreichen. Durch die neue LED-Beleuchtung kann damit auch im Sinne des Klimaschutzes eine erheblichen CO<sub>2</sub>-Einsparung erzielt werden. Der SV Warngau bittet deshalb die Gemeinde Warngau, die geplante Umrüstung auf LED-Technik finanziell mit Übernahme der Investitionskosten in Höhe von 36.000 € zu unterstützen. Der Zuschuss in Höhe von ca. 12.000 € wird durch den SV Warngau e.V. in voller Höhe an die Gemeinde zurückerstattet.

Laut Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber verfügt der SV Warngau derzeit über Rücklagen in Höhe von etwa 10.000,-- €. Diese Rücklagen werden aber überwiegend für den laufenden Sportbetrieb und den Unterhalt der Sportanlagen aufgezehrt. Alleine die Heizungsanlage verursache jährliche Ausgaben in Höhe von knapp 6.000,-- €. Er weist außerdem darauf hin, dass der SV Warngau die meisten Arbeiten, die im Zusammenhang mit der geplanten LED-Umrüstung anfallen, von entsprechend qualifizierten Vereinsmitgliedern in Eigenleistung selbst erledigen wird.

### Wortmeldungen

**Gemeinderat Josef Gschwendtner** begrüßt die geplante LED-Umrüstung ausdrücklich. Aus eigener Erfahrung kann er berichten, dass die bestehende Stromversorgung auch ohne Flutlichtbetrieb derzeit schon „grenzwertig“ ist. Sobald im Sportheim zwei große Stromverbraucher eingeschaltet werden, löse die Hauptsicherung aus und unterbreche die Stromversorgung im gesamten Gebäude.

**Gemeinderat Max Bauer** bemängelt, dass dem vorliegenden Zuschussantrag des SV-Warngau kein Finanzierungsplan beigelegt wurde bzw. fehlt. Er kritisiert außerdem, dass die vollen Anschaffungskosten in Höhe von 36.000,-- € wohl komplett zu Lasten der Gemeinde gehen, im Gegenzug aber die Gemeinde nicht von den Zuwendungen profitieren werde, da Antragsteller für den Zuschussantrag der SV Warngau e.V. und nicht die Gemeinde ist.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass der SV Warngau im Schreiben vom 23.2.2022 dezidiert darauf hingewiesen hat, dass der Zuschuss in voller Höhe an die Gemeinde Warngau wieder zurückfließen soll. Das einzige Problem ist, dass der SV Warngau derzeit die gesamten Anschaffungskosten für die Umrüstung auf LED-Technik auf Grund der finanziellen Lage nicht alleine aufwenden kann. Deshalb soll die Gemeinde zunächst die vollen Investitionskosten in Höhe 36.000,-- € alleine übernehmen, da der Zuschuss in Höhe von 12.000,-- € erst nach Abschluss des Vorhabens und nach Prüfung der Verwendungsnachweises ausbezahlt wird.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** stört sich ebenfalls daran, dass die Gemeinde Warngau nicht Antragsteller für die Umrüstung auf LED-Technik ist, sondern der SV Warngau. Die „Verantwortlichkeit“ für die gesamte Umrüstung liege damit beim SV Warngau e.V. und nicht bei der Gemeinde. Im Hinblick darauf, dass der SV Warngau Antragsteller für die geplante Umrüstung ist, trägt das finanzielle Risiko für die LED-Umrüstung zunächst die Gemeinde alleine.

**Gemeinderat Anton Bader** findet, dass die Umrüstung Sinn mache. Er befürchtet aber, dass der Umfang und die Höhe der geplanten Eigenleistungen eher unsicher sind und bemängelt, dass diese Eigenleistungen betragsmäßig in keiner Weise erfasst bzw. angegeben wurden. Er weist darauf hin, dass auf Grund der soliden finanziellen Lage des SV Warngau e.V. der jährliche Betriebskostenzuschuss der Gemeinde in Höhe von 5.000,-- € seit einigen Jahren nicht mehr ausbezahlt wird. Im Vergleich zu anderen Vereinen findet er deshalb eine hundertprozentige Kostenübernahme für nicht angemessen.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass durch die gestiegenen Heizölpreise der Verein eigentlich derzeit schon mit jährlichen Ausgaben in Höhe von etwa 6.000,-- € finanziell überfordert ist. Mit Blick auf die Jugendförderung weist er darauf hin, dass in seinen Augen der Sportverein Warngau unschätzbar viel leistet, was in Geld überhaupt nicht aufgewogen werden kann. Die Gemeinde wird durch diese finanzielle Unterstützung sicher finanziell nicht überfordert.

**Gemeinderat Johann Gillhuber** weist darauf hin, dass der Betriebskostenzuschuss in den letzten 4 Jahren komplett eingefroren wurde. Der Verein habe also in den letzten Jahren bereits auf 20.000,-- €, die sonst von der Gemeinde an den Verein überwiesen worden wären, verzichtet. Er weist weiterhin darauf hin, dass der Verein ohne große finanzielle Unterstützung der Gemeinde die Sanierung der Küche komplett in Eigenleistung abgewickelt habe. Er berichtet, dass im bestehenden Schaltkasten bereits jetzt immer die „Sicherungen fliegen“, wenn ein zweiter große Verbraucher, zum Beispiel die Spülmaschine, gleichzeitig eingeschaltet wird.

**Gemeinderat Michael Spannring** erkundigt sich, ob die Flutlichtmasten nun auch erneuert werden sollen, oder die bestehenden Masten verbleiben.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass nach seinen Informationen nur die Leuchtkörper ausgewechselt bzw. auf LED-Technik umgerüstet werden sollen.

**Gemeinderat Engelfried Beilhack** weist darauf hin, dass andere Gemeinden wesentlich mehr für ihre Sportvereine ausgeben. Er findet eine entsprechende finanzielle Unterstützung für den Sportverein im „Hinblick auf die hervorragende Jugendarbeit des Vereins in jeder Hinsicht als wertvolle Investition“. „Der SV Warngau macht nach seiner Überzeugung „eine super Arbeit“.

**Gemeinderat Reinhard Bücher** schlägt vor, dass der Verein 5 % der Investitionskosten selbst tragen soll und die Gemeinde sich lediglich mit 95 % der Anschaffungskosten beteiligen solle.

**Herr Bauer von der Bauverwaltung** weist mit Genehmigung des Gemeinderates darauf hin, dass die Umrüstung durch das Bundesfinanzministerium im Rahmen der „Nationalen Klimaschutzinitiative – NKI -“ gefördert wird. Mit der Nationalen Klimaschutzinitiative (NKI) fördert die Bundesregierung in ganz Deutschland Klimaschutzprojekte, die dazu beitragen, den Ausstoß von klimaschädlichen CO<sub>2</sub> zu reduzieren. Nach den zugehörigen Förderbestimmungen werden dabei unter anderem die Ausgaben für den Austausch und die Inbetriebnahme des energieeffizienten Leuchtmittels, der zugehörigen Steuer- und Regelungstechnik, einschließlich Anschaffung, Installation und die Errichtung und Inbetriebnahme der förderfähigen Anlagenkomponenten, sowie der Rückbau und die fachgerechte Entsorgung der zu ersetzenden Anlagenkomponenten, gefördert.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** lässt anschließend über den vorliegenden Antrag des SV Warngau vom 23.02.2022 abstimmen

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau unterstützt die Umrüstung der bestehenden Flutlichtanlage des SV Warngau e.V. von Halogen- auf energiesparende LED-Technik gemäß Antrag vom 23.02.2022 mit Übernahme der Investitionskosten in Höhe von 36.000,-- €, wenn die beantragte Förderung in Höhe von 12.000,-- an die Gemeinde zurückgegeben wird.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 2  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 13</b> <b>Sitzungsvorbereitung: Vorstellung von Hard- und Softwareangeboten (Session+Tablets); 'Session'-Programm für die Verwaltung und Tablets für die Gemeinderatsmitglieder</b>
--

Im Rahmen des online-Zugangsgesetzes (OZG) sollen die meisten kommunalen Behördengänge auf online-Dienste umgestellt werden. In diesem Zusammenhang soll auch der gesamte Sitzungs-Einladungsdienst von Papier- auf ein online-Verfahren umgestellt werden. Die Verwaltung hat sich der gewünschten Umstellung angenommen und Erkundigungen eingeholt,

- wie der Übergang vom derzeitigen System möglichst reibungslos vollzogen werden kann,
- welche Vorteile die Umstellung mit sich bringt und
- welche Kosten damit verbunden sind.

Laut Auskunft von Frau Schmidt von der Bauverwaltung kann die derzeit genutzte Version des Sitzungsprogrammes „Session“ der AKDB (Anstalt für kommunale Dienstleistungen) nicht für die papierlose Abwicklung des Sitzungsdienstes genutzt werden. Das bedeutet, um eine Umstellung vornehmen zu können, muss eine komplette Neuinstallation von Session vorgenommen werden. Das zugehörige Kostenangebot der AKDB sowie eine Zusammenstellung der damit verbundenen Vorteile wurde den Sitzungsunterlagen als Anlage beigefügt. Die wichtigsten Einsparungen können beim Papierverbrauch und bei Arbeitszeit vorgenommen werden. Mit Hilfe des Programms werden die Sitzungsunterlagen im Paket zusammengestellt und durch einen Download-Link den Gemeinderatsmitgliedern zur Verfügung gestellt. Zusätzlich ist der Ausdruck der Unterlagen aber nach wie vor möglich. Um das Programm vollumfänglich und sinnvoll nutzen zu können, ist die Anschaffung von Tablets notwendig, die jedem Mitglieder des Gemeinderats für deren Amtszeit von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden sollen. Es stehen außerdem mehrere Betriebssysteme zur Auswahl. Ein auf Android basiertes von Apple sowie das Betriebssystem IOS zur Verfügung.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** tendiert zum Betriebssystem „Android“. Entsprechend ist die Position für das Betriebssystem Apple aus dem Angebot gestrichen worden (geänderter Angebotspreis in „rot“). Von der Verwaltung wurde ein Angebot für 17 Tablets, welche die Systemvoraussetzungen erfüllen, bereits angefordert. Aufgrund der großen Nachfrage liegt das entsprechende Angebot allerdings noch nicht vor.

Für den Zugang zum Session-Programm muss auf jedem Tablet eine eigene App namens „Mandatos“ installiert werden. Die Installation dieser App ist im Angebot enthalten. Nach Auskunft des IT-Beraters der AKDB ist die Handhabung sehr einfach. Soweit es gewünscht wird, kann eine 1 bis 1,5-stündige Schulung für den Gemeinderat gebucht werden. Die Empfehlung der AKDB sieht jedoch vor, dass es jeder erst einmal selbst ausprobieren soll. Die Fragen, die dabei auftauchen, können dann in einer Schulung abgearbeitet werden.

Mit der Neuinstallation von Session ist auch die Schaffung eines online-Zugangs auf ein entsprechendes Ratsinformationssystem (RIS) für die Bürger auf der Homepage der Gemeinde möglich, (s. 2. Angebot). Mit Hilfe des Ratsinformationssystems können den Bürgerinnen und Bürgern

Informationen aus den Sitzungen online zur Verfügung gestellt werden. Der Umfang der Informationen wird dabei von der Gemeinde festgelegt.

Laut Auskunft der Verwaltung nutzt die Gemeinde Sauerlach bereits Session in vollem Umfang. Die Erfahrungen von Frau Bürgermeisterin Bogner wurden als Anlage den Sitzungsunterlagen als Infoblätter beigelegt.

### **Wortmeldungen**

**Gemeinderat Reinhard Bücher** weist darauf hin, dass er schon seit dem Jahre 2008 auf die Einführung eines entsprechenden Ratsinformationssystems warte. Er würde es deshalb schon lange begrüßen, wenn die Zustellung der Sitzungseinladungen und auch der Sitzungsunterlagen endlich online übermittelt und damit auf papierlose Form umgestellt werden könnte.

**Gemeinderat Florian Rank** würde es begrüßen, wenn vor einer endgültigen Entscheidung die Kosten für eine Sitzungseinladung in der sonst praktizierten Papierform mit den Anschaffungskosten für die neuen Tablets verglichen werden könnten.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** sichert zu, einen entsprechenden Kostenvergleich ausarbeiten zu lassen.

**Gemeinderat Florian Rank** teilt mit, dass es ihm lieber wäre, wenn er seinen eigenen PC für die Sitzungsvorbereitung nutzen könnte, als ein Tablet. In der Gemeinde Oberhaching würde diese Möglichkeit jedem Gemeinderat angeboten. Die Gemeinde Oberhaching gewähre in diesen Fällen dann einen entsprechenden finanziellen Ausgleich bzw. eine entsprechende Entschädigung.

**Gemeinderat Dr. Winfried Dresel** würde ebenfalls lieber auf ein neues Tablet verzichten. „Eins für die Arbeit, eines privat und dann auch noch eines für den Gemeinderat – bitte nicht noch ein weiteres Tablet, dass dann zu Hause herumliegt“.

### **Beschluss:**

Nur Information, ohne weitere Abstimmung

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

**Top 14 Informationen und Anfragen****A) Informationen****1. Kostenfortschreibung Erweiterung KiTa „Am Kapellenfeld 10“**

Für die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte fanden am 15. Februar 2021 zwischen 10 und 12 Uhr weitere Angebotseröffnungen statt. Mit den wirtschaftlich günstigsten Angeboten für die Gewerke:

**- Trockenbauarbeiten:**

der Firma Artmann Innenausbau GmbH, 83052 Bruckmühl mit einer Brutto-Auftragssumme in Höhe von 53.477,17 € (Schätzkosten 49.500,-- € → Steigerung +8,03 %);

**- Gerüstbauarbeiten:**

der Firma Steinel GmbH, 83607 Holzkirchen mit 15.487,12 € (Schätzkosten: 25.600,-- € → Minderung -39,5 %);

**- Estricharbeiten:**

der Firma Singhammer Bodensysteme, 83253 Rimsting mit 23.815,71 € (Schätzkosten 21.500,-- € Steigerung → +10,77 %);

**- Sonnenschutz:**

der Firma Sonnenschutz Erlacher, 83627 Warngau mit 12.101,94 € (Schätzkosten 22.000,-- € → Minderung -44,99 %)

betragen die **Gesamtkosten** gemäß Aufstellung vom 21.2.2022 aktuell damit Brutto-Gesamtkosten in Höhe von **1.312.279,95 €**. Das sind gegenüber der Kostenschätzung vom 7.5.2020 mit geschätzten Baukosten in Höhe von **1.242.000,-- €** Mehrkosten in Höhe von **70.279,95 €** bzw. eine Steigerung/Erhöhung der Baukosten von **5,66 %**.

**Wortmeldungen**

**Gemeinderat Reinhard Bücher** erkundigt sich, ob für die Maßnahme eine Festbetragsförderung vorgesehen ist, durch die evtl. die bisher eingetretenen Mehrkosten nicht gedeckt werden. Herr Bauer von der Bauverwaltung teilt mit, dass laut Bewilligungsbescheid die Höhe der Zuwendung für die geplante Baumaßnahme erst nach Vorlage des Verwendungsnachweises mit den dann ermittelten zuweisungsfähigen Gesamtausgaben mit einem festen Fördersatz in Höhe von 35 % festgesetzt wird.

**B) Anfragen**

**Gemeinderat Anton Bader** regt im Hinblick auf das online-Zugangsgesetz an, nicht sämtliche Behördengänge nur noch online abzuwickeln. Der Kontakt zu den Bürgern sei auch für die Rathausverwaltung viel Wert. Er regt deshalb an: „Das Rathaus soll so schnell wieder öffnen und für alle Bürger wieder offen sein.“

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** ergänzt, dass die durch die Pandemie notwendigen Einschränkungen der letzten Monate nicht bürgerfreundlich waren. Er bringt seine Hoffnung zum Ausdruck, dass ab 20. März die zum Teil erheblichen Beschränkungen durch die Bundesregierung wieder soweit aufgehoben werden, dass ein uneingeschränkter Publikumsverkehr möglich wird. Er betont: „Die Regelungen während der Pandemie waren nicht bürgerfreundlich.“

**Gemeinderat Peter Huber** erkundigt sich, ob bereits eine Prognose abgegeben werden kann, bis wann der Entwurf für den Haushaltsplan 2022 vorliegt.

**Die öffentliche Sitzung endet um 20:40 Uhr.**

Gemeinderat Max Bauer verlässt den Sitzungsraum.

**Abstimmungsergebnis:**


Anwesend:

Ja-Stimmen:


Nein-Stimmen:

Persönlich beteiligt:

GEMEINDERAT WARNGAU, den 18.03.22

  
Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister



  
Ernst Bauer  
Schriftführer