

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 10.02.2026  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:42 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

**Vorsitzender:**

Herr Klaus Thurnhuber FWG

**Gemeinderatsmitglieder:**

Frau Andrea Anderssohn GRÜNE

Herr Anton Bader FWG

Herr Max Bauer FWG

Herr Engelfried Beilhack CSU

Frau Barbara Deflorin CSU

Herr Hubert Deflorin BP

Herr Johann Gillhuber DXL

Herr Josef Gschwendtner FWG

Frau Katrin Knabl FWG

Herr Leonhard Obermüller CSU

Herr Florian Rank FWG

Herr Adolf Schwarzer CSU

Herr Dr.-Ing. Michael Spannring GRÜNE

Herr Harald Stanke FWG

**Entschuldigt fehlen:**

**Gemeinderatsmitglieder:**

Herr Reinhard Bücher GRÜNE

Herr Dr. Henning Fromm CSU

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

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 20.01.2026
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Bau der Radwegedirektverbindung Otterfing – Gmund; Vorstellung durch Herrn Matthias Kreuz, Bauoberrat beim Staatlichen Bauamt Rosenheim; hier: Grundsatzbeschluss  
Vorlage: 2026/0518
4. 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Bundesstraße B 318 bei Lochham“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2026/0506
5. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2026/0507
6. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „KiGa-Hort“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2026/0509
7. Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in 83627 Warngau, Bernloh 1, auf Fl.Nr. 1180/4 der Gemarkung Wall  
Vorlage: 2026/0511
8. Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zur energetischen Sanierung mit Ausbau des Dachgeschosses und Nutzungsänderung zu 3 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 2069 der Gemarkung Warngau, Reitham 12  
Vorlage: 2026/0512
9. Vollzug der Baugesetze: Ersatzbau für die bestehenden Betriebsgebäude mit Anbau eines Lagers und zweier Garagen auf Fl.Nr. 366 der Gemarkung Wall, Markhaus 1  
Vorlage: 2026/0513
10. Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau eines Milchviehlaufstalles in 83627 Warngau – Wall, Kirchweg 2, Fl.Nrn. 53, 57 der Gemarkung Wall  
Vorlage: 2026/0514
11. Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau einer Güllegrube mit Decke in 83627 Warngau – Wall, Kirchweg 2, Fl.Nrn. 53, 57 der Gemarkung Wall  
Vorlage: 2026/0515
12. Vollzug der Baugesetze: Bauantrag zum Neubau eines Quergiebels zur Schaffung eines Kinderzimmers in einem Mehrgenerationenhaus auf Fl.Nr. 2694 der Gemarkung Warngau, Lochham 8a  
Vorlage: 2026/0516

13. Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau eines Jungviehstalles mit Güllekeller in 83627 Warngau – Wall, Vorderweidenau 1, auf Fl.Nr. 84 der Gemarkung Wall  
Vorlage: 2026/0517
14. 24. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich des Ortsteils Einhaus; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2026/0510
15. Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber eröffnete die öffentliche Sitzung um 19:00 Uhr und begrüßte die erschienenen Gemeinderatsmitglieder, die Zuhörer, die Verwaltung sowie die Presse.

Zu TOP 3 begrüßte er Herrn Matthias Kreuz (Bauoberrat) vom Staatlichen Bauamt Rosenheim

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

### **Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 20.01.2026**

GRM Max Bauer hat nicht mit abgestimmt, da er an der vergangenen Sitzung nicht teilgenommen hat.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 20.01.2026 zu.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 15  
Ja-Stimmen: 14  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

### **Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen**

Der Vorsitzende informierte gem. Art. 52 Abs. 3 GO über nichtöffentlich gefasste Beschlüsse, zu welchem die Geheimhaltungsgründe weggefallen sind.

#### **Sitzung vom 20.01.2026**

- 1) Beauftragung einer kommunalen Wärmeplanung nach dem Wärmeplanungsgesetz; Vergabe an die Energiewendeoberland über für 27.055,84€ brutto
- 2) Der Radwegeplanung des Markts Holzkirchen. Lückenschluss auf Warngauer Flur bis zum Bahnübergang Lochham (ca. 312 lfdm.) wurde zugestimmt mit den notwendigen Rahmenbedingungen samt Flächenerwerb
- 3) Ein Geländeaufmaß für den Gasthof zur Post mit 3-D-Laserscanner wurde vergeben. Auftragsvergabe an die Fa. Linsinger ZT GmbH, St. Johann im Pongau, über 12.936,65€ brutto

**Top 3 Bau der Radwegedirektverbindung Otterfing – Gmund; Vorstellung durch Herrn Matthias Kreuz, Bauoberrat beim Staatlichen Bauamt Rosenheim; hier: Grundsatzbeschluss  
Vorlage: 2026/0518****Sachverhalt:**

Nach kurzer Einführung durch den Vorsitzenden, Herrn Klaus Thurnhuber, wird die Thematik einer Radwegedirektverbindung von Otterfing nach Gmund im Bereich der Flur Gemeinde durch Herrn Matthias Kreuz (Bauoberrat) vom Staatlichen Bauamt Rosenheim, dem Gremium anhand des Streckenverlaufes entlang der Bahnlinie vorgestellt.

In der vergangenen Informationsveranstaltung beim Gasthof Mehringer in Wall wurde bereits mit den gesamten Grundeigentümern die weitere Vorgehensweise zum Flächenerwerb vorgestellt.

Die Raddirektverbindung Otterfing -Gmund stellt eine wichtige Verkehrsinfrastruktur dar, um den Individualverkehr zu reduzieren. Diese Trasse entlang der Bahn ist die schnelle Verbindung von Oberwarngau zu unserem Mittelzentrum nach Holzkirchen.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen am Wochenende auf der B-318 und den umliegenden Straßen wird dieser Radwegeabschnitt eine sichere Verbindung nach Holzkirchen ermöglichen.

Die Rahmenbedingungen zu dem Radwegebau sind:

- Baulastträger ist der Bund
- die Gemeinde Warngau unterstützt beim Grunderwerb (Bund übernimmt den Bodenrichtwert, die Gemeinde Warngau die Kosten, die über diesen Richtwert entstehen)
- eine Ablösevereinbarung über den dauerhaften Unterhalt (Räumen, Streuen) gewährt der Bund (je km. 50.000€ bis 150.000€)

**Diskussionsverlauf:**

Das Gremium diskutierte ausführlich über die gesamte Thematik bzgl. Bau, daraus resultierender Unterhalt, sowie Streckenverlauf. Im gesamten war man sich aber einig, dass der Streckenverlauf entlang der bestehenden Bahnlinie ideal sei. Teils sah man erhebliche Probleme in Bereichen, in denen der Weg für Radfahrer und Landwirtschaft freigegeben wird (Doppelnutzung). Problematisch wurde teils auch die Verkehrs-/Räum- und Streupflicht, verbunden mit der vorherigen Ablösung gesehen.

GRM Dr. Spannring bedankte sich bei Herrn Kreuz für die Ausführungen und die sehr informativen Erläuterungen. Er plädiert an den Gemeinderat, den Radweg positiv zu sehen und mit einer möglichst großen Mehrheit zu beschließen, da dies auch einen Rückenwind für den erforderlichen Grunderwerb bedeutet. Insbesondere betont GRM Dr. Spannring folgende Punkte:

- Die Gemeinde Warngau bekommt einen Radweg zur Ortsverbindung von Oberwarngau nach Holzkirchen über Lochham, zu 100% finanziert vom Bund.
- Obwohl wir keinen finanziellen Beitrag beim Bau des Radwegs leisten müssen, dürfen wir bei der Ausgestaltung des Radwegs mitreden.

- So selbstverständlich der Unterhalt von Straßen erfolgt, damit der Autoverkehr sicher ablaufen kann, so selbstverständlich sollte dieser auch für den zukünftigen Radweg erfolgen.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Warngau unterstützt den Bau der Radwegdirektverbindung Otterfing-Gmund mit dem Teilstück vom BÜ Lochham bis nach Oberwarngau mit den oben genannten Bedingungen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 15  
Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 4  
Persönlich beteiligt:

**Top 4 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Bundesstraße B 318 bei Lochham“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2026/0506**

### **Sachverhalt:**

Auf den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 09.09.2025 (TOP 3) wird verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB konnte abgesehen werden.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 06.11.2025 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 07.11.2025 bis einschließlich 09.12.2025 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis einschließlich 09.12.2025 beteiligt. Auf Antrag der Handwerkskammer für München und Oberbayern wurde diese Frist bis zum 16.12.2025 verlängert.

#### *1. Abwägung*

##### **A) Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung**

In der Öffentlichkeit fand das Verfahren kein Interesse. Stellungnahmen über die im Rahmen der Abwägung zu beraten und zu entscheiden wäre, sind keine eingegangen.

##### **B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Sonstige Belange**

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
8. Deutsche Bahn AG
9. Energienetze Bayern GmbH
10. Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
11. LbV-Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
12. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
13. Landesjagdverband Bayern e.V.
14. LbV Miesbach
15. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
16. Landesfischereiverband Bayern e.V.
17. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
18. Bayernwerk AG Kolbermoor
19. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
20. Deutscher Alpenverein München
21. ESB Energienetze Südbayern GmbH
22. Gemeinde Gmund
23. Gemeinde Weyarn
24. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
25. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
26. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz
27. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht
28. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
29. Polizei Holzkirchen
30. Polizei Miesbach
31. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
32. RVO Oberbayern / Miesbach
33. RVO Oberbayern / München
34. Stadt Miesbach
35. Telefonica Germany GmbH
36. Deutsche Telekom GmbH
37. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
38. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
39. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
40. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald München
41. VIVO Warngau
42. Vodafone Mobilfunk
43. Feuerwehr Warngau
44. Feuerwehr Wall

45. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
46. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau
47. Wasserbeschaffungsverband Wall
48. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
49. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach
50. Gemeindewerke Holzkirchen
51. Kläranlage Holzkirchen

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

52. Erzdiözese München und Freising
53. AELF Holzkirchen
54. Bayernets GmbH
55. Gemeinde Valley
56. Gemeinde Waakirchen
57. Handwerkskammer für München und Oberbayern
58. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
59. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
60. Markt Holzkirchen
61. Planungsverband Region Oberland
62. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
63. Regierung von Oberbayern, Bergamt
64. SWM Services GmbH
65. Vermessungsamt Miesbach
66. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
67. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen
68. Landratsamt Miesbach, SG Städtebau

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

69. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz; (Schreiben v. 10.11.2025)

bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes - Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes - verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter [www.planungshilfen.bayern.de](http://www.planungshilfen.bayern.de) zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.  
Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen mit einzubeziehenden Punkte finden Sie im Kapitel 2 - Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 - Fachplanungen, **Nummer 35 - Brandschutz**.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die 24. Änderung des Bebauungsplans betrifft nur die Erweiterung der bisher schon zulässigen Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen und Anlagen zur thermischen Solarnutzung. Änderungen für den Brandschutz ergeben sich aus diesem Änderungsverfahren nicht.

Zuständige Fachbehörden wurden im Verfahren beteiligt.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 70. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung; (Schreiben v. 10.11.2025)

wie bzgl. der beiden vorigen Vorhaben ( 2.Änd. Bplan Nr.9 und 1.Änd.BPlan Nr. 26) telefonisch mit Ihnen, Herr Beer, besprochen auch hier schonmal vorab meine Anmerkungen zur o.g. 24.Änderung. Die **Bekanntmachung** sollte den Hinweis auf **datenschutzrechtliche Informationspflichten** im Bauleitplanverfahren enthalten und die **dazugehörigen Formblätter sollten im Internet** (zeitnah ) mit den anderen Unterlagen veröffentlicht werden. Das entsprechende Formblatt befindet sich im Anhang meiner vorherigen Mail.

Der Hinweis in der Bekanntmachung ( am Ende der Bekanntmachung) könnte laut Planungshilfen so aussehen:

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Für die **grünordnerischen Festsetzungen** braucht es eine ausreichende **städtebauliche Begründung** im Bebauungsplan (vgl. §§ 9 I; 1 VI BauGB), da diese Festsetzungen sonst außer Kraft treten. So legt es das **erste und zweite Bayerische Modernisierungsgesetz** fest.

Die Rechtsgrundlage des § 9 I BauGB sollte dann im Bebauungsplan auch aufgeführt werden und in der Begründung sollte darauf nochmals explizit eingegangen werden.

Für die Begründung hat Herr Jäger aus dem Naturschutz eine Hilfe vorgefertigt:

**Städtebaurechtlichen Begründung der Grünordnung**

*Die Bauleitpläne sollen gemäß §1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Unter den in §1 Abs. 6 BauGB aufgeführten besonders zu berücksichtigenden Belangen sind hierfür folgende hervorzuheben: Nr. 1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Nr. 5 Belange der Baukultur, Schutz erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Nr. 7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Nr. 14 Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.*

*Durch die Novellierung des Baurechtes im Zuge des Bayerischen Modernisierungsgesetzes muss die zu Erreichung dieser Ziele dienliche Grünordnung des Bebauungsplans nun immer städtebaurechtlich begründet werden. Zulässige Gründe sind in §9 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Im Plan soll diese Rechtsgrundlage nun auch immer explizit genannt werden und auch in der Begründung des Bebauungsplans soll darauf eingegangen werden.*

*Folgende Festsetzungsmöglichkeiten empfehlen wir zu nutzen, um die in §1 Abs.5 und 6 BauGB genannten Ziele zu erreichen, um in ihrem Bebauungsplan ein möglichst klimaresilientes, für die Bewohner lebenswertes und naturschutzfachliche Belange ausreichend berücksichtigendes Umfeld zu schaffen:*

- *Neubepflanzungen und Erhalt von Vegetation, auch an Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)*
- *Öffentliche und private Grünflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)*
- *die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)*
- *Flächen, die ganz von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)*
- *Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)*
- *Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)*
- *Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)*
- *freizuhaltende Flächen zum Schutz vor Umweltauswirkungen, wie z. B. Starkregen und Überflutungsereignisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)*
- *die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)*
- *Umfang, Dichte und Lage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1–4, 6)*
- *Umfang von (versiegelten) Verkehrsflächen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)*
- *Lage und Größe von Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23–24)*

*Bei Änderung bestehender Bauleitplanung empfehlen wir immer zu prüfen, ob eine städtebaurechtliche Begründung bereits vorliegt oder ob diese ergänzt werden muss!*

Die Präsentation des Planungsverbands München zum ersten und zweiten Modernisierungsgesetz sowie weitere vlt. hilfreiche Unterlagen zum Thema bereits im Anhang meiner vorherigen Mail.  
Sie können mir gern eine städtebaul. Begründung per Mail nachliefern. Bei allen folgenden Verfahren sollte dann aber die Rechtsgrundlage des § 9 I BauGB im Bebauungsplan auch aufgeführt werden und in der Begründung sollte darauf nochmals explizit eingegangen werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Bei künftigen Bekanntmachungen im Bauleitplanverfahren gilt es darauf zu achten, dass der Hinweis auf die datenschutzrechtlichen Informationspflichten entsprechend ergänzt wird. Die dazugehörigen Formblätter sind mit den anderen Planunterlagen im Internet zu veröffentlichen.

Die Bebauungsplanänderung betrifft nur die Erweiterung der bisher schon zulässigen Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen und Anlagen zur thermischen Solarnutzung. Die Grünordnung wird durch das Änderungsverfahren nicht berührt. Die städtebauliche Begründung der Grünordnung wird in den Festsetzungen durch Text und der Begründung ergänzt.

### Beschluss:

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung sind die Planunterlagen anzupassen bzw. zu ergänzen. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

## 71. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz; (Schreiben v. 13.11.2025)

die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf bzw. die –Versorgung sollte durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW errechnet und sichergestellt und nachgewiesen werden. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenstern oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, können nur erreicht werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. ein Hubrettungsfahrzeug verfügt.

Freistehende oder aneinander gebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> müssen über eine für die Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrung („Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Ausgabe Februar 2007) verfügen. Die für die Feuerwehr erforderlichen Zu- und Umfahrten, die Durchfahrten, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind ständig freizuhalten. Bei Industrie- oder Gewerbebetrieben mit besonderem Gefahrenpotenzial die über den Grundschutz hinausreichen, kann es erforderlich werden, die Feuerwehr mit spezieller Gefahrgutausrüstung auszustatten.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, SG Brand- und Katastrophenschutz, vom 10.11.2025 wird verwiesen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 72. Eisenbahn-Bundesamt; (Schreiben v. 18.11.2025)

Ihr Schreiben ist am 07.11.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "An der Bundesstraße B 318 bei Lochham" in der Gemeinde Warngau nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung auf Dächern blendfrei zur ca. 460 m westlich (von Flurstück 2905 Gemarkung Wamgau) verlaufenden Bahnstrecke 5505, München Hbf. - Lenggries zu errichten sind. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die DB InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

In Bezug auf die angesprochene Blendwirkung wird auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, SG Straßenverkehr, vom 26.11.2025 verwiesen.

Die DB InfraGO, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd wurde als sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Fachstelle hat sich nicht geäußert.

#### Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

#### 73. Staatliches Bauamt Rosenheim; (Schreiben vom 24.11.2025)

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden.

- Aufgeständerte PV-Module sind so ausrichten, dass Reflexionen in Richtung der Fahrbahn der Bundesstraße B 318 nicht möglich sind.
- Der Straßenbaulastträger Bundesstraße B 318 behält sich das Recht der Einforderung eines Blendgutachten, falls eine aufgeständerte PV-Anlage im bundesstraßennahen Bereich Blendungen des Verkehrs auf die Bundesstraße erzeugt bzw. verursacht.
- Das nachträglich geforderte Blendgutachten ist vom Bauwerber/Bauherr zu tragen und die Anpassungsarbeiten der PV-Anlage entsprechende des Blendgutachtens umzusetzen.

<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesfernstraßengesetz</li> <li>• Eckpunktepapier Photovoltaik: Blendwirkungen und Blendgutachten, Fernstraßen Bundesamt, Nov 2025</li> </ul>
<input type="checkbox"/>	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.</li> <li>• Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist weiterhin ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. §8 und §8a Abs. 1 FStrG). Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 318 sind nicht zulässig.</li> </ul>

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, SG Straßenverkehr, vom 26.11.2025 wird verwiesen. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

74. Landratsamt Miesbach, SG Straßenverkehr; (Schreiben vom 26.11.2025)

2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung, solange eine Blendung auf die Bundesstraße B318 ausgeschlossen ist. Durch Vorlage eines Blendgutachtens muss die Reflektion/Blendung in Richtung der Bundesstraße ausgeschlossen werden.</p>
-----	---

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Blendrisiko durch PV-Anlagen an oder auf der Bebauung im Gewerbegebiet Birkerfeld wird auf Grund der vorgegebenen Gebäudestellung und des durchgehend bepflanzten Walls parallel zur B 318 als gering erachtet. Eine Blendung wäre nur bei Anfahrt von Süden und hier auch nur aus der ersten Gebäudereihe möglich, da die dahinterliegenden Parzellen aus der Perspektive des Kraftfahrzeugführers verdeckt liegen. Bei den geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 15° dürfte eine Blendung ausgeschlossen sein.

Die Festsetzungen durch Text werden wie folgt ergänzt: „*Sämtliche PV-Module sind so auszurichten, dass Reflexionen in Richtung der Fahrbahn der B 318 nicht möglich sind.*“

Die Vorlage eines Blendgutachtens wird als nicht notwendig erachtet.

Beschluss:

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung sind die Festsetzungen durch Text zu ergänzen. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

C) SatzungsbeschlussBeschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Bundesstraße B 318 bei Lochham“ des Planungsbüros werkbureau\_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, in der Fassung vom 27.10.2025 einschließlich Begründung sowie der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 5 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2026/0507**

Sachverhalt:

Auf den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.10.2025 (TOP 6) wird verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB konnte abgesehen werden.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.10.2025 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 31.10.2025 bis einschließlich 02.12.2025 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2025 bis einschließlich 02.12.2025 beteiligt.

### *1. Abwägung*

#### **A) Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung**

In der Öffentlichkeit fand das Verfahren kein Interesse. Stellungnahmen über die im Rahmen der Abwägung zu beraten und zu entscheiden wäre, sind keine eingegangen.

#### **B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Sonstige Belange**

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
8. Deutsche Bahn AG
9. Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
10. LbV-Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
11. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
12. Landesjagdverband Bayern e.V.
13. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
14. Landesfischereiverband Bayern e.V.
15. Bayernwerk AG Kolbermoor
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
17. Deutscher Alpenverein München
18. ESB Energienetze Südbayern GmbH
19. Gemeinde Weyarn
20. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
21. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
22. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht
23. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
24. Polizei Miesbach

25. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
26. RVO Oberbayern / Miesbach
27. RVO Oberbayern / München
28. Staatliches Bauamt Rosenheim
29. Stadt Miesbach
30. SWM Services GmbH
31. Telefonica Germany GmbH
32. Deutsche Telekom GmbH
33. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
34. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
35. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald München
36. VIVO Warngau
37. Vodafone Mobilfunk
38. Feuerwehr Warngau
39. Feuerwehr Wall
40. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
41. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau
42. Wasserbeschaffungsverband Wall
43. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
44. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach
45. Gemeindewerke Holzkirchen
46. Kläranlage Holzkirchen

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

47. Energienetze Bayern GmbH
48. Erzdiözese München und Freising
49. AELF Holzkirchen
50. Bayernets GmbH
51. Gemeinde Gmund
52. Gemeinde Valley
53. Gemeinde Waakirchen
54. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
55. Markt Holzkirchen
56. Polizei Holzkirchen
57. Regierung von Oberbayern, Bergamt
58. Vermessungsamt Miesbach
59. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen
60. Landratsamt Miesbach, SG Städtebau

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

## 61. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz; (Schreiben v. 31.10.2025)

bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes - Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes - verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter [www.planungshilfen.bayern.de](http://www.planungshilfen.bayern.de) zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen mit einzubeziehenden Punkte finden Sie im Kapitel 2 - Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 - Fachplanungen, Nummer 35 - Brandschutz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 keine Gebietserweiterung erfolgt ist, sondern lediglich die zulässige Bebauung einer bereits bestehenden und bebauten Parzelle erhöht wurde, hat sich in Bezug auf den Brandschutz keine Änderung ergeben. Die in den Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unter Punkt 2.3.2, Nummer 35, aufgeführten Punkte wurden beachtet.

Zuständige Fachbehörden wurden im Verfahren beteiligt.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 62. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; (Schreiben v. 03.11.2025)

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

**Planung**

Die Gemeinde Warngau plant im Ortsteil Lochham im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 2710, Gmkg. Warngau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Dreispanners zu schaffen. Der Änderungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 1.415 m<sup>2</sup> groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich, westlich und südlich grenzen weitere Wohngebäude an. Östlich verläuft die Bundesstraße 318.

**Berührte Belange**Immissionsschutz

Der geplante Dreispänner befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 318. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)

sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

**Ergebnis**

Bei Berücksichtigung des genannten Punkts steht die o.g. Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, SG Immissionsschutz, vom 13.11.2025 wird verwiesen.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 63. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung; (Schreiben vom 06.11.2025)

wie soeben telefonisch mit Ihnen, Herr Beer, besprochen hier schonmal vorab meine Anmerkungen zur o.g. 2. Änd. des BPlans Nr.9. Die Bekanntmachung sollte den Hinweis auf datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren enthalten und die dazugehörigen Formblätter sollten im Internet mit den anderen Unterlagen veröffentlicht werden. Das entsprechende Formblatt befindet sich im Anhang meiner vorherigen Mail.

Der Hinweis in der Bekanntmachung ( am Ende der Bekanntmachung) könnte laut Planungshilfen so aussehen:

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Für die grünordnerischen Festsetzungen braucht es eine ausreichende städtebauliche Begründung im Bebauungsplan (vgl. §§ 9 I; 1 VI BauGB), da diese Festsetzungen sonst außer Kraft treten. So legt es das erste und zweite Bayerische Modernisierungsgesetz fest.

Die Rechtsgrundlage des § 9 I BauGB sollte dann im Bebauungsplan auch aufgeführt werden und in der Begründung sollte darauf nochmals explizit eingegangen werden.

Für die Begründung hat Herr Jäger aus dem Naturschutz eine Hilfe vorgefertigt:

**Städtebaurechtlichen Begründung der Grünordnung**

*Die Bauleitpläne sollen gemäß §1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Unter den in §1 Abs. 6 BauGB aufgeführten besonders zu berücksichtigenden Belangen sind hierfür folgende hervorzuheben: Nr. 1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Nr. 5 Belange der Baukultur, Schutz erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Nr. 7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Nr. 14 Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.*

*Durch die Novellierung des Baurechtes im Zuge des Bayerischen Modernisierungsgesetzes muss die zu Erreichung dieser Ziele dienliche Grünordnung des Bebauungsplans nun immer städtebaurechtlich begründet werden. Zulässige Gründe sind in §9 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Im Plan soll diese Rechtsgrundlage nun auch immer explizit genannt werden und auch in der Begründung des Bebauungsplans soll darauf eingegangen werden.*

*Folgende Festsetzungsmöglichkeiten empfehlen wir zu nutzen, um die in §1 Abs.5 und 6 BauGB genannten Ziele zu erreichen, um in ihrem Bebauungsplan ein möglichst klimaresilientes, für die Bewohner lebenswertes und naturschutzfachliche Belange ausreichend berücksichtigendes Umfeld zu schaffen:*

- *Neubepflanzungen und Erhalt von Vegetation, auch an Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)*
- *Öffentliche und private Grünflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)*
- *die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)*
- *Flächen, die ganz von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)*
- *Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)*
- *Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)*
- *Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)*
- *freizuhaltende Flächen zum Schutz vor Umweltauswirkungen, wie z. B. Starkregen und Überflutungsereignisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)*
- *die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)*
- *Umfang, Dichte und Lage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1–4, 6)*
- *Umfang von (versiegelten) Verkehrsflächen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)*
- *Lage und Größe von Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23–24)*

*Bei Änderung bestehender Bauleitplanung empfehlen wir immer zu prüfen, ob eine städtebaurechtliche Begründung bereits vorliegt oder ob diese ergänzt werden muss!*

Die Präsentation des Planungsverbands München zum ersten und zweiten Modernisierungsgesetz sowie weitere vllt. hilfreiche Unterlagen zum Thema bereits im Anhang meiner vorherigen Mail. Sie können mir gern eine städtebaul. Begründung per Mail nachliefern. Bei allen folgenden Verfahren sollte dann aber die Rechtsgrundlage des § 9 I BauGB im Bebauungsplan auch aufgeführt werden und in der Begründung sollte darauf nochmals explizit eingegangen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei künftigen Bekanntmachungen im Bauleitplanverfahren gilt es darauf zu achten, dass der Hinweis auf die datenschutzrechtlichen Informationspflichten entsprechend ergänzt wird. Die dazugehörigen Formblätter sind mit den anderen Planungsunterlagen im Internet zu veröffentlichen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die städtebaulichen Gründe, die zu den grünordnerischen Festsetzungen führten, ergänzt. Zugleich wird zu den grünordnerischen Festsetzungen die jeweilige Rechtsgrundlage angegeben.

**Beschluss:**

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung sind die Planunterlagen zu ergänzen. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

64. Planungsverband Region Oberland; (Schreiben v. 10.11.2025)

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.11.2025 an.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

keine

**Beschluss:**

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern v. 03.11.2025 wird verwiesen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

65. Eisenbahn-Bundesamt; (Schreiben v. 10.11.2025)

Ihr Schreiben ist am 03.11.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Lochham" in der Gemeinde Warngau nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die DB InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die DB InfraGO, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd wurde als sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Fachstelle hat sich nicht geäußert.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

66. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau; (Schreiben v. 10.11.2025)

2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Evtl. muß ein neuer Hauswasseranschluss durchgeführt werden
-----	---

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 67. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz; (Schreiben v. 11.11.2025)

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. Nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf bzw. die –Versorgung sollte durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW errechnet und sichergestellt werden. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur erreicht werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung und Umsetzung aller baurechtlichen Vorschriften liegt im Zuständigkeitsbereich des Bauherrn bzw. seiner Fachplaner und sind im Rahmen der Erstellung des Brandschutznachweises zu prüfen und nachzuweisen. Die Anforderungen innerhalb des Geländes bzw. der Gebäude (Feuerwehrumfahrung, Flucht- und Rettungswege etc.) sind im Rahmen des Bauvollzugs sicherzustellen. Sie sind auf Ebene der Bebauungsplanänderung nicht von Belang.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 68. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; (Schreiben v. 11.11.2025)

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Aufgrund der relativ weiten Entfernung zum bekannten Bodendenkmal

**D-1-8136-0051**, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung,

ist der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ausreichend. Der Hinweis auf den Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG kann hier entfallen.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

69. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; (Schreiben v. 12.11.2025)

mit dem Entwurf zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Zum Schutz vor möglichen Schäden bei Starkniederschlägen empfehlen wir, das geplante neue Gebäude z.B. durch eine entsprechende Höhenlage hochwasserangepasst zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Empfehlung des WWA Rosenheim wurde im Zuge der Bauleitplanung beachtet. Das Gelände wurde durch das Vermessungsbüro Blöchinger, Miesbach, aufgemessen. Die durchschnittliche Höhenlage beträgt 686,60 mNN. Die Höhenlage des Gebäudes wurde mit OK.FFB EG = 687,00 mNN festgelegt und somit, bei Ansatz eines Fußbodenaufbaus von 15 cm, 25 cm über OK vorhandener Geländeoberkante.

**Beschluss:**

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

70. LbV Miesbach; (Schreiben v. 21.11.2025)

namens und mit Vollmacht des LBV-Landesverbandes nehmen wir mit nachfolgender Begründung dazu Stellung:

Nach Einhaltung aller Maßgaben in den uns am 31.10.2025 per E-Mail zugesandten Unterlagen und Schaffung von Durchgängigkeit für Kleintiere (ca. 10 cm) bei Einfriedungen der Hausgärten, haben wir keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Empfehlung des LbV bzgl. der Sockellosigkeit bei Zäunen wurde in den textlichen Festsetzungen bereits berücksichtigt. Der Mindestabstand der Zaunanlagen zum Gelände von 10 cm wird in den Unterlagen noch ergänzt.

**Beschluss:**

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung werden die Planunterlagen redaktionell angepasst. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

## 71. Handwerkskammer für München und Oberbayern; (Schreiben v. 28.11.2025)

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Warngau.

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen im Sinne der Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der zulässigen Nutzung auf der Parzelle 2710 geschaffen werden. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Von unserer Seite bestehen grundsätzlich keine Einwände. Vorsorglich weisen wir dennoch darauf hin, dass sich angrenzend an das Plangebiet handwerkliche Betriebe befinden, die von den neuen Festsetzungen und planerischen Maßnahmen in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) sowie hinsichtlich ihrer Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. In diesem Fall verweisen wir auf das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das häufig im Zuge von Nachverdichtungsprozessen zwischen den unterschiedlichen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen kann. Es sollte deshalb sichergestellt werden, dass sich auch künftig im Zuge der Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen für bestandskräftig genehmigte Betriebe in der baulichen Umgebung ergeben. Sofern dies gewährleistet bleibt, steht dem Planvorhaben aus unserer Sicht nichts entgegen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 der Gebietscharakter nicht verändert wird, ergeben sich durch die Nachverdichtung auch keine Veränderungen für die an das Gebiet angrenzenden bestandskräftig genehmigten Gewerbebetriebe.

**Beschluss:**

Die Bedenken und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

72. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz; (Schreiben v. 13.11.2025)

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

Das Vorhaben liegt in relativ geringer Entfernung zur B318, die hier täglich von über 18.000 Kfz befahren wird. Es wurde eine überschlägige Berechnung durchgeführt, um die Lärmbelastung an der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln. Die im Rahmen der Bauleitplanung angewandten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ betragen 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts. Überschreitungen der o.g. Richtwerte weisen zwar auf eine hohe Lärmbelastung hin, führen für Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile aber nicht zur Unzulässigkeit des Vorhabens (siehe Ziffer 3.1.4.2 der Bekanntmachung des StMI, Az.: IIB5-4641.0-001/94 "Vollzug der Baugesetze, Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht"), solange durch bauliche Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist nach geltender Rechtsprechung bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) nachts. Ohne die Lärmschutzwand würde sogar die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Aufgrund des geplanten Lärmschutzwalls wird zumindest diese Schwelle nicht erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch deutlich überschritten, insbesondere auf der straßenzugewandten Fassade, hier wiederum vor allem in den oberen Stockwerken.  
Mit baulichen Maßnahmen können hier noch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Die im Entwurf genannten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Grundrissorientierung, Schallschutzfenster und -Türen sowie eine fensterunabhängige Belüftung) sind ausreichend und angemessen, um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

73. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz (Schreiben v. 28.11.2025)

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

- **Begründung der Grünordnung bzw. der Vorgärten, Gärten**

Durch die Novellierung des Baurechtes im Zuge des Bayerischen Modernisierungsgesetzes muss die Grünordnung des Bebauungsplans nun immer städtebaurechtlich begründet werden. Zulässige Gründe sind in §9 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Im Plan soll diese Rechtsgrundlage nun auch immer explizit genannt werden und auch in der Begründung des Bebauungsplans soll darauf eingegangen werden. Wir bitten die rechtlichen Gründe in der Begründung der Bauleitplanung zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die städtebaulichen Gründe, die zu den grünordnerischen Festsetzungen führte, ergänzt. Zugleich wird zu den grünordnerischen Festsetzungen die jeweilige Rechtsgrundlage angegeben.

**Beschluss:**

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung werden die Planunterlagen redaktionell angepasst. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

**C) Satzungsbeschluss****Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“ des Planungsbüros werkbureau\_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, in der Fassung vom 10.09.2025 einschließlich Begründung sowie der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 6 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „KiGa-Hort“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
- Satzungsbeschluss  
Vorlage: 2026/0509**

**Sachverhalt:**

Auf den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.10.2025 (TOP 5) wird verwiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB konnte abgesehen werden.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.10.2025 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 31.10.2025 bis einschließlich 02.12.2025 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2025 bis einschließlich 02.12.2025 beteiligt. Auf Antrag des Landratsamtes Miesbach wurde diese Frist bis zum 03.12.2025 verlängert.

*1. Abwägung***A) Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung**

In der Öffentlichkeit fand das Verfahren kein Interesse. Stellungnahmen über die im Rahmen der Abwägung zu beraten und zu entscheiden wäre, sind keine eingegangen.

**B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Sonstige Belange**

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
8. Deutsche Bahn AG
9. Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
10. LbV-Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
11. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
12. Landesjagdverband Bayern e.V.
13. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
14. Landesfischereiverband Bayern e.V.
15. Bayernwerk AG Kolbermoor
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
17. Deutscher Alpenverein München
18. ESB Energienetze Südbayern GmbH
19. Gemeinde Weyarn
20. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
21. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
22. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz
23. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht
24. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
25. Polizei Miesbach
26. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
27. RVO Oberbayern / Miesbach
28. RVO Oberbayern / München
29. Staatliches Bauamt Rosenheim
30. Stadt Miesbach
31. Telefonica Germany GmbH
32. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
33. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
34. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald München
35. VIVO Warngau

36. Vodafone Mobilfunk
37. Feuerwehr Warngau
38. Feuerwehr Wall
39. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
40. Wasserbeschaffungsverband Wall
41. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
42. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach
43. Gemeindewerke Holzkirchen
44. Kläranlage Holzkirchen

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

45. Energienetze Bayern GmbH
46. Erzdiözese München und Freising
47. LbV Miesbach
48. Bayernets GmbH
49. Gemeinde Gmund
50. Gemeinde Valley
51. Gemeinde Waakirchen
52. Handwerkskammer für München und Oberbayern
53. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
54. Markt Holzkirchen
55. Regierung von Oberbayern, Bergamt
56. SWM Services GmbH
57. Vermessungsamt Miesbach
58. WBV Osterwarngau
59. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen
60. Landratsamt Miesbach, SG Städtebau

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

61. Polizeiinspektion Holzkirchen; (Schreiben v. 31.10.2025)

2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Hinsichtlich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Sichtfelder stets freizuhalten.
-----	--

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Sichtdreiecke sind in der aktuellen Planung mit 70 m in Richtung Reitham nachgewiesen. Sollten sich Gefahrensituationen ergeben, so wird dieses Sichtdreieck entsprechend erweitert.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 62. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz; (Schreiben v. 31.10.2025)

bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes - Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes - verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter [www.planungshilfen.bayern.de](http://www.planungshilfen.bayern.de) zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen mit einzubeziehenden Punkte finden Sie im Kapitel 2 - Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 - Fachplanungen, Nummer 35 - Brandschutz.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die in den Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau, und Verkehr unter Punkt 2.3.2, Nummer 35, aufgeführten Punkte wurden beachtet.

Zuständige Fachbehörden wurden im Verfahren beteiligt.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 63. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; (Schreiben v. 04.11.2025)

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

**Planung**

Die Gemeinde Warngau plant im Südosten von Oberwarngau im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2T und 1540T, Gmkg. Warngau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses sowie die Erweiterung des bestehenden Heizhauses zu schaffen. Der Planungsbereich hat laut Planungsunterlagen eine Fläche von ca. 1,15 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für Gemeinbedarf und als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich verläuft die Kreisstraße MB 10. Nördlich befindet sich das alte Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Warngau und östlich schließt das Gelände der Kindertagesstätte „Am Kapellenfeld“ an.

**Berührte Belange**

Orts- und Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Oberland (RP 17) II 1.4 Z soll die Siedlungstätigkeit auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17 II 1.6 Z). Auf Grund der Ortsrandlage des geplanten Feuerwehrgerätehauses kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung des neuen Gebäudes eine besonders hohe Bedeutung zu. Das Gebäude ist dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren und sollte von der Höhenentwicklung an den vorhandenen Gebäuden orientiert werden. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

**Ergebnis**

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

**Hinweis**

Laut Planunterlagen wurde das Gebiet bereits im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf und als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Leider liegt der Regierung von Oberbayern als höherer Landesplanungsbehörde diesbezüglich keine rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplanänderung vor (bisheriger Stand: geplante Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf und als Fläche für Versorgungsanlagen im Zuge der 14. Flächennutzungsplanänderung). Wir bitten Sie daher, uns ein Exemplar der rechtskräftig gewordenen Änderung inklusive Textteil, Plan und Genehmigungsbescheid zu übermitteln (vgl. Art. 30 BayLplG Mitteilungs- und Auskunftspflicht).

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde im Verfahren beteiligt. In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild wurden keine Anmerkungen bzw. Einwände vorgebracht.

Ein Exemplar der rechtskräftigen 14. Änderung des Flächennutzungsplans inkl. Textteil, Plan und Genehmigungsbescheid wird der Regierung von Oberbayern entsprechend übermittelt.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 64. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung (Schreiben v. 06.11.2025)

wie soeben telefonisch mit Ihnen, Herr Beer, besprochen hier schonmal vorab meine Anmerkungen zur o.g. 1. Änd. des BPlans Nr.26. Die Bekanntmachung sollte den Hinweis auf datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren enthalten und die dazugehörigen Formblätter sollten im Internet mit den anderen Unterlagen veröffentlicht werden. Das entsprechende Formblatt befindet sich im Anhang der Mail.

Der Hinweis in der Bekanntmachung ( am Ende der Bekanntmachung) könnte laut Planungshilfen so aussehen:

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Für die **grünordnerischen Festsetzungen** braucht es eine ausreichende städtebauliche Begründung im Bebauungsplan (vgl. §§ 9 I; 1 VI BauGB), da diese Festsetzungen sonst außer Kraft treten. So legt es das erste und zweite Bayerische Modernisierungsgesetz fest.

Die Rechtsgrundlage des § 9 I BauGB sollte dann im Bebauungsplan auch aufgeführt werden und in der Begründung sollte darauf nochmals explizit eingegangen werden.

Für die Begründung hat Herr Jäger aus dem Naturschutz eine Hilfe vorgefertigt:

**Städtebaurechtlichen Begründung der Grünordnung**

*Die Bauleitpläne sollen gemäß §1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Unter den in §1 Abs. 6 BauGB aufgeführten besonders zu berücksichtigenden Belangen sind hierfür folgende hervorzuheben: Nr. 1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Nr. 5 Belange der Baukultur, Schutz erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von städtebaulicher Bedeutung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Nr. 7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Nr. 14 Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.*

Durch die Novellierung des Baurechtes im Zuge des Bayerischen Modernisierungsgesetzes <sup>14</sup> muss die zu Erreichung dieser Ziele dienliche Grünordnung des Bebauungsplans nun immer städtebaurechtlich begründet werden. Zulässige Gründe sind in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Im Plan soll diese Rechtsgrundlage nun auch immer explizit genannt werden und auch in der Begründung des Bebauungsplans soll darauf eingegangen werden.

Folgende Festsetzungsmöglichkeiten empfehlen wir zu nutzen, um die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Ziele zu erreichen, um in ihrem Bebauungsplan ein möglichst klimaresilientes, für die Bewohner lebenswertes und naturschutzfachliche Belange ausreichend berücksichtigendes Umfeld zu schaffen:

- Neubepflanzungen und Erhalt von Vegetation, auch an Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
- Öffentliche und private Grünflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
- Flächen, die ganz von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- freizuhaltende Flächen zum Schutz vor Umweltauswirkungen, wie z. B. Starkregen und Überflutungsereignisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)
- Umfang, Dichte und Lage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1–4, 6)
- Umfang von (versiegelten) Verkehrsflächen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Lage und Größe von Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23–24)

Bei Änderung bestehender Bauleitplanung empfehlen wir immer zu prüfen, ob eine städtebaurechtliche Begründung bereits vorliegt oder ob diese ergänzt werden muss!

Anbei noch eine Präsentation des Planungsverbands München zum ersten und zweiten Modernisierungsgesetz sowie weitere vllt. hilfreiche Unterlagen zum Thema. Sie können mir gern eine städtebaul. Begründung per Mail nachliefern. Bei allen folgenden Verfahren sollte dann aber die Rechtsgrundlage des § 9 I BauGB im Bebauungsplan auch aufgeführt werden und in der Begründung sollte darauf nochmals explizit eingegangen werden.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Bei künftigen Bekanntmachungen im Bauleitplanverfahren gilt es darauf zu achten, dass der Hinweis auf die datenschutzrechtlichen Informationspflichten entsprechend ergänzt werden. Die dazugehörigen Formblätter sind mit den anderen Planunterlagen im Internet zu veröffentlichen.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die städtebaulichen Gründe, die zu den grünordnerischen Festsetzungen führten, ergänzt. Zugleich wird zu den grünordnerischen Festsetzungen die jeweilige Rechtsgrundlage angegeben.

### Beschluss:

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung werden die Planunterlagen redaktionell angepasst. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehen zur Kenntnis genommen.

## 65. Planungsverband Region Oberland; (Schreiben v. 10.11.2025)

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **04.11.2025** an.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 04.11.2025 wird verwiesen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

## 66. Eisenbahn-Bundesamt; (Schreiben v. 10.11.2025)

Ihr Schreiben ist am 03.11.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "KiGa-Hort" in der Gemeinde Warngau nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die DB InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die DB InfraGO, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd wurde als sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Fachstelle hat sich nicht geäußert.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 67. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz; (Schreiben v. 11.11.2025)

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „KiGa-Hort“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. Nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf bzw. die –Versorgung sollte durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW errechnet und sichergestellt werden. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur erreicht werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Einhaltung und Umsetzung aller baurechtlichen Vorschriften liegt im Zuständigkeitsbereich des Bauherrn bzw. seiner Fachplaner und sind im Rahmen der Erstellung des Brandschutznachweises zu prüfen und nachzuweisen. Die Anforderungen innerhalb des Geländes bzw. der Gebäude (Feuerwehrumfahrung, Flucht- und Rettungswege etc.) sind im Rahmen des Bauvollzugs sicherzustellen. Sie sind auf Ebene der Bebauungsplanänderung nicht von Belang.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

68. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; (Schreiben v. 11.11.2025)

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir begrüßen den Hinweis auf das Bodendenkmal **D-1-8136-0023**, Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, welches in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt. Daraus ergibt sich der auf S. 7 unter Punkt. 2.5 korrekt wiedergegebene Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG, der eine vorsorgliche archäologische Begleitung vorsieht. Bei Voruntersuchungen unter Begleitung eines Grabungstechnikers des BLfD wurden zwar im Jahr 2014 keine Bodendenkmäler im Bereich der Erschließungsmaßnahme festgestellt, aber aufgrund der Nähe zu den bekannten Gräbern aus Vor- und Frühgeschichtlicher Zeit werden im gesamten

Plangebiet weitere, bislang nicht bekannte Bodendenkmäler vermutet, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem bekannten Bodendenkmal stehen.

Gleichzeitig bitten wir jedoch den Hinweis auf die Meldepflicht an derselben Stelle aus Gründen der Eindeutigkeit zu streichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

69. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau; (Schreiben v. 10.11.2025)

2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  <p style="color: blue; margin: 0;">Ein Hauswasseranschluss (DN25 bis DN32) ist von der Hauptleitung in Fl.-Nr. 107/1 südlich des Gebäudes Schulweg 12 durch den Garten der Kita Am Kapellenfeld oder vom Hydranten beim derzeitigen Feuerwehrhaus (Taubenbergstraße 35) möglich. Zum Anschluss eines Hydranten besteht derzeit keine Möglichkeit, dazu sind umfangreiche Leitungsbauarbeiten nötig. Über die Leitungstrassen sowie die Verteilung der Baukosten besteht Gesprächsbedarf. Wir bitten daher, um eine möglichst frühzeitige Einbindung des WBV Oberwarngau in die Planungen.</p>
-----	---

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Klärung der offenen Punkte nimmt die Gemeinde Warngau rechtzeitig Kontakt mit dem Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau auf.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

70. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; (Schreiben v. 12.11.2025)

mit dem Entwurf zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Zum Schutz vor möglichen Schäden bei Starkniederschlägen empfehlen wir, das geplante neue Feuerwehrgebäude z.B. durch eine entsprechende Höhenlage hochwasserangepasst zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine hochwasserangepasste Höhenlage des geplanten Gebäudes ist durch den festgesetzten Bezug der EG-Fertigfußbodenhöhe auf die Straßenhöhe in der Einfahrt zur Feuerwehr gewährleistet.

**Beschluss:**

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 71. Deutsche Telekom GmbH; (Schreiben v. 17.11.2025)

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 31.10.2025 per E-Mail bei uns eingegangen.

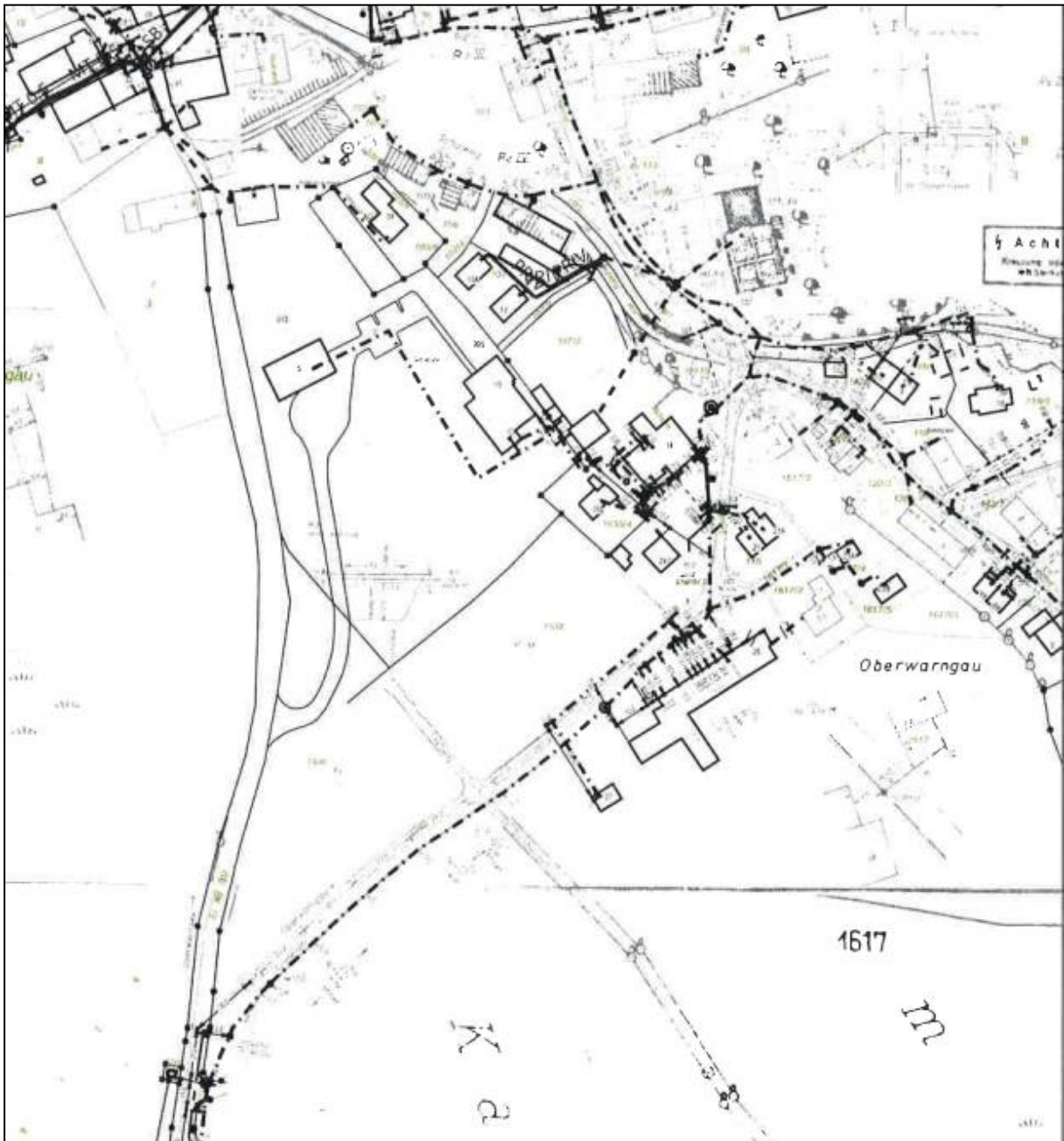
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im und am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: [PTI21\\_BTR@telekom.de](mailto:PTI21_BTR@telekom.de)) abzustimmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die im Baugebiet vorhandenen Telekommunikationslinien werden beachtet. Sollte eine Verlegung erforderlich werden, so wird diese rechtzeitig beantragt.

Die zu beachtenden Vorschriften bei Baumpflanzungen und das Verbot zum Überbauen von Leitungen ist in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 3.5 geregelt.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 72. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen; (Schreiben v. 28.11.2025)

zum o. g. Verfahren in der Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile bzw. Beeinträchtigungen für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sollte es zu Beeinträchtigungen kommen, ist ein angemessener Ausgleich erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie

vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden.

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Bereich Forsten:

Bei der vorliegenden Planung ist kein Wald nach Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Gegen das geplante Vorhaben gibt es aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen durch Text werden um folgenden Hinweis ergänzt: „Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigung befahrbar sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geräuschemissionen

auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden.“

**Beschluss:**

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung werden die Planunterlagen redaktionell angepasst. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

73. Landratsamt Miesbach, SG Straßenverkehr; (Schreiben v. 27.11.2025)

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

Aufgrund des zu erwartenden, zunehmenden Verkehrsaufkommens und der Nähe zum Ortsausgang möchten wir darauf hinweisen, dass im Falle von Unfallhäufungen oder gefährlichen Verkehrssituationen in diesem Bereich die Schaffung entsprechender Sichtfelder erforderlich wird.

In Anlehnung an die RAL 6.6.3 sind für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h Sichtweiten von mindestens 110 m nachzuweisen. Dies ist aufgrund der Nähe zum außerörtlichen Bereich erforderlich, da sich das Sichtdreieck bereits mit den angegebenen 70 m in Richtung Reitham auf den Bereich außerorts erstreckt. Die Sichtfelder müssen dabei dauerhaft frei von Hindernissen und Bewuchs gehalten werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Sollte sich im Verlauf der Nutzung des Gebiets eine Gefahrensituation zeigen, behalten wir uns vor, entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der Sichtverhältnisse zu fordern.

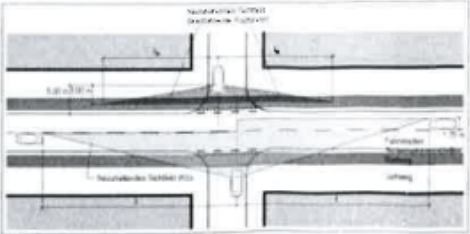


Bild 120: Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

Tabelle 58: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V <sub>zul</sub>	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme der Polizeiinspektion Holzkirchen vom 31.10.2025 wird verwiesen.

**Beschluss:**

Die Bedenken und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 74. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz; (Schreiben v. 14.11.2025)

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

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine erheblichen Einwände. Die Abstände zu den nächsten Immissionsorten im östlich gelegenen Mischgebiet sind noch so ausreichend, dass unter Berücksichtigung von organisatorischen Maßnahmen beim Einsatz- und Übungsbetrieb keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind. Aufräumarbeiten nach nächtlichen Einsätzen sollen im geschlossenen Gebäude durchgeführt werden und größere Reparaturmaßnahmen an Fahrzeugen nicht vor Ort, sondern in Fachwerkstätten durchgeführt werden. Übungen im Außenbereich sollen spätestens um 22:00 Uhr enden.

Die Festsetzung dieser Maßnahmen kann dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind weder erforderlich noch zulässig. Unvermeidbare Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, die im Rahmen von Feuerwehreinsätzen z.B. durch das Signalhorn der Einsatzfahrzeuge auftreten können, sind von den Anwohnern zu dulden. Die Durchführung von Feuerwehreinsätzen steht im öffentlichen Interesse und entzieht sich - anders als der Übungsbetrieb - dem strengen Reglement des Immissionsschutzrechts, wobei trotzdem im möglichen Umfang Rücksicht zu nehmen ist und unnötige Störungen zu vermeiden sind.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine erheblichen Einwände bestehen.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 75. Landratsamt Miesbach, SG Gesundheitswesen; (Schreiben v. 03.12.2025)

der FB 43 Gesundheit bedankt sich für die Möglichkeit eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Verfahren nach § 13a BauGB) - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "KiGa-Hort" in der Gemeinde Warngau abgeben zu können:

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Ermöglichung einer notwendigen Erweiterungsoption für das bestehende Heizhaus. Die Gemeinde möchte das neue Feuerwehrgebäude möglichst zentral und verkehrsgünstig ansiedeln, um die Anfahrtswege und -zeiten möglichst kurz zu halten.

Durch die Vorgaben zu Gebäudestellung und -ausbildung sollen einerseits die Grundlagen für ein zeitgemäßes funktionales Feuerwehrgebäude geschaffen und andererseits die verträgliche Einbindung in das Ortsgefüge erreicht werden. Darüber hinaus wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf *Kindergarten/Hort/Sport- und Spie/anlagen* Baurecht für ein erdgeschossiges Lagergebäude geschaffen; zusätzlich wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung *Freisportfläche* festgesetzt.

Das Gebiet wird unmittelbar über die Kreisstraße MB 10 erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer. Die Seitenbereiche der geplanten Stichstraße werden offengehalten, sie dienen im Winter der Schneeablage und sollen auch den Begegnungsverkehr erleichtern.

**Stellungnahme des FB 43 Gesundheit:**

Mit der beabsichtigten Änderung besteht grundsätzlich Einverständnis, und auch für die geplanten Baumaßnahmen besteht Verständnis.

Jedoch sehen wir die unmittelbare Nähe der vorgesehenen neuen Zweckbauten für die Feuerwehr zur bestehenden Kindertagesstätte kritisch. Nach unserer Auffassung erhöhen sich dadurch das Verkehrsaufkommen und damit der Begegnungsverkehr im Planbereich deutlich.

Wir bitten, bei der weiteren Planung auf die sichere Ausgestaltung der Verkehrswege, der Verkehrsbegegnungsflächen sowie der Abstellflächen für Fahrzeuge und Fahrräder hinsichtlich dieser besonders vulnerablen Personengruppe und ihrer Begleitpersonen besonderes Augenmerk zu legen. Insbesondere ist auf möglichst barrierefreie – hier: kinderwagentaugliche und für Kleinkinderfahrzeuge geeignete – Verkehrsflächen sowie auf eine maximale Verkehrsberuhigung mit Gleichbehandlung aller Verkehrsteilnehmer zu achten.

Maßnahmen zur Klimafolgenanpassungen durch verschattete Zonen z.B. mittels Laubbäume, sollen im größtmöglichen Umfang realisiert werden. Dies betrifft auch die neu ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitsport.

Die Belastungsermittlung hinsichtlich möglicher Kampfmittel für das Bauvorhaben ergab laut der uns vorliegenden Unterlagen insgesamt 58 Verdachtspunkte, die in Zusammenhang mit Kampfmitteln stehen könnten. Da diese eine potenzielle gesundheitliche Gefährdung darstellen können, schließen wir uns der Stellungnahme der Verwaltung an, die empfohlenen Maßnahmen zur Klärung aller Verdachtspunkte im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung entsprechend zu beachten und zu prüfen. Das Gesundheitsamt ist gegebenenfalls im Rahmen der Zuständigkeit des Pfades „Mensch–Boden“ zu informieren bzw. zu beteiligen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die aufgeführten Punkte in der Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, SG Gesundheitswesen, werden bzw. wurden wie folgt beachtet:

- Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer durch die Schaffung von getrennten Anfahrtsmöglichkeiten
- Schaffung von verschatteten Zonen durch Festsetzung bzw. Pflanzung von Laubbäumen etc.
- Untersuchung auf Kampfmittel im Baubereich mit entsprechender Beräumung

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

**C) Allgemeine Planfortschreibung**

Bezugnehmend auf den gefassten Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 14.10.2025 (TOP 5) wurde der Geltungsbereich hinsichtlich *Feuerwehrhaus/Pumptrack* entsprechend angepasst.

**D) Satzungsbeschluss****Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „KiGa-Hort“ des Planungsbüros werkbureau\_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, in der Fassung vom 29.09.2025 einschließlich Begründung sowie der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Antrag zur Geschäftsordnung durch GRM Max Bauer auf Änderung der Reihenfolge der TOP`s:**

TOP 7 (24. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich des Ortsteils Einhaus; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Billigungs- und Auslegungsbeschluss) soll auf TOP 14 verschoben werden, um die zeitliche Abfolge für die betreffenden Besucher zu verkürzen. Ein Fortführen mit den Bauanträgen ist somit möglich.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 7 Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in 83627 Warngau, Bernloh 1, auf Fl.Nr. 1180/4 der Gemarkung Wall  
Vorlage: 2026/0511**

**Sachverhalt:**

Gem. Art. 49 GO (Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung ) nahm GRM Max Bauer an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Der Antragsteller plant den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in 83627 Warngau, Bernloh 1, auf Fl.Nr. 1180/4 der Gemarkung Wall.

Das Grundstück befindet sich laut der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau im Außenbereich. Demnach hat die baurechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB zu erfolgen. Das gesamte Baugrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, da der Flächennutzungsplan das Areal als landwirtschaftliche Fläche ausweist und die Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Der Antragsteller ist aktiver Landwirt. Die finale Prüfung hat jedoch durch die Fachbehörde zu erfolgen.

Die Maschinenhalle wird mit den Außenmaßen von 42,00 m x 16,00 m beantragt. Das beantragte Bauvorhaben wird mit einer Gesamthöhe von 7,97 m errichtet. Die Dachneigung beträgt 20° bei einem herkömmlichen Satteldach. Die Maschinenhalle wird in 6 Felder aufgeteilt, wobei das 6. Feld als Maschinenwerkstatt verwendet wird. Bei der Werkstatt werden 2 Fenster eingebaut. Die Halle erhält ansonsten keine Öffnungen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes Bernloh – Einhaus gesichert. Sollte Trinkwasser in der Maschinenhalle nötig sein, ist zwingend Kontakt mit dem WBV aufzunehmen.

Aussagen zur Löschwasserversorgung im obigen Antrag auf Baugenehmigung liegen nicht vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan vom 19.12.2025 der Zimmerei Schiller, Miesbach zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	15	
Ja-Stimmen:	14	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	GRM Max Bauer

<b>Top 8</b>	<b>Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zur energetischen Sanierung mit Ausbau des Dachgeschosses und Nutzungsänderung zu 3 Wohneinheiten auf Fl.Nr. 2069 der Gemarkung Warngau, Reitham 12</b> <b>Vorlage: 2026/0512</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses in Reitham 12, 83627 Warngau; Fl.Nr. 2069 Gem. Warngau, zu erneuern, energetisch zu sanieren und als Wohnraum umzunutzen.

Dazu ist vorgesehen, das Wohnhaus bis zur Decke über dem OG abzubrechen und in Holzbauweise nach aktuellen Energiestandard neu zu errichten. Die Höhe und Abmessung des Gebäudes bleiben dabei unverändert. Ausschließlich die Dachfenster und die zwei Fenstertüren auf der Ostseite verändern die Ansichten. Im DG soll dabei eine eigenständige Wohnung entstehen. Der Zugang zur DG-Wohnung ist über eine auf der Südseite angeordneten, neuen Stahlaußentreppe geplant, die direkt an den bestehenden Balkon anschließt. Im Obergeschoss erfolgt der Zugang weiter über einen innenliegenden Treppenraum. Das bestehende Wohnhaus wird in diesem Bereich um 4,00 m erweitert.

Des Weiteren soll die derzeit bestehende Wohneinheit im Erdgeschoss und Obergeschoss in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden. Die erste Wohneinheit ist dabei wie im Bestand über die Eingangstüre auf der Ostseite zugänglich. Der Zugang zur weiteren Wohneinheit im OG erfolgt ebenfalls über die geplante Außentreppe. Die Ansichten des bestehenden Wohnteils bleiben unverändert. Ausschließlich die Außentreppe, die Eingangstüre im OG auf der Südseite in den neuen Treppenraum und ein neues Fenster auf der Nordseite werden ergänzt. Der restliche landwirtschaftliche Gebäudeteil bleibt unverändert. Die Außentreppe wird entlang der Gebäudesüdseite vom EG zum OG errichtet. Aufgrund dessen, dass nur eine eingeschossige Außentreppe errichtet wird, und diese direkt in den bestehenden Balkon integriert wird, fügt sich diese nach Ansicht der Verwaltung gut in das vorhandene Bauvorhaben ein. Die Außentreppe wird in Stahl errichtet.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 „Reitham“, der als Art der Nutzung Dorfgebiet - MD vorsieht.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze (2 Stellplätze / WE) ist durch Nachweis erbracht.

Gemäß Punkt 7.4 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung sind die Dachfenster untereinander mit gleichem Abstand zu Traufe und First anzuordnen.

Ein entsprechender Antrag auf Abweichung durch den Antragsteller liegt bereits vor. Die Dachflächenfenster sind nicht im gleichen Abstand zu Traufe und First angeordnet, da dort genau die Mittelfette wie im Bestand verlaufen soll. Die Anordnung erfolgt deshalb direkt oberhalb bzw. unterhalb der Mittelfette.

Die Entwässerung wurde durch einen Entwässerungsplan des Ingenieurbüros Färber, Holzkirchen, vom Juli 2025 nachgewiesen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Auskunft der Wasserversorgung Reitham gesichert.

Angaben zum Brandschutz (Nachweis) sind im vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung nicht ersichtlich.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan vom 27.10.2025 des Architekturbüros Leserer, Waakirchen zu.  
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Gleichzeit wird der beantragten Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung bzgl. Punkt 7.4 (Anordnung Dachflächenfenster) zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 9 Vollzug der Baugesetze: Ersatzbau für die bestehenden Betriebsgebäude mit Anbau eines Lagers und zweier Garagen auf Fl.Nr. 366 der Gemarkung Wall, Markhaus 1  
Vorlage: 2026/0513**

### **Sachverhalt:**

Die bestehenden Lagerräume und Garagen im westlichen Teil des Anwesens sind in einem sehr desolaten Zustand und sollen ersetzt werden. Es soll eine weitere Garage in das Gebäude integriert werden.

Ebenfalls soll die bestehende Auffahrt in die Tenne eingehaust werden. Durch die gesamte Baumaßnahme entstehen sinnvollere Räume, die insbesondere für die Lagerung benötigt werden.

Der Hauptbaukörper ist besser erkennbar und die gesamten Traufen verlaufen in einer Höhe.

Im gesamten Querbau sind massive Feuchte- und Frostschäden sichtbar. Das Mauerwerk zeigt eine durchgehende Durchfeuchtung auf, wodurch bereits großflächig Moosbewuchs entstanden ist. Zusätzlich sind stellenweise Salpeterausblühungen zu erkennen, welche eindeutige Hinweise auf ein lang bestehendes Feuchteproblem bzw. auf kapillare Durchfeuchtung sind. Die Frostschäden äußern sich in Form von abgeplatzten Oberflächen, Risse und absandeten Steinen, welche die Tragfähigkeit einzelner Wandbereiche bereits merklich reduziert haben.

Ein Abriss des bestehenden Baukörpers ist zwingend notwendig. Sowohl die baulichen Zustandsanalysen als auch wirtschaftliche und betriebliche Überlegungen kommen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass nur ein Ersatzbau eine sichere, dauerhafte und funktional zeitgemäße Lösung bietet. Der Neubau ermöglicht nicht nur die Behebung aller bestehenden Mängel, sondern schafft gleichzeitig die räumlichen Voraussetzungen für einen zukunftsfähigen und effizienten Betrieb.

Im Untergeschoss finden keine Umbaumaßnahmen statt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers und die gesamte Schmutzwasserentsorgung werden nicht verändert.

Die Dachneigung, DN 20° (Bestand) wird nicht verändert.

Die Baumaßnahme erfordert insgesamt 16 Stellplätze. Die Parkplätze für das Gewerbe werden nördlich und westlich des Gebäudes angeordnet. Die beiden Stellplätze für die bestehende Wohneinheit werden an der nördlichen Grenze angeordnet. Vor dem bestehenden Laden befinden sich südlich 4 Kundenparkplätze. Somit stehen auf dem Grundstück, Fl.Nr. 366 Gem. Wall gesamt 18 Stellplätze zur Verfügung und werden auf diesem nachgewiesen (Nachweis liegt vor!)

Das Anwesen befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Warngau. Das AELF wurde bereits beteiligt, um eine entsprechende Einschätzung zu erhalten.

Von Seiten der Gemeinde werden wir den Ersatzbau entsprechend § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben werten, zumal die vorherigen Anträge auf Baugenehmigung ebenfalls so beschieden wurden.

Das Bestandsgebäude ist bereits mit Trinkwasser erschlossen. Eine Erhöhung des Trinkwasserbedarfs ist schriftlich beim Wasserbeschaffungsverband Wall zu beantragen.

Für die beantragte Erweiterung sind die Anschlussgebühren vom Antragsteller vollumfänglich zu übernehmen. Dafür ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme eine Berechnung des umbauten Raumes des Bestandes und des Neu-/Ersatzbaues vorzulegen.

Im Vorfeld ist Kontakt mit dem WBV Wall aufzunehmen.

Aussagen zur Löschwasserbeseitigung wurden in den vorgelegten Unterlagen nicht getroffen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Ersatzbau für die bestehenden Betriebsgebäude mit Anbau eines Lagers und zweier Garagen gemäß den vorgelegten Plänen vom 19.12.2025 des Architekturbüro Mahr, Miesbach zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 10 Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau eines Milchviehlaufstalles in 83627 Warngau – Wall, Kirchweger 2, Fl.Nrn. 53, 57 der Gemarkung Wall  
Vorlage: 2026/0514****Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant den Neubau eines Milchviehstalles in 83627 Warngau – Wall, Kirchweger 2, auf Fl.Nrn. 53, 57 der Gemarkung Wall.

Das Grundstück befindet sich laut der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau im Außenbereich. Demnach hat die baurechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB zu erfolgen. Das gesamte Baugrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, da der Flächennutzungsplan das Areal als landwirtschaftliche Fläche ausweist und die Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung der Antragstellerin gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Die Antragstellerin ist aktive Landwirtin im Nebenbetrieb. Die finale Prüfung erfolgt jedoch durch die Fachbehörde.

Die Antragstellerin plant den Neubau eines Milchviehstalles samt Güllegrube. Aktuell wird ein kleiner Biomilchviehbetrieb im Nebenerwerb betrieben. Im Sommer sind die Tiere bei entsprechender Witterung auf der Weide, im Winter unter Anbindehaltung im Stall. Die Anbindehaltung ist jedoch nicht mehr zeitgemäß und tierwohlrechtlich sehr umstritten. Aufgrund dessen wird diese bauliche Maßnahme beantragt, um die Zukunftsfähigkeit dieser Landwirtschaft zu sichern.

Es wurden mehrere Möglichkeiten für einen Umbau, Anbau sowie Neubau diskutiert, wobei sich die Antragstellerin für einen Neubau entschlossen hat. Ein Umbau bzw. Anbau wäre mit einem enormen Aufwand verbunden, wobei das gesamte Tierwohl im Bestand wesentliche Nachteile erfahren würde. Aufgrund dieser Tatsache wird vorliegender Neubau eines Milchviehlaufstalles beantragt.

Im vorgelegten Antrag ist erkennbar, dass das neue Gebäude aufgrund der abgestuften Bauweise und der anschließenden Begrünung sehr gut in das Landschaftsbild einfügt. Durch den Neubau ist erkennbar, dass die Tiere enorm viel Luft, Licht und Bewegungsfreiheit erhalten. Begrünungsplan liegt dem Antrag ebenfalls bei.

Der Milchviehstall wird mit den Außenmaßen von 30,00 m x 20,20 m beantragt. Gleichzeitig befinden sich im vorderen Bereich (mittig angeordnet) mehrere Funktionsräume. Die Dachneigung beträgt 22° bei einem herkömmlichen Satteldach. Die Gesamthöhe wird mit 9,09 m angegeben.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes Wall gesichert. Der maximale Leitungsquerschnitt bei Anschluss an die Hauptleitung beträgt DN 32 (PE 40). Die benötigte Wassermenge ist beim WBV Wall zwingend zu beantragen.

Alle Kosten für den neuen Wasseranschluss müssen vollständig vom Antragsteller übernommen werden. Die Hauptleitung ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite situiert.

Für das Bauvorhaben sind Anschlussgebühren fällig, die vom Antragsteller vollumfänglich übernommen werden müssen. Dafür ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Berechnung des umbauten Raumes vorzulegen.

Aussagen zur Löschwasserversorgung im obigen Antrag auf Baugenehmigung liegen nicht vor.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 01.12.2025 des Planungsbüros landplan.bayern, Maithenbeth, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 11 Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau einer Güllegrube mit Decke in 83627 Warngau – Wall, Kirchweg 2, Fl.Nrn. 53, 57 der Gemarkung Wall Vorlage: 2026/0515</b>
---

### **Sachverhalt:**

Die Antragstellerin plant den Neubau einer Güllegrube in 83627 Warngau – Wall, Kirchweg 2, auf Fl.Nrn. 53, 57 der Gemarkung Wall.

Das Grundstück befindet sich laut der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau im Außenbereich. Demnach hat die baurechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB zu erfolgen. Das gesamte Baugrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, da der Flächennutzungsplan das Areal als landwirtschaftliche Fläche ausweist und die Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Die Antragstellerin ist aktive Landwirtin im Nebenbetrieb. Die finale Prüfung erfolgt jedoch durch die Fachbehörde.

Auf dem Betrieb sind zwei Güllegruben vorhanden. Jedoch genügen diese nicht für den beantragten Stallneubau. Nach den gesetzlichen Bestimmungen reichen diese beiden Gruben nicht aus. Um jedoch weiterhin zu optimalen Zeitpunkten/Bedingungen Gülle auszubringen, ist ebenfalls ein neue Güllegrube mit Decke nötig. Diese wird mit einer befahrbaren Decke versehen, um keine weiteren Emissionen zu verursachen.

Die Güllegrube wird als geschlossener Tiefbehälter errichtet. Die nutzbare Höhe wird mit 3,80 m angegeben. Mittig wird ein Betonpfeiler angeordnet, um die Überfahrbarkeit zu gewährleisten. Die Grube wird im vorderen Bereich des Neubaus des Milchviehstalles angeordnet.

Die Verbindung zwischen Güllegrube und Neubau Milchviehstall (vorheriger Bauantrag) erfolgt über eine unterirdische Gülleleitung, DN 500.

Aussagen zur Löschwasserversorgung im obigen Antrag auf Baugenehmigung liegen nicht vor.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 01.12.2025 des Planungsbüros landplan.bayern, Maithenbeth, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 12 Vollzug der Baugesetze: Bauantrag zum Neubau eines Quergiebels zur Schaffung eines Kinderzimmers in einem Mehrgenerationenhaus auf Fl.Nr. 2694 der Gemarkung Warngau, Lochham 8a  
Vorlage: 2026/0516**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Quergiebels zur Schaffung eines Kinderzimmers in einem Mehrgenerationenhaus.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich

nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau als Dorfgebiet – MD festgesetzt.

Gemäß der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau ist unter Ziffer 1, 1.1 geregelt, dass die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau anzuwenden ist.

Der Bau des Quergiebel wird beantragt, da im OG des Mehrgenerationenhauses dringend ein zusätzliches Kinderzimmer benötigt wird.

Gemäß Punkt 7.5 der gemeindlichen Gestaltungssatzung muss sich das Erscheinungsbild des Quergiebel dem Hauptbaukörper unterordnen, d. h. der First muss mindestens 50 cm tiefer liegen. Dacheindeckung, Material und Farbe des Quergiebel müssen dem Hauptgebäude entsprechen.

Die Dachhaut des Bestandsbaukörpers wird aufgrund der Baumaßnahmen um 35 cm erhöht. Aufgrund dieser Tatsache entspricht der Neubau des Quergiebel der gemeindlichen Satzung. Der Höhenabstand von den in der Satzung genannten 50 cm ist gewährleistet.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 28.01.2026 (Austauschplanung) des Architekturbüros Eglseeder, Otterfing.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 13 Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau eines Jungviehstalles mit Güllekeller in 83627 Warngau – Wall, Vorderweidenau 1, auf Fl.Nr. 84 der Gemarkung Wall  
Vorlage: 2026/0517**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant den Neubau eines Jungviehstalles mit Güllekeller in 83627 Warngau – Wall, Vorderweidenau 1, auf Fl.Nr. 84 der Gemarkung Wall.

Aktuell ist die Nachzucht auf diesem Betriebsstandort in Wall im Sommer auf der Weide und bei schlechter Witterung bzw. im Winter im bestehenden Stall in Anbindehaltung untergebracht. Diese Handlungsform ist zum Wohle des Tieres und der Arbeitswirtschaftlichkeit nicht mehr zeitgemäß. Um die Haltung zukunftsfähig zu gestalten, wird dies durch den beantragten Neubau beabsichtigt. Der Weideaustrieb ist jedoch nach wie vor geplant.

Vor Ort wurde auch der der Umbau bestehender Gebäude intensiv diskutiert, was jedoch aufgrund von Tierwohl und praktikablen Argumenten verworfen wurde. Des Weiteren wäre dringend benötigte Lagerfläche für Futtermittel und Maschinen reduziert worden.

Auch aufgrund des planreifen Wasserschutzgebietes ist eine Umbaulösung im Bestand mit einem immensen Aufwand verbunden, bzw. so effektiv wie bei einem Neubau nicht möglich.

Der Neubau wird in Holzbauweise erfolgen und sich optisch in die bestehende Hofstelle einfügen. Gleichzeitig wird dieser nach aktuellem Stand der Technik und Bauweise errichtet werden. Dies wird ebenso durch die Eingrünung und Ausgleichsfläche am Bauvorhaben erreicht (Begrünungsplan liegt den Anlagen bei).

Das Grundstück befindet sich laut der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau im Außenbereich. Demnach hat die baurechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB zu erfolgen. Das gesamte Baugrundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, da der Flächennutzungsplan das Areal als landwirtschaftliche Fläche ausweist und die Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Die finale Prüfung erfolgt jedoch durch die Fachbehörde.

Der Jungviehstall wird mit den Außenmaßen von 17,30 m x 36,10 m beantragt. Das beantragte Bauvorhaben wird mit einer Gesamthöhe von 7,665 m errichtet. Die Dachneigung beträgt 18° bei einem herkömmlichen Satteldach.

Die Entsorgung (Gülle, Abwasser) erfolgt über die bestehende Güllegrube. Dafür wird eine unterirdische Gülleleitung vom Stall zur Bestandsgrube in DN 500 errichtet.

Die Erschließung ist nach Auskunft des WBV Wall gesichert, der maximale Leitungsquerschnitt beträgt DN 25 (PE 32); die benötigte Wassermenge ist zwingend beim WBV Wall zu beantragen. Alle Kosten für den neuen Wasseranschluss sind vom Antragsteller vollständig zu übernehmen.

Die Zuleitung liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Für das Bauvorhaben sind Anschlussgebühren fällig, die vom Antragsteller vollumfänglich zu übernehmen sind. Dafür ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme eine Berechnung des umbauten Raumes vorzulegen. Im Vorfeld ist zwingend Kontakt mit dem WBV Wall aufzunehmen.

Aussagen zur Löschwasserversorgung im obigen Antrag auf Baugenehmigung liegen nicht vor. Im Umkreis von 300 m sind auch keine Hydranten für die Sicherstellung von Löschwasser vorhanden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 27.11.2025 des Büros Landplan.Bayern, Maithenbeth zu.  
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Die durch das Bauvorhaben entstehenden Straßenschäden sind durch den Bauwerber gesamt zu beseitigen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anwesen in Vorder-/Hinterweidenau laut Mitteilung der Telekom mit schnellen Glasfaseranschlüssen ausgestattet werden sollen. Für die Weiterleitung der Glasfaser Signale soll im Bereich der gemeindlichen Zufahrtsstraße Flur Nr. 95 bzw. auf Höhe Vorderweidenau ein neues Schaltgehäuse am nördlichen Fahrbahnrand als Netzverteiler errichtet werden.

Der Telekom Technik GmbH bzw. dem Netzplaner ist bereits darüber informiert, dass für das geplante Schaltgehäuse keine gemeindliche Fläche zur Verfügung gestellt werden kann und somit auf einer privaten Grundstücksfläche vorgesehen ist.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 14 24. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich des Ortsteils Einhaus; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2026/0510**

**Sachverhalt:**

Auf den Billigungsbeschluss des Gemeinderates vom 11.11.2025 (TOP 7) wird verwiesen.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 24.11.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 25.11.2025 bis einschließlich 05.01.2026 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.11.2025 bis einschließlich 05.01.2026 beteiligt.

*1. Abwägung***A) Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung**

In der Öffentlichkeit fand das Verfahren geringes Interesse. Stellungnahmen über die im Rahmen der Abwägung zu beraten und zu entscheiden wäre, sind folgende eingegangen:

Einwender A; (Schreiben v. 15.12.2025)

**Antrag auf Aufnahme  
24. Änderung Flächennutzungsplan für Einhaus**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der aktuellen öffentlichen Bekanntmachung gibt es eine Änderung des Flächennutzungsplans für Einhaus. Danach liegt mein Grundstück außerhalb der neuen Plangrenze.

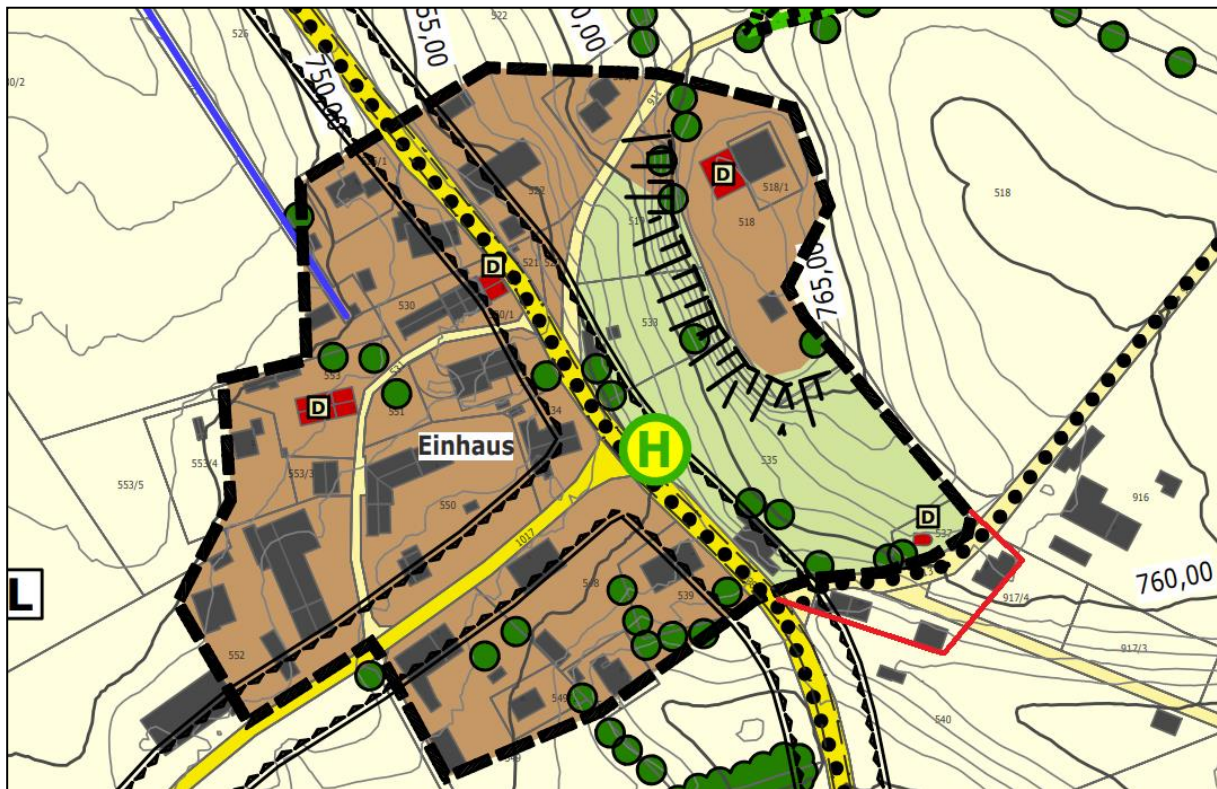
Hiermit beantrage ich die Aufnahme eines Teilbereichs meiner Flurnummer 540 gemäß beiliegender Skizze in den Innenbereich bzw. die Erweiterung des Flächennutzungsplans entsprechend der 24. Änderung.





#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorhandene Baubestand im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Daxer ist bauplanungsrechtlich als Baubestand im Außenbereich zu bewerten. Durch eine Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan wird grundsätzlich kein Innenbereich gem. § 34 BauGB begründet. Ein Siedlungszusammenhang mit dem Siedlungsschwerpunkt Einhaus von städtebaulichem Gewicht ist nicht erkennbar. Über eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs der 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Anwesen Einhaus 12, Einhaus 12a kann jedoch diskutiert werden. Folgender Vorschlag liegt dem Gemeinderat für eine weiterführende Betrachtung und Diskussion vor (**rote Linie** = möglicher Erweiterungsbereich des Geltungsbereichs der 24. FNP-Änderung):



**Beschluss:**

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs der 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich südlich der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Daxer (Einhaus 12, Einhaus 12a) wird zugestimmt. Die betroffenen Teilflächen sollen ebenfalls als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen bzw. dargestellt werden und sind im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu ergänzen.

Einwender B; (Schreiben v. 23.12.2025)

**ich bitte meine Flur Nr 533 mit aufzunehmen und als Wohnbaugebiet auszuweisen. Daher lege ich Einspruch gegen die beabsichtigte Änderung ein. Bitte halten Sie mich auf dem laufenden und senden Sie mir Bitte die Unterlagen zu. Bzw den link zu der Bekanntmachung. Ich Bin Erbe .. Das betreffende Grundstück wurde am 15.12. 25 notariell an mich übertragen.**

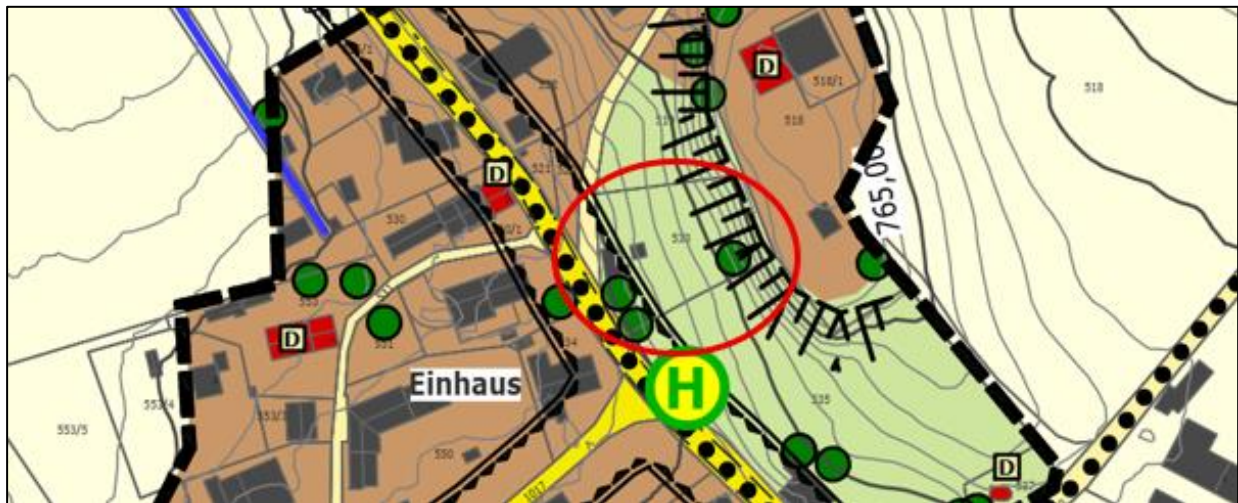
**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung (informelles Planungsinstrument). Grundsätzlich werden durch die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan keine Baugebiete ausgewiesen. Es werden dadurch keine konkreten Vorhaben genehmigt oder neue Baurechte begründet.

Besagtes Grundstück befindet sich im Hangbereich östlich der Kreisstraße MB10.

Auf dem Grundstück befinden sich landwirtschaftliche Nebenanlagen (Schuppen / Stadl).

Der bislang unbebaute Hangbereich stellt ein wichtiges ortbildprägendes Merkmal von Einhaus dar. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde.



### **Beschluss:**

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. An dem Planungskonzept wird weiterhin festgehalten, auf eine Darstellung von Bauflächen der ortsbildprägenden Hangbereiche östlich der Kreisstraße MB10 wird weiterhin verzichtet. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Einwender C; (Schreiben v. 04.01.2026)

**Im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich des Ortsteils Einhaus erhebe ich hiermit form- und fristgerecht Einspruch und bitte um Berücksichtigung folgender Punkte:**

**1. Einbezug des landwirtschaftlichen Zuhauses** Ich bin Eigentümer / Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Zuhauses auf der Flurnummer 569, Gemarkung Wall.

Dieses Anwesen ist funktional und strukturell eng mit dem Ortsteil Einhaus verbunden und stellt seit Jahrzehnten einen wesentlichen Bestandteil der örtlichen landwirtschaftlichen Nutzung dar. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans findet dieses Grundstück jedoch keine angemessene Berücksichtigung.

**2. Fehlende planerische Einbindung**

Die bisherige Planung lässt mein landwirtschaftliches Zuhause außerhalb des geplanten Änderungsbereiches, obwohl eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum Ortsteil Einhaus besteht und infrastrukturelle Erschließung bereits vorhanden ist.

**3. Antrag auf Aufnahme in die neue Bauleitplanung** Ich beantrage daher ausdrücklich, das Grundstück Flur-Nr. 569, Gemarkung Wall, in den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich des Ortsteils Einhaus aufzunehmen.

Ich bitte um sachliche Prüfung meines Einspruchs sowie um eine schriftliche Rückmeldung über die weitere Behandlung im Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem angesprochenen Zuhause im Bereich der Flur Nr. 569 Tfl. handelt es sich um einen Neubau. Dieses wurde bislang nicht eingemessen und ist nicht Bestandteil der Digitalen Flurkarte (Stand 20.01.2026). Siehe folgenden Auszug aus der Parzellarkarte:

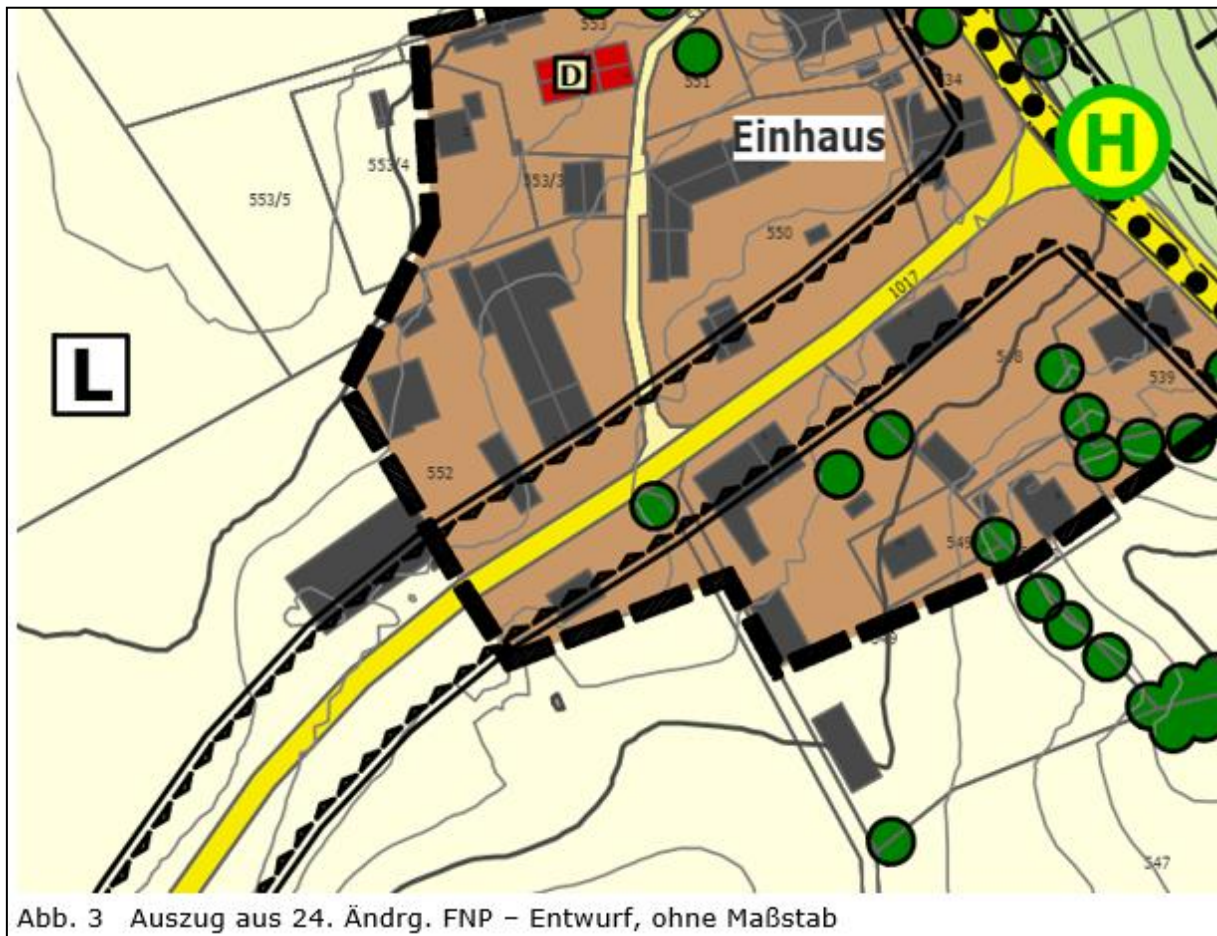


Abb. 1 Auszug aus Parzellarkarte (20.01.2026) mit Luftbild (Befliegung 31.7.2024);  
Quelle: BayernAtlas © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb. 2 Neubau im Bereich Flur Nr. 569 T, Aufnahme vom 18.09.2025

In Berücksichtigung der tatsächlichen Situation vor Ort wird empfohlen, die Darstellung der Bauflächen entsprechend vorhandener Ausprägung zu erweitern, siehe folgende Abbildung.



**Beschluss:**

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Bauflächen ist im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung entsprechend zu ergänzen.

**B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Sonstige Belange**

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
8. Deutsche Bahn AG
9. Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
10. LbV-Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
11. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
12. Landesjagdverband Bayern e.V.

- 
13. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
  14. Landesfischereiverband Bayern e.V.
  15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
  16. Bayernwerk AG Kolbermoor
  17. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
  18. Deutscher Alpenverein München
  19. ESB Energienetze Südbayern GmbH
  20. Gemeinde Weyarn
  21. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
  22. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
  23. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht
  24. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
  25. Polizei Miesbach
  26. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
  27. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
  28. RVO Oberbayern / Miesbach
  29. RVO Oberbayern / München
  30. Stadt Miesbach
  31. Telefonica Germany GmbH
  32. Deutsche Telekom GmbH
  33. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
  34. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
  35. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
  36. VIVO Warngau
  37. Vodafone Mobilfunk
  38. Feuerwehr Warngau
  39. Feuerwehr Wall
  40. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
  41. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau
  42. Wasserbeschaffungsverband Wall
  43. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
  44. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
  45. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach
  46. Gemeindewerke Holzkirchen
  47. Kläranlage Holzkirchen

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

48. Energienetze Bayern GmbH
49. Erzdiözese München und Freising
50. LbV Miesbach
51. Bayernets GmbH
52. Gemeinde Gmund
53. Gemeinde Valley
54. Gemeinde Waakirchen
55. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

56. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
57. Markt Holzkirchen
58. Polizei Holzkirchen
59. Regierung von Oberbayern, Bergamt
60. SWM Services GmbH
61. Vermessungsamt Miesbach
62. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
63. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen
64. Landratsamt Miesbach, SG Städtebau

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

65. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz; (Schreiben v. 25.11.2025)

## Kompendium für den Brandschutz zur Erstellung von Bauleitplänen im Landkreis Miesbach

### Vorwort:

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises Miesbach wird regelmäßig als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB angehört.

Das vorliegende Kompendium soll den Kommunen, Planern und beauftragten Architekten dazu dienen, sich über die Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Miesbach zu informieren.

Version: November 2025

## Inhalt

Impressum .....	2
1. Einleitung .....	3
2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu- bzw. umfahrlen .....	3
3. Rettungs- und Fluchtwege .....	3
4. Löschwasserversorgung und Hydranten .....	4
5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Baugebiet .....	5

### 1. Einleitung

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz.

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu beachten.

### 2. Zugänglichkeit, Feuerwehrzu-, bzw. umfahrlen

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz, oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

### 3. Rettungs- und Fluchtwege

Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum, wie Wohnungen, Praxen und selbstständige Betriebsstätten, müssen in jedem Geschoss mindestens zwei unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein.

Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen.

Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein.

Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen kann (Sicherheitstreppenraum).

Bei Nahverdichtungen und nachträglichen Anbauten wie z. B. Wintergärten ist darauf zu achten, dass der zweite Rettungsweg von bestehenden Gebäuden nicht eingeschränkt bzw. verhindert wird. Dies ist für jede Nutzungseinheit zu prüfen.

Gebäude, deren zweiter baulicher Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt und auf den einzelnen Grundstücken die dafür benötigten Zufahrten und Aufstellflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

Je Nutzungseinheit muss eine anleiterbare Stelle mit dem erstverfügbaren Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbar sein, ohne dass Pflanzen oder Pflanzenteile entfernt werden müssen. Die Pflanzen zwischen Feuerwehrezufahren bzw. -aufstellflächen und den Anleiterstellen sind regelmäßig entsprechend zurückzuschneiden. Das gleiche gilt für die Flächen in Bereichen, die zum Schwenken bzw. Abstützen erforderlich sind.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.

#### 4. Löschwasserversorgung und Hydranten

Das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach den Technischen Regeln des Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:

- In offenen Wohngebieten: etwa 120 Meter,
- in geschlossenen Wohngebieten: etwa 100 Meter,
- in Geschäftsstraßen: etwa 80 Meter.

Diese werden jeweils in Straßenachse gemessen.

Aufgrund der winterlichen Verhältnisse im Landkreis Miesbach sollten nur Oberflurhydranten verbaut werden.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass zwischen Wasserentnahmestelle und den Hauseingängen und den Tiefgaragenzufahrten eine Laufweglänge von 80 Metern nicht überschritten wird.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung, des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

#### 5. Ansiedlung von Betrieben mit Gefahrstoffen im Bebauungsplangebiet

Die örtliche Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeeinheiten, oder anderer besonderer Einrichtungen (z. B. Verwendung von Radioisotopen u. ä.), die aufgrund der Betriebsgröße und Betriebsart und / oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z. B. atomare, biologische oder chemische Gefahrenstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung und Umsetzung aller baurechtlichen Vorschriften liegt grundsätzlich im Zuständigkeitsbereich des Bauherrn bzw. seiner Fachplaner und sind im Rahmen der Erstellung des Brandschutznachweises zu prüfen und nachzuweisen. Die Anforderungen innerhalb des Geländes bzw. der Gebäude (Feuerwehrumfahrung, Flucht- und Rettungswege etc.) sind im Rahmen des Bauvollzugs sicherzustellen. Sie sind auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht von Belang.

#### **Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 66. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; (Schreiben v. 26.11.2025)

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

**Planung**

Die Gemeinde Warngau plant, den baulichen Bestand von Einhaus in Form von 16 Hauptgebäuden sowie Zuhäusern, Nebengebäuden und Garagen entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet darzustellen. Damit sollen der Siedlungsbereich definiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Der Umgriff der Flächennutzungsplandarstellung ist laut Planungsunterlagen ca. 5,36 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Hauptort Oberwarngau liegt ca. 5 km nördlich entfernt.

**Bewertung**

Die o.g. Flächennutzungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Gem. Entwurf zur 11. Fortschreibung des Regionalplans Oberland B II 4.1 G sollen im Zuge von Siedlungsvorhaben die gewachsenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie der jeweilige Ortscharakter schonend weiterentwickelt werden. Wir bitten dies bei der beabsichtigten Weiterentwicklung von Einhaus zu berücksichtigen.

Wir weisen zudem darauf hin, dass sich das Gebäude Einhaus 15 im Umgriff des geplanten Landschaftsschutzgebiets „Egartenlandschaft um Miesbach“ befindet. Ob sich die Planung in diesem Bereich mit den Schutzzwecken des Gebiets vereinbaren lässt, ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu klären.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Eine schonende Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie des Ortscharakters von Einhaus entspricht der kommunalen Zielsetzung und ist bei einer Weiterentwicklung des Ortsteils zu berücksichtigen.

Die Untere Naturschutzbehörde Miesbach wurde im Verfahren beteiligt, auf den Sachverhalt und die entsprechende Beschlusslage wird verwiesen.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

67. Planungsverband Region Oberland; (Schreiben vom 27.11.2025)

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **26.11.2025** an.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Entsprechend der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 26.11.2025 steht die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen, auf den Sach-verhalt und die entsprechende Beschlusslage wird verwiesen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

68. Eisenbahn-Bundesamt; (Schreiben vom 27.11.2025)

Ihr Schreiben ist am 25.11.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 24. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Warngau nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die DB InfraGO AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter

Stellungnahme der Verwaltung:

Die DB InfraGO, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd wurde als sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Fachstelle hat sich nicht geäußert.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 69. Staatliches Bauamt Rosenheim; (Schreiben v. 03.12.2025)

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

**Hinweis:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zum Einwirkungsbereich von Straßenemissionen werden zur Kenntnis genommen, sie sind im Rahmen von weiterführenden Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

## 70. Handwerkskammer für München und Oberbayern; (Schreiben v. 18.12.2025)

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Warngau.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die im derzeitigen Plan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft künftig als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt werden. Dadurch möchte die Gemeinde die planerische Darstellung den tatsächlichen Gegebenheiten und den zukünftigen städtebaulichen Zielsetzungen vor Ort anpassen.

Von unserer Seite bestehen prinzipiell keine Einwände, sofern bei den im Umgriff des Plangebietes bestandskräftig genehmigten Betrieben durch die neuen Festsetzungen keine negativen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihres ordnungsgemäßen Betriebsablaufes sowie ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Sollte im Zuge der neuen Festsetzungen aufgrund der betriebsüblichen Emissionen eine Lärmbelästigung nicht ausgeschlossen werden, sind entsprechende Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen im Plangebiet zu treffen, die jedoch nicht zu Lasten der

Bestandbetriebe führen dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine konkreten Vorhaben genehmigt oder neue Baurechte begründet.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen weiterführender Planungen zu berücksichtigen. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

71. Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Holzkirchen; (Schreiben v. 23.12.2025)

Bereich Landwirtschaft:

Die Gemeinde Warngau verfolgt das Ziel, den FNP an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Das halten wir für zielführend, da nicht mehr alle überplanten Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Dies trifft jedoch nicht z. B. für die Flächen auf den Fl.Nr. 533 und 535 zu. Warum entgegen dem ausgesprochenen Ziel, die Ist-Situation abzubilden, hier landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als „Ortsgrün“ ausgewiesen werden sollen, und nicht bei der Einordnung „Flächen für die Landwirtschaft“ bleiben, ist unseres Erachtens nicht nachvollziehbar.

Wir bitten, dies nochmals zu prüfen und die Flächen weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung vorzusehen.

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Bereich Forsten:

Bei der vorliegenden Planung ist kein Wald nach Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

**Gegen das geplante Vorhaben gibt es aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die angesprochenen Flächen im Bereich der bislang unbebauten Hangbereiche Kreisstraße MB10 sind im Planteil der Flächennutzungsplanänderung als „sonstige Grünflächen: Ortsbildprägende Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

Eine, wie bisher, landwirtschaftliche Nutzung der Hangwiesen wird dadurch nicht infrage gestellt. Vielmehr dient die Darstellung der Sicherung der vorhandenen Grünflächen in dem Bereich und einer weiterführenden Bewirtschaftung der Flächen.

Beschluss:

Die Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. An der Darstellung als sonstige Grünfläche wird festgehalten, für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

72. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung; (Schreiben v. 26.11.2025)

nachfolgend unsere fristgemäße Stellungnahme zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Wargau“ der Gemeinde Wargau:

Wir weisen darauf hin, dass die Bekanntmachung Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, d. h. die in den evtl. vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen sind nach Themenblöcken zusammenzufassen und in der Veröffentlichungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Die Bekanntmachung muss der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in den der Gemeinde verfügbaren Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden.

Zudem ist bei Flächennutzungsplänen ergänzend der Hinweis, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB) hinzuzufügen.

So geben es die Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vor.

Falls noch keine Stellungnahmen von der höheren Landesplanungsbehörde und vom Planungsverband eingeholt worden sind, sollte dies noch erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zu den formellen Vorgaben für Bekanntmachungen zu Bauleitplanverfahren werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte i. S. einer Rechtssicherheit der Planung zu berücksichtigen.

Die höhere Landesplanungsbehörde und der regionale Planungsverband wurden im Verfahren beteiligt.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

73. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz; (Schreiben v. 03.12.2025)

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

Die Planunterlagen sind sehr gut und nachvollziehbar aufbereitet.  
Mit der FNP-Änderung besteht Einverständnis.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planunterlagen sehr gut und nachvollziehbar aufbereitet sind und mit der Flächennutzungsplanänderung Einverständnis besteht.

## 74. Landratsamt Miesbach, SG Gesundheitswesen; (Schreiben v. 23.12.2025)

Nachfolgende unsere Stellungnahme zum geplanten Bauleitverfahren mit Empfehlungscharakter:

Die bauleitplanerischen Ziele der Gemeinde Warngau für das Plangebiet Einhaus sind bekannt und werden von Seiten des FB 43 befürwortet.

Wir regen an, im Rahmen bei der dann baurechtlich zulässigen weiteren Nachverdichtung, Optionen für eine einheitliche und verkehrsberuhigte Gestaltung der Verkehrsflächen mitzudenken und auszuformulieren:

**Begründung:**

Durch die geplante Nachverdichtung wird das Verkehrsaufkommen mutmaßlich erhöht werden. Es befindet sich eine Bushaltestelle am Ortseingang.

Um der derzeit bäuerlichen und ländlichen Struktur des Dorfgebietes weiter Rechnung zu tragen, schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger, Kinder insb. und ältere Menschen adäquate und vor allem sichere Mobilität weiterhin zu ermöglichen, regen wir die **Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches** an. Es gibt derzeit keine Fuß- oder Radwege, soweit für uns ersichtlich. Die Verkehrsflächen sollen zukünftig so beschaffen sein, dass Fußgänger und spielende Kinder **immer Vorrang** haben. Sie dürfen die gesamte Straßenbreite nutzen, und Fahrzeuge müssen **Schrittgeschwindigkeit** (ca. 4-15 km/h) fahren sowie besonders vorsichtig sein und auf Fußgänger Rücksicht nehmen. Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern und im Zweifelsfall warten. Auch wenn sie aus dem Bereich ausfahren, müssen sie anderen Verkehrsteilnehmern Vorfahrt gewähren.

Die Ausgestaltung der entsprechenden Vorgaben sowie Beschilderung wären zweckmäßigerweise mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bauleitplanerischen Ziele der Gemeinde befürwortet werden. Die Hinweise für eine erhöhte Verkehrssicherheit und eine dörfliche Gestaltung der Verkehrsflächen entsprechen grundsätzlich den kommunalen Zielsetzungen und sind im Rahmen von weiterführenden Planungen soweit möglich zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

**C) Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans des Planungsbüros BEGS GmbH, Rosenheim, vom 16.10.2025 einschließlich der heute beschlossenen Anpassungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 15 Informationen und Anfragen**

Informationen, Anfragen;

Durch den Vorsitzenden:

1. Derzeit befinden sich 312 Bewohner in der Asylunterkunft.
2. Firma Gratus macht eine sehr professionelle und gewissenhafte Arbeit bei der Asylunterkunft auf dem VIVO-Gelände in Warngau.

Durch das Gremium:

1. GRM Gillhuber erkundigte sich nach dem Läuten (Zeitpunkt) der Kirchenglocken. Nach Auskunft von GRM Bader läuten die Glocken morgens um 05:30 Uhr (Montag – Samstag); am Sonntag um 07:00 Uhr. Nähere Rückfragen sind über die Kirchenverwaltung einzuholen.
2. GRM Stanke bzgl. Personalstand KiGa „Am Bergfeld“.  
Der Vorsitzende verwies diese Thematik auf die nichtöffentliche Sitzung.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der öffentliche Teil der Sitzung um 22:42 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 16.03.26

Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister

Alexander Beer  
Schriftführer