

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

Sitzungstermin: Donnerstag, den 28.05.2026
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:35 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Herr Andreas Beilhack CSU

Gemeinderatsmitglieder:

Herr Max Bauer FWG

Herr Johannes Danzer Grüne

Frau Barbara Deflorin CSU

Frau Yvonne Frischmuth CSU

Herr Johann Gillhuber DXL

Herr Jakob Hampel FWG

Herr Martin Huber CSU

Herr Leonhard Obermüller CSU

Herr Dr.-Ing. Michael Spannring GRÜNE

Herr Harald Stanke FWG

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Frau Maren Bengtsson Grüne

Herr Dr. Henning Fromm CSU

Herr Florian Rank FWG

Herr Hubert Rimböck Bayernpartei

Herr Adolf Schwarzer CSU

Herr Benjamin Weber FWG

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 20.04.2026 und 12.05.2026
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Haushaltsplan und Haushaltssatzung 2026
Vorlage: 2026/0549
4. Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2027 - 2029
Vorlage: 2026/0550
5. Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich des Ortsteils „Böttberg“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 je i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB – Abwägungsbeschluss
Vorlage: 2026/0554
6. Neuantrag auf Abgrabungsgenehmigung Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Renaturierung in der Wolfsläng (zuletzt genehmigt mit Bescheid vom 20.12.2023, Az. 51/602 4-2022-1141-TK) Fl.Nrn. 3611/1 TF + 3581 TF – Gemeinde und Gemarkung Warngau
Vorlage: 2026/0548
7. Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauland Fl.Nr. 917/3 Gem. Wall
Vorlage: 2026/0555
8. Bürgerhaushalt
Vorlage: 2026/0551
9. Informationen, Anfragen

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

Zu TOP 3 und TOP 4 begrüßte er Frau Johanna Heinzinger und Frau Maria Hermann von der Finanzverwaltung.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 20.04.2026 und 12.05.2026

Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 20.04.26:

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 20.04.2026 zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 12.05.26:

GRM Dr. Spannring 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 12.05.2026 zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

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

Sitzung vom 12.05.2026:

1. Dienstaufwandsentschädigung für den 1. BGM: 370,00 EUR/mtl. brutto
2. Dienstaufwandsentschädigung für den 2. BGM: 491,78 EUR/mtl. brutto
3. Dienstaufwandsentschädigung für den 3. BGM: 227,38 EUR/mtl. brutto

**Top 3 Haushaltsplan und Haushaltssatzung 2026
Vorlage: 2026/0549**

Sachverhalt:

Frau Heinzinger erläuterte den Sachverhalt:

Der Haushalt 2026 wurde am 21.05.2026 in einer Arbeitssitzung intensiv beraten. Der Haushalt wurde im Vorfeld von Hr. Kupferschmid (Rechnungsprüfer des Landratsamtes Miesbach) geprüft.

Der Verwaltungshaushalt ist in den Einnahmen und Ausgaben mit

Ansatz Haushaltsjahr 2026	Ansatz Haushaltsjahr 2025	Ergebnis 2024	Ergebnis 2023
9.880.050 €	9.237.150 €	9.439.248,57 €	8.704.792,45 €

veranschlagt.

Die wichtigsten Einnahmen des Verwaltungs-HH sind: (Neu ab 01.01.2025)

	Hebesatz	Landes ø	Ansatz 2026	Ansatz 2025	Ergebnis 2025
Grundsteuer A	280	330,4	45.000 €	38.000 €	41.227,39 €
Grundsteuer B	240	271,3	460.000 €	417.000 €	418.605,76 €
Gewerbesteuer	350	331,0	2.400.000 €	2.300.000 €	2.611.565,21 €

Einkommensteuerbeteiligung:	3.600.000,00 Euro
Schlüsselzuweisung:	115.000,00 Euro
Einkommensteuerersatzleistungen:	270.000,00 Euro
Konzessionsabgabe:	115.000,00 Euro
Straßenunterhaltungszuschuss FAG	
+ Straßenausbaupauschale:	181.700,00 Euro

Die wichtigsten Ausgaben des Verwaltungs-HH sind:

Kreisumlage:	3.180.100,00 Euro
Sach- und Betriebsaufwand (Hauptgruppe 5 und 6): für Schulen, Gemeindliche Gebäude und Grundstücke, Feuerwehr, Straßen und Wege, Unterhalt der Gewässer 3.Ordnung (Dorfbäche) etc.:	2.385.000,00 Euro
Personalkosten (Hauptgruppe 4):	1.470.600,00 Euro
Förderung für Kindergärten, Krippen und Hort nach BayKiBiG, saldiert mit staatl. Förderung:	1.035.000,00 Euro
Schulverbandumlagen:	205.000,00 Euro
Gewerbesteuerumlage:	240.000,00 Euro
Bleibt als Zuführung zum Vermögenshaushalt:	228.000,00 Euro

C. Maßnahmen des Vermögenshaushaltes 2026

Der Vermögenshaushalt ist in den Einnahmen und Ausgaben mit

Ansatz Haushaltsjahr 2026	Ansatz Haushaltsjahr 2025	Ergebnis 2025
6.782.000 Euro	2.171.200 Euro	4.762.842,94 Euro

veranschlagt.

Geplante Investitionen im Haushaltsjahr 2026 in EURO:

Zuwendung für Tablets – Gemeinderäte	6.000,--
Erwerb von beweglichen Sachen Rathaus	10.000,--
Hochbaumaßnahmen Rathaus	4.000,--
Rathaus Betriebsanlagen (EDV, Telefonanlage)	60.000,--
Erwerb von beweglichen Sachen Feuerwehr Warngau	10.500,--
Erwerb von beweglichen Sachen Feuerwehr Wall	9.000,--
Erwerb von bewegl. Sachen FFW Gotzing	3.000,--
Hochbau Feuerwehrgerätehaus Warngau	100.000,--
Erwerb u. Errichtung von neuen Hydranten	30.000,--
Löschwasserversorgung Hinterberg	27.000,--
Erwerb v. bewegl. Sachen für Schule Warngau	3.000,--
Erwerb v. bewegl. Sachen für Schule Wall	2.000,--
Hochbaumaßnahme Schule Warngau (Renov. Turnhallenboden)	50.000,--
Tiefbaumaßnahme Schule Warngau (Ausz. Sicherheitseinbeh.)	5.000,--
Zuschuss Kapelle Nüchternbrunn	2.000,--
Hochbaumaßnahme – Sanierung Kindergarten Am Bergfeld	10.000,--
Neubau Kindergarten Wall	100.000,--
Schulweg 12 (Großtagespflege und Familienzentrum)	1.000,--
Badeweiher Osterwarngau	1.000,--
Erwerb von Straßengrund u. -rechten (Notar, Vermessung usw.)	10.000,--
Erwerb von Geräten u. Anlagen f. Straßenunterhalt u. Winterdienst	10.000,--
Allgemeiner Straßenbau	400.000,--

Brücke Müller i. Thal/Gde. Gmund	20.000,--
Ablösung Birkerfeld I für Nahwärme	300.000,--
Radweg Warngau-Flugplatz-Sportplatz	50.000,--
Radweg Otterfing-Gmund, Planung	10.000,--
Radweg Warngau - Reitham	30.000,--
Erschließung Gewerbegebiet Birkerfeld II	1.000.000,--
Straßenbeleuchtung – Neuanlagen -	15.000,--
Verbindungskanal Obwg.-Lochham-Holzkirchen	2.000,--
Abwasserkanal I Oberwarngau	40.000,--
Abwasserkanal Osterwarngau	8.000,--
Beteiligung Kläranlage Holzkirchen (500 EGW)	300.000,-
Abwasserkanal Wall	1.000,--
Erwerb beweglichen Sachen Heizhaus	8.000,--
Energie Miesbacher Land- Kapitaleinlage	16.000,--
Wärmeplanung	28.000,--
Gasthof z. Post (Notarkosten)	5.000,--
Gasthof z. Post (Umbaubaußnahmen)	120.000,--
Wohnungen Gasthof z. Post (Umbaumaßnahmen)	55.000,--
Grunderwerb u. grundstücksgl. Rechte (Leibr.)	96.000,--
Instandhaltung– Gemeindliche Anwesen	2.000,--
Instandhaltung Sozialer Wohnungsbau/Holzkirchener Str. 1 (Ausz. Sicherheitseinbehalt)	4.000,--
Renovierung/Instandhaltung Altwirt	2.000,--
Netzerweiterung Heizahaus – Neue Anschlüsse	16.000,--
Gesamt-Investitionen 2026:	2.982.500,--

D. Verschiedenes

Der Rücklagenstand (siehe Anlage) zum 01.01.2026 beträgt: 5.198.804,24 Euro
 Davon Zweckgebundene Rücklage: 4.359.576,95 Euro
 (deshalb tatsächlicher Stand der Allg. Rücklage = 839.227,29 Euro)

Veranschlagte Zuführung zur Rücklage und Sonderrücklage:

	Rücklage:		Sonderrücklage:
2024	631.500 €		-
2025	401.700 €		-
2026	3.185.000 €		-
2027	338.560 €		-
2028	575.465 €		-
2029	905.472 €		-

Veranschlagte Entnahme der Rücklage und Sonderrücklage:

	Rücklage: HH-Stelle: 9100.3100		Sonderrücklage: HH-Stelle: 9100.3160
2024	0 €	2024	-
2025	0 €	2025	2.137.401,36 €
2026	740.000 €	2026	175.000,-- €
2027	3.185.000 €	2027	1.500.000,-- €
2028	338.560 €	2028	800.000,-- €
2029	575.465 €	2029	-

Durch die Aufnahme eines zinslosen Darlehens im Jahr 2019, in Höhe von 1.030.300 € für den sozialen Wohnungsbau in Osterwarngau und im Jahr 2025 musste ein Kredit über 1.000.000,-- € (Kassenkredit) aufgenommen werden, deshalb haben wir einen Schuldenstand zum 01.01.2026 von **1.400.660,-- Euro**

Davon werden im Jahr 2026: 114.480 € für das zinslose Darlehen Osterwarngau und 500.000 € für den Kassenkredit getilgt. Somit ergibt sich ein

Schuldenstand zum 31.12.2026/01.01.2027 in Höhe von 786.180,00 €.

*(Warngau: 371,72 EURO/pro Einwohner (Schulden 786.180 €) –
(1.564 € ist der Landesdurchschnitt)
3768 Einwohner zum 31.12.2024*

Eine Kreditaufnahme ist nicht geplant.

Kassenkredit:

Kassenkredite sind keine Kredite im haushaltsrechtlichen Sinn. Sie werden – ähnlich wie die Entnahmen aus der Rücklage zur Liquiditätssicherung – nicht im Haushaltsplan veranschlagt. Sie stehen lediglich in der Haushaltssatzung und dienen der Überbrückung von vorübergehenden Liquiditätsengpässen.

Kassenkredite sollen es ermöglichen, im Haushaltsplan vorgesehene Ausgaben zu tätigen, auch wenn die dafür eingeplanten Einnahmen noch nicht in den Gemeindekassen vorhanden sind. Kassenkredite stellen also eine Art Vorfinanzierung der im Haushaltsplan veranschlagten Einnahmen dar.

Der in der Haushaltssatzung festgeschriebene Höchstbetrag für Kassenkredite unterliegt im Gegensatz zu den sonstigen Krediten in der Regel nicht der Genehmigungspflicht durch die Aufsichtsbehörde. Genehmigt werden müssen Kassenkredite erst dann, wenn sie ein Sechstel der im VWH veranschlagten Einnahmen übersteigen. Der Höchstbetrag darf zu keiner Zeit des Haushaltsjahres überschritten werden. Er kann mehrmals jährlich ausgeschöpft werden.

Die Höhe des **Kassenkredits** wird auf **1.650.000,00 Euro** festgesetzt.
(Kassenkredit ist 1/6 der Einnahmen des Verwaltungshaushaltes (9.895.050 €: 6 = 1-649.175 €).

Zur Information: Im Jahr 2019 gewährt die Gemeinde Warngau eine Bürgschaft in Höhe von 378.000 € an den Wasserverband Osterwarngau.
(Beschränkte Bürgschaft bei der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee – Erklärung unterschrieben am 03.12.2019).

Diese Bankbürgschaft muss bei den Rücklagen berücksichtigt werden, bzw. es müssen immer so viele Rücklagen vorhanden sein, dass die Bürgschaft bedient werden kann.

Ergebnis der Haushaltsrechnung 2025:

Summe bereinigte Solleinnahmen u. Ausgaben	Verwaltungshaushalt	Vermögenshaushalt	Gesamthaushalt
	9.725.291,53 Euro	4.762.842,94 Euro	14.488.134,47 Euro

davon

Zuführung vom VerwHH zum VermHH	635.692,24 Euro
Entnahme aus Rücklagen	0,00 Euro
Zuführung zur Rücklage	684.553.63 Euro

Fazit 2025:

Dank der guten Wirtschaftslage konnte bei den Steuereinnahmen ein positives Ergebnis erreicht werden.

Die Kreisumlage hat sich im Jahr 2025 um 740.500 EURO verringert. Die Schlüsselzuweisung hat sich gegenüber dem Vorjahr von 0 EURO auf 114.000 EURO erhöht. Der Anteil an der Einkommensteuer hat sich gegenüber dem Vorjahr um 245.000 EURO erhöht.

Die Gewerbesteuer wurde auf 2,3 Millionen angesetzt und es konnten 2.611.000 EURO eingenommen werden.

Fazit für den Haushaltsplan 2026:

Die Ausgaben im Verwaltungshaushalt sind in fast allen Bereichen gleichgeblieben. Der Verwaltungshaushalt kann ausgeglichen werden und der Überschuss in Höhe von 228.000 € kann dem Vermögenshaushalt zugeführt werden.

Grundsätzlich sollten Investitionen der Gemeinde aus der Zuführung zum Vermögenshaushalt finanziert werden. Von der Zuführung vom Verwaltungshaushalt zum Vermögenshaushalt können neben der Tilgungsrate für den Kredit auch Investitionen getätigt werden.

Die Zuführung vom Verwaltungshaushalt reicht für die definierten Investitionen nicht aus und diese müssen deshalb aus den Rücklagen getätigt werden. (Rücklagen kaum mehr vorhanden!).

**Die wichtigsten Investitionen der Gemeinde Warngau
im Finanzplanungszeitraum 2027 – 2029****2027:**

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Oberwarngau	2.600.000,00 €
Renovierung Schule Oberwarngau	50.000,00 €
Sanierung Kindergarten „Am Bergfeld“	500.000,00 €
Neubau Kindergarten Wall	1.900.000,00 €
Allgemeiner Straßenbau:	800.000,00 €
Verschiedene Radwege	180.000,00 €
Erschließung Gewerbegebiet Birkerfeld II	3.000.000,00 €
Umbau Gaststätte zur Post (aus Sondervermögen)	1.200.000,00 €
Umbau Wohnungen Gasthof z. Post (aus Sondervermögen)	300.000,00 €
Investitionen Breitband-Ausbau - Glasfaserhausanschlüsse	1.543.290,00 €

2028:

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Oberwarngau	1.500.000,00 €
Renovierung Schule Oberwarngau	50.000,00 €
Sanierung Kindergarten „Am Bergfeld“	1.000.000,00 €
Neubau Kindergarten Wall	1.000.000,00 €
Allgemeiner Straßenbau:	500.000,00 €
Erschließung Gewerbegebiet Birkerfeld II	3.000.000,00 €
Umbau Gaststätte zur Post (aus Sondervermögen)	500.000,00 €
Umbau Wohnungen Gaststätte zur Post (aus Sondervermögen)	300.000,00 €
Investitionen Breitband-Ausbau - Glasfaserhausanschlüsse	771.645,00 €

2029:

Sanierung Kindergarten „Am Bergfeld“	500.000,00 €
Allgemeiner Straßenbau:	500.000,00 €
Erschließung Gewerbegebiet Birkerfeld II	500.000,00 €
Investitionen Breitband-Ausbau – Glasfaserhausanschlüsse	771.645,00 €

Haushaltssatzung
der Gemeinde Warngau - Landkreis Miesbach
für das Haushaltsjahr 2026

Aufgrund des Art 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde Warngau folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird hiermit festgesetzt, er schließt im

Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit 9.880.050,00 Euro
und im

Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit 6.782.000,00 Euro

§ 2

Für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen wird eine Kreditaufnahme in Höhe von 0 Euro festgesetzt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden **nicht** festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

- | | | |
|-------------------------|---|----------|
| 1. Grundsteuer | a.) für die land- u. forstwirtschaftlichen Betriebe (A) | 280 v.H. |
| | b.) für die Grundstücke (B) | 240 v.H. |
| 2. Gewerbesteuer | | 350 v.H. |

§ 5

Der Höchstbetrag der **Kassenkredite** zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **1.650.000 Euro** festgesetzt.

§ 6

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2026 in Kraft.

Warngau, den 29.05.2026

Andreas Beilhack
1. Bürgermeister

Diskussionsverlauf:

GRM Bauer bedankte sich bei Frau Heinzinger und Frau Hermann über die ausführliche Zusammenstellung des Haushalts. Er merkte an, dass die gesamten Investitionen mit dem Verkauf der Gewerbegrundstücke im Birkerfeld II zusammenhängen. Negativ zu betrachten ist die ständige Erhöhung der Kreisumlage (derzeit 52,8 %), die den gemeindlichen Haushalt schmälert. Man könnte meinen, dass dadurch der gesamte Landkreis Miesbach finanziert wird. Dritter Bürgermeister Obermüller versuchte, die Kreisumlage, die vom Landratsamt Miesbach gefordert wird, geringfügig zu erläutern und zu verteidigen. Die diesjährige Erhöhung war nur 0,5 %. Durch die Kreisumlage werden auf sehr viele öffentliche Einrichtungen gefördert (z.B. ÖPNV); Eine Streichung/Kürzung bestimmter Ausgaben war daher auch im Kreisausschuss nur sehr schwer möglich.

GRM Danzer teilte mit, dass von Seiten des Bundes ein Investitionsbudget von 452.000 EUR zugeteilt wurde. Dabei können für einzelne Projekte ab 50.000 EUR eine Förderung abgerufen werden. Die Förderaktion startete am 28.05.2026. Abgeschlossen ist diese am 31.12.2032.

GRM Gillhuber merkte nochmals an, dass unnötige Ausgaben im gemeindlichen Haushalt unbedingt vermieden werden sollen. Er hofft, dass die vorgesehenen 500 EWG's für Birkerfeld II ausreichen und ein Verkauf zeitnah erfolgen kann.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die anliegende Haushaltssatzung für 2026. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 4	Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2027 - 2029 Vorlage: 2026/0550
--------------	---

Sachverhalt:

Die Kämmerei stellt den Haushalt 2026 (TOP 3), Finanzplan und Investitionsprogramm für die Jahre 2027 – 2029 vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Finanzplan und das Investitionsprogramm für die Jahre 2027 2029 wie vorgetragen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

**Top 5 Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich des Ortsteils „Böttberg“;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 je
i.V.m. 4a Abs. 3 BauGB – Abwägungsbeschluss
Vorlage: 2026/0554**

Sachverhalt:

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2026 (TOP 9) wird verwiesen.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom April 2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026 erneut veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 23.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026 statt. Auf Antrag des Landratsamtes Miesbach, SG Naturschutz, wurde diese Frist verlängert.

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. 08.05.2026)

wg. Außenbereichssatzung "Böttberg"

Hier: Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu der in Aufstellung befindlichen Außenbereichssatzung „Böttberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeigen wir die Vertretung der , Böttberg 1a, 83627 Warngau an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zu der in Aufstellung befindlichen Außenbereichssatzung „Böttberg“ folgende

STELLUNGNAHME

ab:

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung liegen nicht vor (vgl. **Ziff. 1**). Die getroffenen Festsetzungen sind nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (vgl. **Ziff. 2**) und ist darüber hinaus betreffend der Grenzziehung des Plangebiets willkürlich (vgl. **Ziff. 3**). Die getroffenen Festsetzungen unter § 3 der Satzung sind mangels Rechtsgrundlage als rechtswidrig zu bewerten (vgl. **Ziff. 4**). Insgesamt wird die Außenbereichssatzung als reine Gefälligkeitsplanung vorgenommen (vgl. **Ziff. 5**) und sorgt für unzählige Bezugsfälle im Gemeindegebiet (vgl. **Ziff. 6**).

Im Einzelnen:

1.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen bereits nicht vor. Bei dem betroffenen Gebiet ist eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung prägend und es fehlt an einer Wohnbebauung von einigem Gewicht.

1.1

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ein „bebauter Bereich“ ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten. Der Bereich muss wesentliche Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Ortsteils haben, wobei es nur auf die Zahl der Wohngebäude ankommt (vgl. Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 6. August 2010 – Vf. 10-VII-09 –, juris). Die Rechtsprechung lehnt eine Wohnbebauung von einigem Gewicht insbesondere ab, wenn es sich lediglich

um eine Streubebauung handelt, der es an einem entwicklungs- und abgrenzungsfähigen Siedlungsschwerpunkt fehlt (VGH München, Urteil vom 19. 4. 1999 - 14 B 98.1902).

1.1.1

Diese Voraussetzung zum Erlass der Außenbereichssatzung „Böttberg“ liegen nicht vor. Im Plangebiet der Außenbereichssatzung befinden sich lediglich vier Wohnhäuser, von denen zwei Wohnhäuser der bestehenden Landwirtschaft zuzuordnen sind. Damit bestehen lediglich zwei Wohnhäuser, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Die Bebauung des gegenständlichen Planungsgebiet ist damit offensichtlich landwirtschaftlich geprägt. Die vorhandene Bebauung führt daher gerade nicht dazu, dass der Außenbereich seine Funktion als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben verliert. Vielmehr wird das Gebiet durch die seit Jahrzehnten bestehende Landwirtschaft nach wie vor, geprägt.

1.1.2

Es fehlt außerdem an einem entwicklungs- und abgrenzungsfähigen Siedlungsschwerpunkt. Die vier Wohngebäude stellen lediglich eine lockere Streubebauung dar, die in keiner Form auf eine bauliche Verdichtung hindeutet. Die Gemeinde selbst stellt in ihrer Begründung fest (vgl. S. 1), dass Böttberg eine zerstreute Siedlungsstruktur aufweist. So befindet sich der für die zusätzliche Bebauung vorgesehene Teilbereich der Außenbereichssatzung zwischen den Wohnhäusern der Adresse Böttberg 2 und Böttberg 5/6. Diese Wohnhäuser weisen einen Abstand von über 130 m auf. Bei diesem erheblichen Abstand handelt es sich daher offensichtlich nicht um eine Baulücke, die im Rahmen der Außenbereichssatzung geschlossen wird. Hinzukommt, dass dieser überplante Teilbereich der Außenbereichssatzung eine erhebliche Hanglage aufweist, sodass bei natürlicher Betrachtungsweise kein Anlass zu der Annahme einer möglichen Bebauung im Zuge einer Nachverdichtung besteht.

Damit fehlt es bereits an den gesetzlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB, sodass der Erlass einer Außenbereichssatzung schon aus diesem Grund rechtswidrig ist. Das Verfahren ist aus diesem Grund unverzüglich einzustellen.

2.

Ungeachtet dessen, dass schon die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung

nicht vorliegen, stellt sich die Außenbereichssatzung in ihrer aktuellen Entwurfssatzung auch deshalb als rechtswidrig dar, da sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar im Sinne des § 35 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist.

2.1

Die durch die Außenbereichssatzung zugelassene Wohnbebauung führt zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der unmittelbar angrenzenden bestehenden Landwirtschaft unserer Mandantschaft. Zudem werden die Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes und damit das Eigentum unserer Mandantschaft durch die vorgesehene Wohnbebauung erheblich eingeschränkt.

2.1.1

Im Rahmen des Milchviehbetriebes unserer Mandantschaft halten sich die Tiere aufgrund der Bio-Haltung überwiegend im Freien auf. Die tägliche Arbeit beginnt in der Regel zwischen 05:00 und 6:00 Uhr, auch an Sonn- und Feiertagen, sodass sowohl mit erheblichen Lärm- als auch Geruchsmissionen an der geplanten Wohnbebauung zu rechnen ist. Die in den Hinweisen unverbindlich aufgenommene Duldungspflicht bezüglich dieser Immissionen ist nicht geeignet, die zu erwartenden Konflikte zu lösen.

Immissionsschutzrechtlich gilt im Außenbereich das Schutzniveau eines Mischgebiets (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 2. November 2016 – 22 CS 16.2048 –, juris). Dieses Schutzniveau kann nicht durch die in den Hinweisen aufgenommene Duldungspflicht abgesenkt werden oder durch einen Verzicht der Betroffenen umgangen werden. Die Rechtsprechung macht deutlich, dass immer der Immissionskonflikt selbst gelöst werden muss (BVerwG, Beschluss vom 23.01.2002 - 4 BN 3.02 -). Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird aufgrund dieser Konflikte gerade nicht erreicht.

2.1.2

Diese ungelösten immissionsschutzrechtlichen Konflikte führen gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantschaft zu erheblichen Eigentumsbeeinträchtigungen.

Durch die heranrückende Wohnbebauung ist eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes zur Sicherung der Überlebensfähigkeit des Betriebs gefährdet. Bereits jetzt sind zukünftige immissionsschutzrechtliche Auflagen zu befürchten, sodass sich die Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der jetzigen Lage verschlechtern würde. Diese immissionsschutzrechtlichen Konflikte würden sich bei einer Erweiterung des Betriebes verschärfen.

Eine Einschränkung dieser privilegierten Nutzung durch hinzukommende Wohnbebauung stellt einen Eingriff in das Eigentum unserer Mandantschaft dar, der durch den Gesetzgeber eindeutig nicht vorgesehen und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar ist.

2.2

Darüber hinaus wird die vorhandene Wohnnutzung im beplanten Gebiet durch die Festsetzungen der Außenbereichssatzung mehr als verdoppelt. Auch diese Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Außenbereich nicht vereinbar.

Die durch die Außenbereichssatzung zugelassene Wohnbebauung stellt keine angemessene Nachverdichtung dar. Der Begründung der Außenbereichssatzung (vgl. S. 2 der Begründung) ist zu entnehmen, dass die Gemeinde von einer geringfügigen Nachverdichtung ausgeht. Bei einer Verdopplung der vorhandenen Wohnbebauung wie hier, ist diese Annahme schlicht falsch.

2.3

Zudem sind die Festsetzungen der Baugrenzen gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Die Satzung setzt Baugrenzen im „Bereich A“ für Hauptgebäude fest. Mangels feststellbarer Grenzen des bezeichneten „Bereichs A“ lässt sich der Satzung nicht entnehmen, inwieweit eine Bebauung im übrigen Bereich des Satzungsgebiets zulässig ist. Bei einer Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO erweist sich die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Kehrseite und wird mittelbar ebenfalls festgesetzt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechs Schmidt BauNVO § 23 Rn. 1-2), sodass der Bereich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen als nicht überbaubar festgesetzt ist.

Die momentan bestehende Wohnbebauung befindet sich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Eine Änderung oder Neuerrichtung dieser Bebauung wäre daher nach dem jetzigen Planstand der Außenbereichssatzung unzulässig. Damit ist ein dauerhafter Fortbestand dieser vorhandenen Wohnbebauung nicht gesichert. Die festgesetzten Baugrenzen sind damit ersichtlich nicht geeignet eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Satzungsgebiet zu gewährleisten.

3.

Die Grenzziehung der Außenbereichssatzung verstößt zudem gegen das Willkürverbot nach Art. 3 Abs. 1 GG. Es wird weder ein sachlicher Grund für die Grenzziehung des Planungsbereichs genannt, noch ist ein solcher erkennbar. Dies betrifft insbesondere die südliche Grenzziehung des Plangebiets.

Willkürlich ist eine Entscheidung, wenn ihr ein Bezug zur Sache fehlt. Der Willkürmaßstab wird folglich stets auch vom jeweiligen Sachzusammenhang bestimmt. Das Ermessen der Gemeinde beim Erlass einer Außenbereichssatzung bezieht sich nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB nur auf bebauete Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es ist der Zweck des § 35 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, dass eine bereits vorhandene Gebäudeansammlung im Außenbereich in städtebaulich vernünftiger Weise zu ordnen ist (BVerwG, Beschluss vom 29. April 2025 – 4 BN 23.24 –, juris).

An einer solchen Ordnung der Bebauung in städtebaulich vernünftiger Weise fehlt es vorliegend. Unter sachgerechter Würdigung der vorhandenen Umstände wäre eine Wohnbebauung allenfalls in möglichst großen Abstand zur vorhandenen Landwirtschaft anzuordnen und nicht wie hier ohne städtebauliche Gründe in unmittelbarer Nähe. Eine solche Planung schafft ohne Not immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen und entzieht sich jeglicher sachlichen Begründung.

4.

Die Außenbereichssatzung ist überdies rechtswidrig, da Bestimmungen getroffen werden, denen es an einer Rechtsgrundlage im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB fehlt.

Die Reichweite der zu treffenden Festsetzungen wird durch die Funktion der "Außenbereichssatzung" bestimmt. Diese besteht lediglich darin, die beiden in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen Belange, die von nicht privilegierten Außenbereichsvorhaben in Regel beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB), "auszublenden". Nur insoweit regelt eine "Außenbereichssatzung" die Zulässigkeit von Vorhaben und nur insoweit kann in der Satzung Näheres bestimmt werden. Weitergehende Festsetzungen, die andere, durch die Satzung nicht "ausgeblendete" öffentliche Belange betreffen, sind hingegen nicht zulässig (VG München, Urteil vom 10. Januar 2012 – M 1 K 11.4590 –, juris Rn. 15).

Nach diesen Grundsätzen sind die die Festsetzung des § 3 Abs. 4 (Anlegen von Schotter-, Split oder Kiesflächen als Ziergestaltung) und die Festsetzung des § 3 Abs. 5 (Gestaltung der Hausformen) einer Außenbereichssatzung wesensfremd, weil ihnen der erforderliche bodenrechtliche Bezug fehlt. Diese Festsetzungen sind nicht planungsrechtlicher, sondern ortsgestalterischer Art und daher in einer Außenbereichssatzung unzulässig (vgl. VG München, Urteil vom 10. Januar 2012 – M 1 K 11.4590 –, juris Rn. 15).

5.

Weiter ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung offenkundig um eine reine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten der Bewohner von Böttberg 2 sowie Böttberg 1 handelt. Eine Planung, die nur dazu dient, einem Einzelnen Vorteile zu verschaffen ist städtebaulich nicht erforderlich nach § 1 BauGB. Die Grenzen der unzulässigen Gefälligkeitsplanung sind dann überschritten, wenn die Planung ausschließlich den Zweck hat, private Interessen zu befriedigen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 9. Dezember 2021 – 1 N 19.447 –, juris). Dies ist vorliegend der Fall, sodass die Planung auch aus diesem Grund rechtswidrig ist.

Diese Gefälligkeitsplanung wird insbesondere dadurch deutlich, dass weder der Bestand im Plangebiet berücksichtigt wird, noch eine Weiterentwicklung dieser bestehenden Bebauung, beispielsweise durch Ausweisung neuer Bauplätze, vorgesehen ist. Die Interessen der übrigen Anlieger in Böttberg werden damit vollständig außer Acht gelassen.

Die Gemeinde wird sich mit dieser Gefälligkeitsplanung in erhebliche Schwierigkeiten begeben, wenn auch andere Eigentümer in den Weilern im Gemeindegebiet denselben Gefallen von der Gemeinde beanspruchen.

6.

Die Gemeinde bringt sich hier durch den Erlass der gegenständlichen Außenbereichssatzung außerdem in erheblichen Maße in Zugzwang zum Erlass weiterer Außenbereichssatzungen.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verlangt von dem Rechtsanwender, dass gleich gelagerte Sachverhalte gleichbehandelt werden. Eine Abweichung hiervon wäre willkürlich und rechtswidrig. In der Gemeinde Warngau existieren insgesamt 81 Gemeindeteile. Die Gemeinde Warngau kann sich darauf einstellen, dass sie gegebenenfalls in jedem einzelnen dieser Fälle entsprechende Außenbereichssatzungen zu erlassen hätte.

7.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der fehlenden Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung das Verfahren unverzüglich einzustellen ist. Darüber hinaus sind die getroffenen Festsetzungen nicht geeignet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und stellen sich teilweise mangels Rechtsgrundlage als rechtswidrig dar. Die Grenzziehung des Plangebiets der Außenbereichssatzung ist zudem willkürlich. Insgesamt wird die Außenbereichssatzung als reine Gefälligkeitsplanung vorgenommen und sorgt für unzählige Bezugsfälle im Gemeindegebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu Nr. 1:

Die Gemeinde hält an der Einschätzung fest, dass die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Der Bereich Böttberg stellt einen gewachsenen Siedlungsansatz mit mehreren funktional zusammengehörigen Gebäuden dar, der bereits historisch dokumentiert ist und sich im Laufe der Zeit weiterentwickelt hat. Diese Haltung wird vom LRA Miesbach bestätigt. Von Seiten der Landes- und Regionalplanung wurden keine Bedenken gegen vorliegende Planung geäußert.

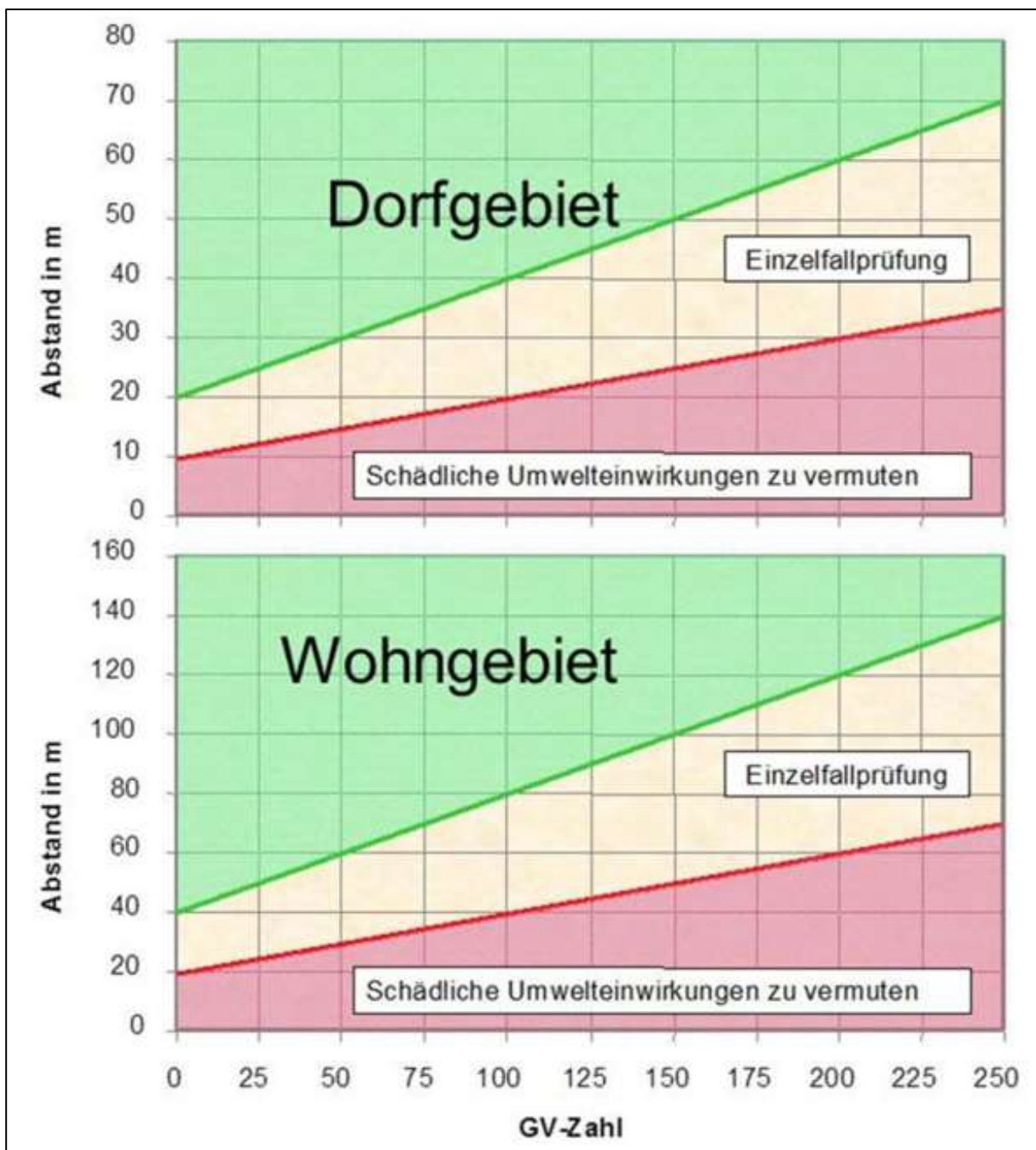
zu Nr. 2:

Grundsätzlich ist im Außenbereich eine typische gegenseitige Rücksichtnahme zwischen Wohnen und Landwirtschaft vorgegeben. Landwirtschaftliche Immissionen sind ortsüblich und grundsätzlich hinzunehmen. Die Planung berücksichtigt diese Situation:

- Hinweis auf Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
- Begrenzung auf kleinräumige, angepasste Wohnnutzung
- keine heranrückende flächenhafte Siedlung

Im Umfeld der überplanten Grundstücke des Bereichs A befindet sich der angesprochene landwirtschaftliche Betrieb. Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb und entsprechenden Verkehr sind im Umfeld der geplanten Vorhaben damit gegeben.

Gemäß dem Arbeitspapier des Arbeitskreises für Immissionsschutz in der Landwirtschaft (Stand 02/2016) und der darin enthaltenen und in Bayern wieder eingeführten Abstandskurven für Rinderhaltungen beträgt der Mindestabstand zur Wohnbebauung von der immissionsrelevanten Stallaußenwand, abhängig von der Zahl des genehmigten Tierbestands (in diesem Fall Annahme: 50 GV) in einem Dorfgebiet mindestens 30 m, damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Diese Werte werden als vergleichbar angesehen.



In der Annahme, dass sich der Stall des Betriebs Böttberg 1 im westlichen orientierten Gebäudeteil befindet, wird für die geplante Bebauung der Flächen südlich des bestehenden Hags ein Abstand von mindestens 47 m eingehalten.

Die Beurteilung der Maßstäblichkeit der Nachverdichtung erfolgt nicht schematisch anhand von Prozentzahlen, sondern nach städtebaulicher Einfügung in Struktur, Maßstab und Umfeld. Vorgeesehen sind lediglich wenige zusätzliche Bauparzellen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Diese fügen sich aus Sicht der Gemeinde räumlich in bestehende Bebauung, funktional in vorhandene Nutzungen und landschaftlich in die bestehende Struktur ein und stellen daher eine verträgliche Nachverdichtung dar.

Die Baugrenzen beziehen sich ausschließlich auf neu zu entwickelnde Teilbereiche (Baufelder) und dienen der geordneten Steuerung der Nachverdichtung. Der Baubereich A ist im Planteil der Außenbereichssatzung durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (vgl. Ziff. 15.14 PlanZV) abgegrenzt. Eine Erläuterung des Planzeichens fehlt bislang und ist in den näheren Bestimmungen durch Planzeichen redaktionell klarstellend zu ergänzen.

Außerhalb des Baubereichs A richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken i. S. § 35 Abs. 2 BauGB sowie von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB. Bestehende Gebäude genießen unabhängig davon Bestandsschutz nach allgemeinem Baurecht. Zur Klarstellung kann die Satzung redaktionell präzisiert werden, ohne den Planungsansatz zu ändern.

Von Seiten der zuständigen Fachbehörden wurden keine Bedenken gegen vorliegende Planung geäußert.

zu Nr. 3:

Die Abgrenzung orientiert sich an dem tatsächlichen Gebäudebestand, der funktionalen Zusammengehörigkeit sowie städtebaulichen Gesichtspunkten. Nicht einbezogen wurden bewusst Außenbereichsflächen ohne Siedlungsbezug. Die Abgrenzung ist daher sachgerecht und entspricht dem Ziel, den vorhandenen Siedlungssplitter zu ordnen, nicht zu erweitern.

Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

zu Nr. 4:

Die näheren Bestimmungen bzgl. Gestaltung von befestigten Flächen, Ein- und Durchgrünung etc. dienen der Sicherung des Ortsbildes, der Minimierung von Eingriffen sowie dem Umwelt- und Klimaschutz.

Sie stehen im funktionalen Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung und sind nach Auffassung der Gemeinde als ergänzende Regelungen zulässig. Unabhängig davon werden einzelne Festsetzungen auf ortsrechtliche Grundlagen, hier Art. 81 BayBO gestützt.

zu Nr. 5:

Die Planung verfolgt durch die Schaffung von Wohnraum für ortsansässige Bevölkerung, insbesondere junger Familien, und der Sicherung einer maßvollen Entwicklung im ländlichen Raum ein legitimes öffentliches Ziel.

Die Gemeinde beabsichtigt sogar, Grundstücke selbst zu erwerben, um eine gemeinwohlorientierte Vergabe sicherzustellen. Es liegt daher keine einseitige Begünstigung Einzelner, sondern ein legitimes städtebauliches Konzept vor.

zu Nr. 6:

Jede Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist eine Einzelfallentscheidung und erfordert das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen im konkreten Gebiet. Eine automatische Übertragbarkeit besteht aus Sicht der Gemeinde nicht. Der Gleichbehandlungsgrundsatz verlangt eine Vergleichbarkeit der Sachverhalte, die hier regelmäßig nicht gegeben ist.

Die Verwaltung empfiehlt im Hinblick auf den weiteren Planungsverlauf und zur Klärung der rechtlichen Sachverhalte, eine entsprechende Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen.

Diskussionsverlauf:

GRM Bauer äußerte sich, dem Beschlussvorschlag wie dieser gelesen wird an die Leinwand zu projektzieren.

GRM Dr. Spannring kann die Beteiligung eines RA nicht nachvollziehen, obwohl vom Landratsamt Miesbach, Bauabteilung, dies bereits geprüft worden ist.

GRM Bauer bekräftigte nochmals, dass die Satzung rechtssicher sein muss.

Zweiter Bürgermeister Stanke schloss sich der Meinung des Vorredners an.

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich die o. a. Ausführungen zu eigen.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Das Planzeichen zur Abgrenzung der Baubereiche ist redaktionell klarstellend zu erläutern.

Auf die notwendige Überarbeitung der Planung in Würdigung des bestehenden Feldgehölzes wird auf den Sachverhalt und die entsprechende Beschlusslage zu den Einwendungen des Landratsamtes Miesbach, SG Naturschutz, verwiesen. Darüber hinaus ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Im Hinblick auf den weiteren Planungsverlauf und zur Klärung bzw. Beurteilung der rechtlichen Sachverhalte soll eine Rechtsberatung der Gemeinde hinzugezogen werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Sonstige BelangeFolgende 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. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
11. Landesjagdverband Bayern e.V.
12. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
13. Landesfischereiverband Bayern e.V.
14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
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 Bauleitplanung
23. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht
24. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
25. Polizei Holzkirchen
26. Polizei Miesbach
27. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
28. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
29. RVO Oberbayern / Miesbach
30. RVO Oberbayern / München
31. Stadt Miesbach
32. SWM Services GmbH
33. Telefonica Germany GmbH
34. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
35. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
36. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald München
37. VIVO Warngau

38. Vodafone Mobilfunk
39. Feuerwehr Warngau
40. Feuerwehr Wall
41. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
42. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau
43. Wasserbeschaffungsverband Wall
44. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
45. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
46. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach
47. Gemeindewerke Holzkirchen
48. Kläranlage Holzkirchen
49. Landratsamt Miesbach, SG Gesundheitswesen

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

50. Energienetze Bayern GmbH
51. Erzdiözese München und Freising
52. LbV Miesbach
53. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen
54. Bayernets GmbH
55. Gemeinde Gmund
56. Gemeinde Valley
57. Gemeinde Waakirchen
58. Handwerkskammer für München und Oberbayern
59. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
60. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
61. Markt Holzkirchen
62. Regierung von Oberbayern, Bergamt
63. Staatliches Bauamt Rosenheim
64. Vermessungsamt Miesbach
65. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen
66. Landratsamt Miesbach, SG Städtebau

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

67. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; (Schreiben v. 23.04.2026)

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 03.07.2025 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Satzung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, stehen Erfordernisse der Raumordnung der im Umfang um ca. 0,055 ha reduzierten Satzung nach wie vor grundsätzlich nicht entgegen. Auch diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich weiterhin nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung. Hierzu verweisen wir erneut auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung aus landesplanerischer Sicht keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Für die Außenbereichssatzung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

68. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz; (Schreiben vom 23.04.2026)

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 Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter.

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 Aufstellungsflächen nach den gültigen Richtlinien geschaffen werden.

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.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bauwerber sind entsprechend zu informieren. Für die vorliegende Planung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

69. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt; (Schreiben v. 24.04.2026)

vielen Dank für die Beteiligung an der Bauleitplanung nach § 4a Abs. 3 BauGB (Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Böttberg“).
Gegen die Bauleitplanung bestehen seitens der Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt – keine Einwände. Der durch die Gewerbeaufsicht zu vollziehende Rechtsbereich ist nicht betroffen.
Hinsichtlich der Bauvorhaben selbst ergeben sich für die Bauherren Pflichten nach der Baustellenverordnung.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen vorliegende Planung bestehen. Bauwerber sind zu informieren, dass sich für die Bauherren Pflichten nach der Baustellenverordnung ergeben. Für die Außenbereichssatzung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

70. Eisenbahn-Bundesamt; (Schreiben v. 27.04.2026)

Ihr Schreiben ist am 23.04.2026 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.

Bezüglich der erneuten Beteiligung zu den Änderungen und Ergänzungen zur Aufstellung der Außenbereichsatzung „Böttberg“ der Gemeinde Warngau bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aufgrund einer Entfernung des Plangebietes zur Bahnlinie 5505, München Hbf – Lenggries, von ca. 1,8 km insoweit keine Bedenken.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die DB InfraGO, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd wurde als sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Die Fachstelle hat sich nicht geäußert.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

71. Planungsverband Region Oberland; (Schreiben v. 29.04.2026)

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 23.04.2026 an.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde steht die Planung den Erfordernissen der Landesplanung nicht entgegen. Für die Außenbereichssatzung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

72. Deutsche Telekom GmbH, (Schreiben v. 05.05.2026)

unsere Stellungnahme zum o.g. Bauleitplanverfahren vom 05.08.2025 gilt unverändert.

Stellungnahme v. 05.08.2025:

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 28.07.2025 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:

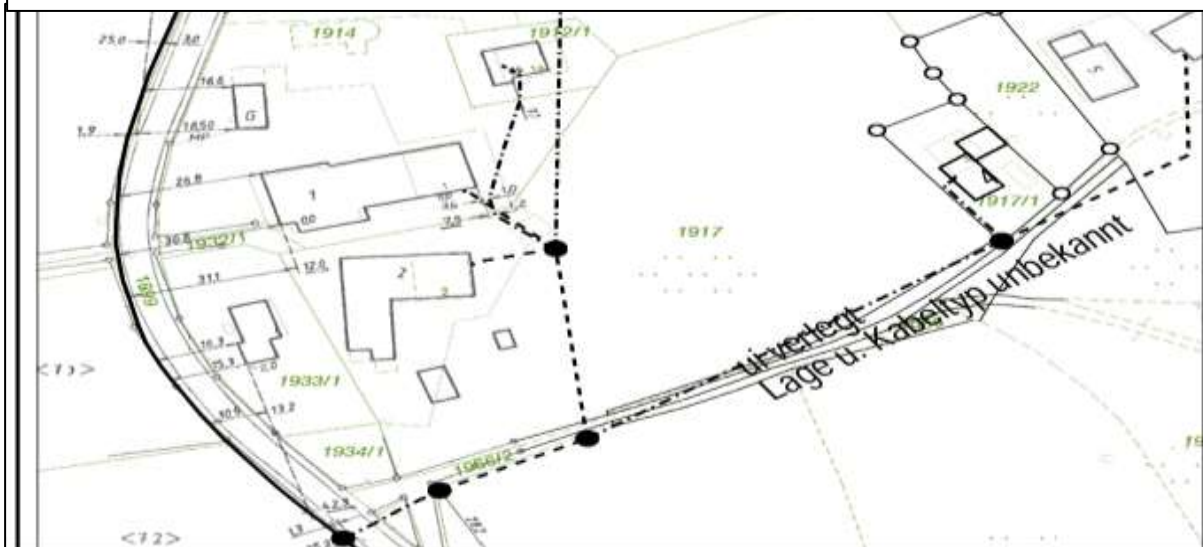
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau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

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.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

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 Deutsche Telekom GmbH verweist lediglich auf ihre Stellungnahme v. 05.08.2025. Diese wurde bereits im Abwägungsbeschluss vom 10.03.2026 berücksichtigt und abgewogen. Auf den Schutz von unterirdischen Leitungen und Kommunikationslinien wird im Planteil der Außenbereichssatzung bereits verwiesen.

Beschluss:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

73. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz; (Abstimmungstermin v. 18.05.2026)

Gesprächsinhalte / Einwendungen

Die Bedenken der uNB Miesbach bzgl. einer möglichen Beeinträchtigung des angrenzenden gesetzlich geschützten Hagbestands werden grundsätzlich aufrechterhalten.

Der vorliegenden Planung (12-m-Streifen im unbepflanzten Außenbereich zzgl. 5 m Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten) kann grundsätzlich zugestimmt werden, wenn durch entsprechende Einfriedungen eine klare Trennung von privaten Hausgartenbereichen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der freien Landschaft stattfindet. Vorgaben für Einfriedungen sind als nähere Bestimmung festzusetzen.

Es ist zu prüfen, ob und inwieweit eine Duldung des angrenzenden Hagbestands einschl. möglicher Auswirkungen wie Laubfall, Astwurf etc. parallel zur Satzung geregelt werden kann. Vonseiten des LRA Miesbach, SG Bauleitplanung, besteht Einverständnis.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Schutz des bestehenden Hags sind nähere Bestimmungen zur Errichtung von Einfriedungen an den nördlichen Grundstücksgrenzen in die Satzung aufzunehmen. Dabei sind Vorgaben zur Mindest- und Maximalhöhe, zur Bodenfreiheit und zur Gestaltung der Einfriedungen in Form von ortsüblichen Holzzäunen zu berücksichtigen.

Parallel zur Überarbeitung der Satzung ist zu prüfen, ob privatrechtliche Regelungen zur Duldung des Gehölzbestands möglich sind.

Beschluss:

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung sind die Planunterlagen zu überarbeiten.

Anschließend sind die Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB jeweils i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB, auf die Planinhalte beschränkt und auf zwei Wochen verkürzt, wiederholt durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

C) Abwägungsbeschluss**Beschluss:**

Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen das wiederholte Verfahren durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

**Top 6 Neuantrag auf Abtragungsgenehmigung Kiesabbau mit Wiederverfüllung und Renaturierung in der Wolfsläng (zuletzt genehmigt mit Bescheid vom 20.12.2023, Az. 51/602 4-2022-1141-TK) Fl.Nrn. 3611/1 TF + 3581 TF – Gemeinde und Gemarkung Warngau
Vorlage: 2026/0548**

Sachverhalt:

Im Norden der Gemeinde Warngau betreibt die Fa. RESULT-Recycling GmbH & Co. KG einen bereits seit vielen Jahren bestehenden Kiesabbau. Die Abtragungsgenehmigung wurde ursprünglich mit Bescheid vom 23.11.2004 (Az. LRA Miesbach 31/602 2/2002-1509-K) der Fa. Georg Froschauer GmbH erteilt. In ihrem mittleren Teilbereich wurde die Fläche samt ihren damaligen Genehmigungen im Jahr 2012 an die Firma Result-Recycling verkauft. Dieser Bereich wurde zuletzt im Rahmen eines Tektur-Antrags mit Bescheid vom 20.12.2023 (Az. 51/602 4-2022-1141-TK) erneut genehmigt.

Der Kiesabbau muss nach Vorgaben der aktuellen Genehmigung bis zum 31.08.2026 beendet und die Renaturierung bis zum 31.08.2028 abgeschlossen sein. Diese Fristen können jedoch nicht eingehalten werden und müssen daher zur Verlängerung beantragt werden.

Aufgrund der etwas abgelegenen Lage und der schwächelnden Baukonjunktur hat sich der Absatz an Abbaumaterial erheblich verlangsamt. Daher sind im Umgriff des genehmigten Kiesabbaus noch nicht abgebaute Teilbereiche vorhanden, die im Sinne der Nachhaltigkeit und einer möglichst vollständigen Rohstoffgewinnung noch abgebaut werden sollen. Um die geschuldeten Renaturierungshöhen herstellen zu können, muss zudem die Verfüllung noch erfolgen.

Die Festlegungen der bisherigen Genehmigung sollen dabei weiterhin ohne Änderungen ihre Gültigkeit behalten. Es ist lediglich vorgesehen, die bald endende Frist für Abbau und Renaturierung, um jeweils 5 Jahre zu verlängern. *Vorgesehen ist somit die Verlängerung der Abbaufrist bis zum 31.08.2031 sowie die Verlängerung der Renaturierungsfrist bis zum 31.08.2033.*

Zur Verlängerung der Fristen wird nach aktueller Rechtslage vom Landratsamt Miesbach ein Neuantrag gefordert.

Nördlich des Planungsgebiets betreibt die Firma RESULT-Recycling GmbH & Co. KG auf den Fl.Nrn. 3611/1 TF und 3581 TF eine Baustoff-Recycling-Anlage (Anlage zur Behandlung und zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen). Die Anlage wurde zuletzt genehmigt mit Bescheid vom 23.12.2014 (Az. LRA 33.3-1705.1/2¹) mit einer Befristung bis zum 31.12.2025.

Die Fa. RESULT-Recycling GmbH & Co. KG ist sehr daran interessiert, die Recycling-Anlage weiterhin zu betreiben. Der Antrag auf unbefristete Genehmigung der Lager- und Aufbereitungsflächen musste von Seiten des LRA aufgrund der Lage im Außenbereich abgelehnt werden, jedoch kann die immissionsschutzrechtliche Genehmigung der Baustoff-Recycling-Anlage befristet bis zum Ende der Abtragungsgenehmigung des Kiesabbaus erteilt werden.

- (1) Mit der BImSchG-Genehmigung wurde auch die Fl.Nr. 3582 T genehmigt. Diese Fläche liegt im Froschauer-Bereich und wird auch von diesem bearbeitet. Sie gehört nicht zur Fa. RESULT.

Diskussionsverlauf:

GRM Bauer erläuterte den neuen Mitgliedern des Gemeinderates, dass zu der gesamten Thematik Kiesgrube (Froschauer, Result Recycling GmbH) bereits eine erhebliche Vorgeschichte gibt.

Zweiter Bürgermeister Stanke bekräftigte den Vorredner und bejahte den vorgeschlagenen Beschluss aufgrund der derzeitigen negativen Konjunktur.

GRM Hampel schloss sich dem Vorredner an und bekräftigte, dass man froh sein soll eine solche Anlage in der Gemeinde zu haben (kurze Anfahrtswege, bereits Bestand etc.).

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis von den gesamten Unterlagen (Pläne samt Schriftverkehr) und stimmt der beantragten Verlängerung / Neuantrag aufgrund der derzeitigen Konjunktur vollumfänglich zu.

Eine positive Stellungnahme von Seiten der Gemeinde gemäß dem vorliegenden Antrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

**Top 7 Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauland Fl.Nr. 917/3
Gem. Wall
Vorlage: 2026/0555**

Sachverhalt:

Es wurde der Antrag gestellt, das Grundstück Fl.Nr. 917/3 Gem. Wall, das derzeit eine landwirtschaftliche Fläche gemäß § 35 BauGB darstellt, in Wohnbaufläche umzuwidmen.

Aus städtebaulicher Sicht ist von einer Entwicklung in eine Wohnbaufläche dringend abzuraten. Die Umwandlung widerspricht durch eine derartige spornartige Entwicklung den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Zudem würde auch ein Bezugsfall für eine weitere Entwicklung südlich der Kreisstraße geschaffen werden. Eine bauliche Entwicklung der Fl.Nr. 917/3 der Gem. Wall hätte u. U. zur Folge, dass im östlichen Bereich auf Fl.Nr. 917/2 Gem. Wall ebenfalls eine Baulücke entsteht.

Nachdem die Anfrage erst nach der Beteiligungsfrist zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Einhaus (20.03.2026 – 24.04.2026) eingegangen ist, und o.g. Aspekte vollständig gegen eine Umwandlung sprechen, kann im Rahmen der derzeitigen 24. FNP-Änderung die Wohnbaulandschaftung auf o.g. Grundstück nicht ermöglicht werden.

Diskussionsverlauf:

Das gesamte Gremium war sich darüber einig, dass diese Umwandlung nicht vorstellbar ist. Außerdem wurde darüber diskutiert, ob ein Beschlussvorschlag ein negativ oder positiv formuliert werden kann. Des Weiteren war sich das Gremium einig, die derzeitige 24. Änderung des FNPs nicht nochmals anzupassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis vom beiliegenden Antrag vom 30.04.2026 (siehe Anlage).

Eine Umwandlung des landwirtschaftlichen Grundes (Fl.Nr. 917/3 Gem. Wall) wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 0
Nein-Stimmen: 11
Persönlich beteiligt:

Top 8	Bürgerhaushalt Vorlage: 2026/0551
--------------	--

Sachverhalt:

Die Gemeinde Warngau beabsichtigt einen sog. „Bürgerhaushalt“ einzuführen. Dabei wird ein festes Budget von 1,- € pro Einwohner (Stand Dezember 2025: 4129) bereitgestellt, das für eine von Gemeindebürgern vorgeschlagene und per Wettbewerb ausgewählte Maßnahme verwendet werden soll.

Der Gemeinderat entscheidet über die vorgeschlagenen Ideen.

Das Wettbewerbsverfahren soll im Herbst stattfinden, so dass das Ergebnis, vor der Aufstellung des nächsten Haushaltsplans feststeht und der Ansatz vollständig bestimmt und regulär in den Haushaltsplan eingestellt werden kann.

Diskussionsverlauf:

Im gesamten Gremium wurde über das Für und Wieder eines Bürgerhaushalts diskutiert. GRM Gillhuber betonte nochmals, dass der Beschluss bzgl. eines Bürgerhaushalts aufgrund der derzeitigen negativen Lage des Haushalts zurückgestellt werden sollte. GRM Huber brachte das Beispiel der Stadt München, dass durch einen Bürgerhaushalt und den jeweiligen Anwohnern dadurch positives vermittelt wird, man könne was verbessern. Teilweise war man sich auch nicht sicher, wie etwaige Maßnahmen verwirklicht werden können. Das Gremium war sich im Hinblick auf die Abstimmung jedoch einig, dass es sich bei einem Bürgerhaushalt teils um eine kostenlose Bürgerbeteiligung oder um einen Ideenwettbewerb handelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Bürgerhaushalt mit einem Budget in Höhe von 1,- € pro Einwohner (Stand Dezember 2025: 4129) zu genehmigen und das Gewinner-Thema soll im nächsten Haushaltsplan (Folgejahr) in der zugehörigen Haushaltsstelle (Verwaltungs- oder Vermögenshaushalt) eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 11
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 9 Informationen, Anfragen

Informationen, Anfragen;

1. Durch den Vorsitzenden:

- Der Vorsitzende teilte dem Gremium mit, dass der Badeweiher in Osterwarngau gesäubert wurde, sowie aus haftungs- und versicherungsrechtlichen Gründen ertüchtigt wurde (Sträucherschnitt, Eingangstor, etc.).
- Die Anschlagtafel in Wall wurde bereits aufgestellt.
- Baumaßnahme am Angerweg (Wasserleitung, Strom, Telefon, Breitband) hat bereits begonnen. Umleitung nach VAO über die Baustellenstraße von E. Aigner.
- Reparatur der Bankette an der Straße von Osterwarngau nach Lochham wurde bereits an die Firma Rutz beauftragt. Ausführung sobald wie möglich.
- Derzeit sind 218 Flüchtlinge in der Asylunterkunft auf dem VIVO-Gelände.

2. Durch das Gremium:

- Zweiter Bürgermeister Stanke bittet die Verwaltung zu prüfen, ob eine Versicherung für die neu aufgestellten Bänke vorliegt. Die angrenzenden Eigentümer der Grundstücke sind in jedem Fall von jeglicher Haftung freizustellen.
 - Zweiter Bürgermeister Stanke plädiert nochmals an die Verwaltung, dass nachfolgende Prüfungen sofort vorgenommen werden müssen, da diese bereits in den vorangegangenen Rechnungsprüfungsausschusssitzungen angemahnt wurden.
 - Nicht gedeckte Kanalgebühren bei den Kleineinleitern 24/25
 - Heizanlage am Kapellenfeld (Kosten)
- Der Vorsitzende sicherte dem Gremium eine zeitige Prüfung zu
- Zweiter Bürgermeister Stanke bemängelte die Telefonanlage der Gemeinde, dass u.a. eine englische Ansage kommt.

Der Vorsitzende sicherte auch hier eine einheitliche und interne Prüfung zu.
 - GRM Gillhuber bzgl. Schlaglöchern am Einfahrttrichter zum Grundstück Eberharter Johann (Osterwarngau Fl.Nr. 3525 Gmkg. Warngau) – Ausbuchtung gegenüber Einfahrt

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Andreas Beilhack wird der öffentliche Teil der Sitzung um 20:35 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 08.07.26

Andreas Beilhack
Erster Bürgermeister

Alexander Beer
Schriftführer