

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 20.01.2026
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:34 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 Engelfried Beilhack	CSU
Herr Reinhard Bücher	GRÜNE
Frau Barbara Deflorin	CSU
Herr Hubert Deflorin	BP
Herr Dr. Henning Fromm	CSU
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 Max Bauer FWG

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 09.12.2025
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung nach dem Wärmeplanungsgesetz für die Gemeinde Warngau
Vorlage: 2026/0501
4. Tätigkeitsbericht Familienzentrum Warngau; Vorstellung durch Frau Schönknecht und Frau Hallmannsecker
5. Vollzug der Baugesetze: Errichtung eines Pumptracks auf Fl.Nr. 2/2 T der Gemarkung Warngau, Taubenbergstraße 35
Vorlage: 2026/0502
6. Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen an der Dorfstraße 38, Fl.Nr. 3350/1 Gem. Warngau
Vorlage: 2026/0503
7. Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des Westteils des Anwesens Eschenweg 4 auf Fl.Nr. 33 der Gem. Warngau
Vorlage: 2026/0504
8. 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 Andreas Scharli von der Energiewende Oberland bzgl. der kommunalen Wärmeplanung.

Zu TOP 4 begrüßte er Frau Stefanie Schönknecht und Frau Michaela Hallmannsecker bzgl. Vorstellung Familienzentrum ZAM.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 09.12.2025
--

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 09.12.2025 zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

-keine-

Top 3 Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung nach dem Wärmeplanungsgesetz für die Gemeinde Warngau Vorlage: 2026/0501

Nach kurzer Einführung durch den Vorsitzenden, Herrn Klaus Thurnhuber, wird die Thematik einer Wärmeplanung für die Gemeinde durch Herrn Andreas Scharli, Energiemanager, dem Gremium anhand einer PowerPoint-Präsentation vorgestellt.

Sachverhalt:

Auf Grundlage des Wärmeplanungsgesetzes des Bundes sowie der am 02. Januar 2025 in Kraft getretenen Bayerischen Ausführungsverordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) wurde von Seiten der Energiewende Oberland, Penzberg, ein qualifiziertes Angebot zur Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung vorgelegt.

Örtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Warngau hat mit dem **Anschluss ihrer kommunalen Liegenschaften im Ortskern** an das bestehende, biomassebasierte Wärmenetz bereits einen wichtigen Grundstein für eine nachhaltige Wärmeversorgung gelegt. Mit dem jüngsten **Erwerb der örtlichen Gaststätte** und dem geplanten Anschluss an das Wärmenetz ergeben sich zudem konkrete räumliche und infrastrukturelle

Schnittstellen zur kommunalen Wärmeplanung – insbesondere im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Ortskerns.

Bestehende Planungsansätze – etwa von MW-Biomasse oder EST – können auf Wunsch der Gemeinde nahtlos **in die Entwicklung eines Betreiberkonzepts** integriert oder im Rahmen der Wärmeplanung auch neu gedacht und weiterentwickelt werden. Diese Offenheit für Kombinationen bestehender und neuer Versorgungsansätze ist ein zentraler Hebel für eine tragfähige Wärmeinfrastruktur in Warngau.

Unsere Stärken für Warngau – gemäß Qualitätskriterien des Leitfadens zum vereinfachten Verfahren in Bayern

Unsere Herangehensweise und Teamstruktur orientieren sich an der offiziellen Leistungsbeschreibung für das vereinfachte Verfahren zur kommunalen Wärmeplanung in Bayern. Die folgenden Kompetenzen bringen wir gezielt für die Gemeinde Warngau ein:

1. Nachweisliche Erfahrung in der Wärmeplanung

Wir begleiten derzeit über ein Dutzend Kommunen im Oberland bei der Erstellung ihrer Kommunalen Wärmeplanung – darunter Städte wie Weilheim, Geretsried und Wolfratshausen sowie ländlich geprägte Gemeinden. Für die Gemeinden Icking und Iffeldorf wurden die Wärmeplanungen bereits erfolgreich abgeschlossen. Diese Erfahrung erlaubt uns eine methodisch fundierte und praxisnahe Herangehensweise.

2. Regionale Ortskenntnis und verlässliche Netzwerke

Als Energie-Kompetenzzentrum im Oberland verfügen wir über langjährige Kontakte zu Energieversorgern, Behörden, Fachplanern und Akteuren aus Verwaltung und Wirtschaft. Dies erleichtert die Datenerhebung, Beteiligung und Umsetzungsbegleitung – insbesondere in ländlich strukturierten Regionen wie Warngau.

3. Inhouse-Kompetenz für GIS und Datenintegration

Unsere gebäudescharfen Wärmeanalysen und Szenarien entstehen vollständig im eigenen Haus. Kkehrbuchdaten, LoD2-Gebäudedaten, Energieberichte, Solarkataster und das Bayerische Kurzgutachten werden konsolidiert und in einem digitalen Zwilling visualisiert – rechtssicher, interaktiv und verständlich.

4. Beteiligungskompetenz und dialogorientierte Moderation

Wir verfügen über umfassende Erfahrung in der Moderation kommunaler Beteiligungsprozesse – von internen Workshops bis hin zu öffentlichen Veranstaltungen. Auch in Warngau legen wir großen Wert auf die frühzeitige Einbindung relevanter Akteure – insbesondere im Hinblick auf bestehende und potenzielle Wärmenetze.

5. Technologieoffene Szenarien und Anschlussfähigkeit an lokale Projekte

Unsere Szenarien umfassen zentrale und dezentrale Lösungen – von Wärmepumpen über Solarthermie bis zu Biomasse und Geothermie. Die geplante Anbindung des Gewerbegebiets Birkerfeld an ein geothermisches Netz wird in der Szenarienentwicklung ebenso berücksichtigt wie eine mögliche Erweiterung des bestehenden Holzheizwerks.

6. Qualitätssicherung und Verstetigung

Unsere Arbeit erfolgt gemäß den Standards des AVEn-Leitfadens, mit interner Qualitätssicherung und einer Verstetigungsstrategie, die die langfristige Fortschreibung und Umsetzung des Wärmeplans durch die Gemeinde ermöglicht.

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende erläuterte nochmals die gesetzliche Notwendigkeit einer Wärmeplanung samt Förderung durch den Bund.

Das Gremium diskutierte ausführlich über das Erfordernis einer kommunalen Wärmeplanung. GRM Rank bemängelte, dass das vorherige Heizungsgesetz die Bevölkerung bzw. Eigentümer von Häusern verunsicherte.

GRM Gillhuber merkte an, dass die Entscheidung über die Art der Heizung beim Eigentümer liegen sollte.

GRM Dr. Spannring betonte nochmals, dass es sehr gut ist, dass eine kommunale Wärmeplanung angestrebt wird und die gesamten Kosten durch den Bund gefördert werden. Durch die Planung entsteht eine objektive Betrachtung die u.U. die derzeitige Unsicherheit der Eigentümer verringern sollte.

Ansonsten war sich das Gremium darüber einig, dass es sich bei der Wärmeplanung um eine sinnvolle Aufgabe handelt. Grundsätzlich handelt es sich aber nur um eine Empfehlung an den Bürger.

Zum Schluss wurde von Herrn Scharli noch angemerkt, dass die Wärmeplanung mit sehr geringen Kosten bei Bedarf fortzuschreiben ist.

Top 4 Tätigkeitsbericht Familienzentrums Warngau; Vorstellung durch Frau Schönknecht und Frau Hallmannsecker
--

Sachverhalt:

Vorstellung ZAM durch Frau Schönknecht und Frau Hallmannsecker durch einen kurzen Film über das ZAM, samt deren Tätigkeiten und Veranstaltungen.

Nach diesen ersten Eindrücken berichtet Frau Schönknecht und Frau Hallmannsecker über die Personalstruktur, sämtliche Veranstaltungen und etwaigen Kosten anhand der gesamten Anlagen. Vom gesamten Gremium, besonderes von Frau Barbara Deflorin wurden die beiden Damen sehr gelobt. Zum Abschluss wurde den anwesenden Damen nochmals vom Vorsitzenden, Klaus Thurnhuber, Dank ausgesprochen.

Top 5 Vollzug der Baugesetze: Errichtung eines Pumptracks auf Fl.Nr. 2/2 T der Gemarkung Warngau, Taubenbergstraße 35
Vorlage: 2026/0502

Sachverhalt:

Auf die vergangenen Beschlüsse wird verwiesen.

Der Gemeinderat stimmte gemäß Beschluss vom 21.01.2025 unter Einhaltung der damals exakt erläuterten Randbedingungen zu, die weiteren Schritte zur Planung und Finanzierung des Pumptracks aufzunehmen. Der Gemeinderat stimmte mit damaligem Beschluss zu, eine Teilfläche von Fl.Nr. 2/2 Gem. Warngau für den Pumptrack zur Verfügung zu stellen. Eine Unterstützung durch die Gemeinde wurde beschlossen. Gleichzeitig werden Planungskosten in Höhe von 5.000€ durch die Gemeinde übernommen.

Zwischenzeitlich hat die Lokale Arbeitsgruppe (LAG) Kreisentwicklung Miesbacher Land e.V. in der Sitzung des Entscheidungsgremiums am 11.11.2025 einstimmig beschlossen, dass der Pumptrack Warngau mit einer Summe von bis zu ca. 122.000 € durch das Programm LEADER gefördert werden kann. Insbesondere wurde der zentrale Standort gewürdigt. Innerhalb der nächsten 3 Monate wird die Interessensgruppe Pumptrack einen vollständigen Antrag beim AELF Rosenheim einreichen.

Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde wird das Grundstück Fl.Nr. 2/2 Gemarkung Warngau dem Innenbereich (Innenbereichsvorhaben) zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau setzt das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche fest und steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Bauherr (Förderverein der Warngauer Kinder und Jugend e.V) hat daher den erforderlichen Bauantrag bzgl. der Errichtung eines Pumptracks eingereicht.

Der Förderverein der Warngauer Kinder und Jugend e.V. (i.V. Maren Bengtsson, Tanja Schröder) möchte in Warngau an der Taubenbergstraße auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2/2 der Gemarkung Warngau eine Pumptrack-Anlage errichten. Außer der Fahrstrecke selbst werden keine Nebenanlagen (z. B. Parkplätze, Kiosk, Sanitäranlagen) gebaut. Die Hauptgruppe der Nutzer sind Kinder und Jugendliche, die mit dem Rad zur Anlage fahren, zu Fuß kommen oder von den Eltern gebracht werden.

Pumptrack-Anlagen sind nach den einschlägigen Kommentaren und daraus resultierenden Erfahrungen als Sportanlagen einzustufen, die nach den Vorgaben der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 5) zu beurteilen sind.

Weil die Fahrstrecke asphaltiert werden soll, und die nächstgelegenen Wohngebäude weniger als 50 m von der Anlage entfernt sind, wurde ein Immissionsschutzgutachten (Ermittlung und Beurteilung der Immissionsbelastungen erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der zulässige IRW in den maßgeblichen Beurteilungszeiträumen der 18. BImSchV (5) – werktags in den Abendruhezzeiten von

20:00 – 22:00 Uhr und sonntags in der Mittagsruhezeit von 13:00 – 15:00 Uhr eingehalten wird. Auch das Spitzenpegelkriterium wird erfüllt. Somit die die Errichtung eines Pumptracks am vorgesehenen Standort ohne jegliche Schallschutzmaßnahme konfliktfrei möglich. Zwingende Voraussetzung für die Richtigkeit der vorgestellten Ergebnisse ist jedoch, dass die Anlage NICHT von Skateboardern genutzt werden darf.

Dies ist vom Betreiber der Anlage sicherzustellen.

Der exakte Wortlaut ist beiliegenden Lärmschutzgutachten des Büros C. Hentschel Consult, Freising, vom Dezember 2025 zu entnehmen.

Die markierte Fläche wird als Abgrenzung zur Straße bzw. dem vorhandenen Weg zum Schutz der Nachbarn eingezäunt. Da die Bestandsfläche geneigt ist, soll der Bereich mit der Fahrbahn eingeebnet werden. Zum ansteigenden Gelände hin, ist eine Stützmauer erforderlich. Der Pumptrack besteht aus zwei Bahnen mit kleinen Hügeln, Steilkurven und einer Absprungrampe. Die Oberfläche wird asphaltiert, der Unterbau besteht aus verdichtetem Kies. Die Flächen zwischen der Fahrbahn werden mit Gras bepflanzt. An den Grenzen der Flächen werden zum Teil Hecken und Sträucher gepflanzt.

Auf der Fläche des Pumptracks ist kein Baumbestand vorhanden.

Vom Antragsteller wird der Pumptrack derzeit als Spielplatz behandelt. Für Spielplätze sind keine Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Begründung des Antragstellers:

Die Nutzer kommen ohne Fahrzeug mit dem Rad oder Roller aus dem Ort. Sollten am Nachmittag oder Wochenende doch einzelne Nutzer mit einem Fahrzeug (PKW) ankommen, so gibt es nördlich und südlich des Pumptracks bereits vorhandene Stellplätze, die zu diesen Zeiten mehr als ausreichen (Doppelnutzung).

Sollten von der Genehmigungsbehörde Stellplätze doch anhand des Schlüssels der Stellplatzverordnung gefordert werden, könnten diese u.U. am „Kapellenfeld“ nachgewiesen werden.

Von Seiten der Verwaltung wird noch explizit darauf hingewiesen, dass die Situierung des Bauvorhabens (Pumptrack) so zu erfolgen hat, dass eine Konfrontation des derzeit in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes Nr. 26 – 1. Änderung bzgl. dem Neubau des Feuerwehrhauses Warngau nicht hervorgerufen wird. Der Bauherr hat daher die Planung (insb. Lage) mit dem für die Änderung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüro „Werkbureau – Architekten und Stadtplaner, Ludwig Hohenreiter und Andreas Kohwagner, München, abzugleichen. Die korrekte Situierung ist der Gemeinde nachzuweisen.

Hinweis:

Durch das Grundstück, Fl.Nr. 2/2 der Gemarkung Warngau verläuft der Wasseranschluss des Heizhauses Am Kapellenfeld. Diese Leitung wird laut den vorgelegten Plänen teilweise überbaut. Diese Überbauung ist zwar grds. zulässig, jedoch ist dabei zu beachten, dass der Eigentümer (Gemeinde Warngau) sämtliche Kosten für anfallende Reparaturen an der Hausanschlussleitung tragen muss – incl. der Wiederherstellung der Oberfläche/Überbauung.

Diskussionsverlauf:

GRM Rank sprach sich nochmals dagegen aus, dass diese Fläche komplett falsche Ort ist.

GRM Gillhuber betonte ausdrücklich, dass es sich bei diesem Grundstück um Baugrund handelt und somit um einen falschen Standort für einen Pumptrack.

GRM Gillhuber stellt den Antrag zur Geschäftsordnung auf namentliche Abstimmung.

GRM Beilhack erkundigte sich beim Vorsitzenden wer für den Unterhalt der beiden Sparten (Wasser, Fernwärme) zuständig sei. Aufgrund dieser Tatsache ist dieser Standort falsch. Außerdem fehlen im Ortskern Parkplätze die u.U. auf diesem Grundstück errichtet werden könnten. Eine Zustimmung kann somit ebenfalls nicht erfolgen.

GRM Dr. Spannring erläuterte nochmals die gesamte Situation, dass auf Grund der vorhandenen beiden Sparten die Bahn des Pumptracks evtl. verschoben wird.

Unverständnis, warum jetzt Parkplätze auf diesem Grundstück errichtet werden sollen. Außerdem wurde angemerkt, dass die Sparten erst kürzlich bekannt sind.

GRM Schwarzer bemängelte die Errichtung des Pumptracks an diesem Ort. Es wird eine erhöhte Lärmkulisse für den Ort befürchtet. Daher sollte kein Baugrund für den Pumptrack verwendet werden. Ein anderer geeigneter Platz sollte gesucht werden.

Erster Bürgermeister Thurnhuber bekräftigte nochmals, dass es sich hierbei um eine sehr gute Maßnahme für den Ort Wangau handelt. Der zentrale Standort wurde sogar von der lokalen Arbeitsgruppe (LAG) gelobt.

GRM Beilhack teilte dem Gremium nochmals mit, dass er gegen den Pumptrack ist. Nach Auskunft des Vorsitzenden des Radverkehrs gibt es bereits zwei Pumptrack im Landkreis die wenig bis gar nicht angenommen werden.

GRM Stanke betonte ausdrücklich, dass er gegen die Errichtung eines Pumptracks an diesem Standort ist. Vorab wurden vom Antragsteller mitgeteilt keine Auskünfte bzgl. Leitungsverlauf und dessen Schnitt erhalten zu haben. Des Weiteren merkte er an, dass im oberen Bereich, in dem die Trinkwasser Leitung zum Heizhaus verlegt ist, durch die Abgrabung für den Pumptrack die Überdeckung der Trinkwasserleitung für den Frostschutz sowie für die Erwärmung nicht mehr gewährleistet ist.

Bei einer Erwärmung des Trinkwassers, kann es zu gesundheitlichen Verkeimungen im Trinkwassersystem von Wangau kommen.

Des Weiteren wurde von GRM Stanke angemerkt, dass in diesem Bereich die Fernwärmeleitung der Gemeinde vom Heizhaus zur Ortschaft verlegt ist. Die Überdeckung ist bei sämtlichen Bauarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Pumptrack entstehen, nach der Abgrabung ebenfalls zu überprüfen.

GRM Dr. Fromm merkte beim Gremium nochmals an, dass die gesamte Kommunikation zwischen Antragsteller und Nachbarn sehr dürftig und schlecht war. Um diese jedoch zu verbessern, wurde das notwendige Schallschutzgutachten erstellt.

Somit handelt es sich um ein sehr gutes Projekt an richtiger Stelle.

GRM Gillhuber teilte dem Gremium mit, dass sich innerhalb der Fläche, an der der Pumptrack situiert wird, der ehemalige Märzenkeller des Neuwirts befindet. Dieses Bauwerk ist bei der späteren Baumaßnahme zwingend zu beachten.

GRM Gschwendtner erklärte nochmals ausdrücklich, dass er begeistert ist von diesem Platz, da dieser fußläufig für die gesamten Teilnehmer zu erreichen ist. Die Wasserleitung sowie die Fernwärmeleitung der Gemeinde ist jedoch ausreichend zu sichern, notfalls umzulegen.

GRM Barbara Deflorin merkte nochmals an, dass die gesamte Einfriedung samt Bepflanzung mit den angrenzenden Nachbarn zwingend abzusprechen ist, um spätere Konflikte zu vermeiden.

Antrag zur Geschäftsordnung auf namentliche Abstimmung durch GRM Gillhuber:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 1 GRM Dr. Fromm
Persönlich beteiligt:

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt der Errichtung eines Pumptracks auf der Fl.Nr. 2/2 T gemäß den vorgelegten Plänen in der Fassung vom 22.12.2025 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Der Bauherr hat der Gemeinde nachzuweisen, dass eine Absprache mit dem Stadtplaner werkbu-reau, München (Ludwig Hohenreiter) stattgefunden hat, um keine Konfrontation zwischen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 und dem Bauvorhaben „Pumptrack“ zu erzielen. Der Abgleich bzgl. der Situierung ist zwingend erforderlich.

Alle Mehrkosten bei Reparaturen und Unterhalt der Leitungen (Wasser, Fernwärme) müssen vom Betreiber übernommen werden (z.B. Wiederherstellung auf der gesamten Oberfläche des Pumptracks).

Die ordnungsgemäße, nach den derzeit gültigen Vorschriften, Verfüllung samt Ober-/Unterdeck-ung der gesamten Sparten ist sicherzustellen.

Namentliche Abstimmung:

Ja-Stimmen: Erster Bürgermeister Thurnhuber, GRM Gschwendtner, Dritte Bürgermeisterin Anderssohn, GRM Bücher, GRM Dr. Spannring, GRM Hubert Deflorin, GRM Dr. Fromm, GRM Barbara Deflorin, Zweiter Bürgermeister Obermüller

Nein-Stimmen: GRM Bader, GRM Stanke, GRM Rank, GRM Knabl, GRM Gillhuber, GRM Schwarzer, GRM Beilhack

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 7
Persönlich beteiligt:

**Top 6 Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplätzen an der Dorfstraße 38, Fl.Nr. 3350/1 Gem. Warngau
Vorlage: 2026/0503**

Sachverhalt:

Auf den genehmigten Bauvorbescheid vom 10.07.2025 (Az. 51/602 4-2025-608-V) der in der Sitzung vom 17.06.2025 unter TOP 11 (öffentlich) behandelt wurde, wird verwiesen.

Die Antragsteller beabsichtigen ein Einfamilienhaus in der Dorfstraße 38 in Osterwarngau zu errichten. Der vorliegende Antrag auf Baugenehmigung beinhaltet ein Gebäude aus EG und OG/DG. Die Dachdeckung erfolgt als herkömmliches ziegelrotes Giebeldach. Die Dachneigung beträgt 25°.

Aufgrund dessen, dass das beantragte Gebäude nur eine Innenbreite von 6,15 m erhält, würde für eine „normale“ Möblierung für eine 4-köpfige Familie der Platz zwischen Wohn- und Essbereich und die damit verbundene Raumgestaltung sehr gering ausfallen. Wegen dieser Tatsache wäre eine geringe Überschreitung der Erkerbreite notwendig.

Der geplante Erker weist eine Breite/Tiefe von 1,20 m auf. Gemäß der Gestaltungssatzung, Punkt 5/5.3 dürfen „Erker“ und mehrgeschossige Gebäudevorsprünge nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudeumfassung hinausragen. Der Erker würde daher die zulässige Breite um 0,20 m überschreiten. Der erforderliche Antrag auf Abweichung wurde bereits gestellt und den Antragsunterlagen beigelegt.

Im Innenbereich der bestehenden Hofffläche wird eine Terrasse (EG) sowie ein Balkon mit einer Größe von 5,38 m x 1,50 m errichtet. Der Dachüberstand beträgt 1,00 m.

Die Stellplätze werden durch 2 offene Stellplätze nachgewiesen.

Die Außenmaße für das EFH entsprechen nicht exakt dem genehmigten Bauvorbescheid. Das EFH wird mit 11,00 m x 7,00 m beantragt. Der Vorbescheid wurde genehmigt mit 10,00 m x 6,50 m. Der Abstand zum bereits bestehenden Gebäude beträgt wie im Vorbescheid genannt 6,88 m. Die Gesamthöhe beträgt 7,35 m. Die Traufhöhe wird mit 5,70 m angegeben (entspricht dem Vorbescheid).

Das Grundstück liegt angrenzend zum Bereich der Ortsabrundungssatzung Osterwarngau. Die Beurteilung richtet sich somit 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 Fl.Nr. 3350/1 Gmkg. Warngau wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Beim vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung ist explizit das Sturzflutmanagement der Gemeinde Warngau zu beachten. Unter Umständen sind die Wasserverläufe und dgl. in einem Gutachten nachzuweisen; genaueres regelt aber evtl. das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

Der Antragsteller hat zwingend zu beachten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine negativen Auswirkungen für Dritte entstehen dürfen. Grundlage dafür ist der § 37 Abs. 1 WHG.

Hinweis:

Die gültige Ortsabrundungssatzung greift bei vorliegendem Antrag auf Baugenehmigung nicht. Das bestehende Wohnhaus der Antragsteller sowie der Antrag auf Errichtung des EFH ist im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu beurteilen und von den Festsetzungen der Satzung nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt die eingereichten Planunterlagen zur Kenntnis und stimmt dem Bauvorhaben gemäß den vorgelegten Plänen des Architekturbüro Zach, Otterfing, in der Fassung vom 09.11.2025 zu.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Der Gemeinderat erteilt die erforderliche Abweichung bzgl. der Überschreitung von 0,20 m vom Punkt 5 / 5.3 der örtlichen Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau.

Ein Entwässerungsplan in 3-facher Ausfertigung ist zwingend vorzulegen.

Durch die geplante Baumaßnahme dürfen keine negativen Auswirkungen für Dritte entstehen. Grundlage dafür ist der § 37 Abs. 1 WHG in der gültigen Fassung.

Das Vorhaben ist innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung für Osterwarngau exakt zu situieren. Eine Änderung der bestehenden Satzung erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

**Top 7 Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des Westteils des Anwesens Eschenweg 4 auf Fl.Nr. 33 der Gem. Warngau
Vorlage: 2026/0504**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, das Anwesen Eschenweg 4 im westlichen Teil um ein Geschöß aufzuheben und somit eine „kleine“ Mietwohnung einzubauen. Die vorhandene Außentreppe im Norden soll umgebaut werden und so errichtet werden, dass diese nicht mehr so schnell verwittert.

Die vorhandene Treppe befindet sich schon derzeit außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Eschenweg“. Die dafür nötige Befreiung liegt bereits vor.

Im rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20 „Eschenweg“ sind für diesen Bereich 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Dachneigung wird nicht verändert. Die „neue“ Höhe mit 8,305 m entwickelte sich durch die beiden Geschoße zzgl. der Dämmung nach KFW 40.

Aufgrund dessen, dass nicht alle Vorgaben des einschlägigen Bebauungsplanes eingehalten sind, wurde vorliegender Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde eingereicht.

Der erforderliche Befreiungsantrag bzgl. den beiden Anträgen auf Befreiungen liegt dem Bauantrag bei.

- 1.) Überschreitung der Baugrenze nach Westen durch Pelletlager. Das Lager wurde bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes errichtet und hat Bestand.
Eine Errichtung innerhalb der Baugrenzen ist nicht möglich. Das Gebäude hat keinen Keller; das Pelletlager ist eine Nebennutzung.
- 2.) In das OG des Bestandes gibt es eine Außentreppe außerhalb der Baugrenze, die ebenfalls vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits bestanden hat.
Die Außentreppe wird erneuert und teilweise überdacht. Zusätzlich erhält diese einen größeren Podest.

Die beiden Stellplätze für die Mietwohnung sind nachgewiesen.
Im Bestandsbau werden keine Änderungen vorgenommen.

Die Versorgung mit Trinkwasser (Erschließung) ist nach Auskunft des WBV Warngau gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorgelegten Antrag auf Baugenehmigung vom 16.12.2025 des Architekturbüros Zach, Otterfing.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Den beiden Anträgen auf Befreiungen, wie oben genannt, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	16
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 8 Informationen und Anfragen
--

Informationen, Anfragen;

Durch den Vorsitzenden:

1. Derzeit befinden sich 322 Bewohner in der Asylunterkunft.
2. Firma Gratus macht eine sehr professionelle und gewissenhafte Arbeit bei der Asylunterkunft auf dem VIVO-Gelände in Warngau.
3. Genehmigungsfreistellung für das Bauvorhaben Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in der Miesbacher Straße 25 wurde erteilt (Bebauungsplan Nr.1 „Wall – Am Rain“, 5. Änderung).

Durch das Gremium:

1. GRM Schwarzer bzgl. Geschwindigkeitsbegrenzung in der Austrasse auf 10 km/h. Der Vorsitzende sicherte eine baldige Veränderung mit einer entsprechenden Verkehrsanordnung zu.
2. GRM Schwarzer verkündigte mehrere Anfragen für Wahlhelfer; telefonische Anmeldung bei Frau Heinzinger erforderlich.
3. GRM Gillhuber bzgl. Nass- und Feuchttüchern in den gemeindlichen Pumpen; Nach Rücksprache mit Herrn Luger erzeugt dies erhöhte Kosten bei der Reinigung für die Gemeinde und somit für die Allgemeinheit (Globalberechnung). Der Vorsitzende sicherte dafür einen Bericht in der „Landzeit“ im kommenden Monat vor. Außerdem ist diese Thematik bereits mit Herrn Luger abgesprochen. Unter Umständen wird ein entsprechender Rechen eingebaut.
4. GRM Bader bzgl. Heizungsausfall in der Turnhalle. Nach Prüfung ist ein Wärmetauscher (Kosten ca. 3.000 EUR) defekt. Dieser ist bereits bestellt und wird baldmöglichst getauscht.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der öffentliche Teil der Sitzung um 20.34 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 22.01.26


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister


Alexander Beer
Schriftführer

