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

Sitzungstermin: Dienstag, den 10.03.2026
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:45 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

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

Herr Leonhard Obermüller CSU

Herr Florian Rank FWG

Herr Adolf Schwarzer CSU

Herr Harald Stanke FWG

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Frau Katrin Knabl FWG

Herr Dr.-Ing. Michael Spannring GRÜNE

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 10.02.2026
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Projekt Wohnen im Alter - Vorstellung des Planungskonzepts - Grundsatzbeschluss
Vorlage: 2026/0535
4. Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Bauvorbescheid zum Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 1289/1 der Gemarkung Warngau, Riedstraße 9; Bebauungsplan Nr. 1 „Allerheiligenweg“
Vorlage: 2026/0528
5. Vollzug der Baugesetze: Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 3358 der Gemarkung Warngau, Am Moos 11 a
Vorlage: 2026/0529
6. Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Bauvorbescheid zur Erweiterung eines Wohnhauses und Ersatzbau einer Garage auf Fl.Nr. 671/1 Gem. Gotzing, Plankenhofer 4
Vorlage: 2026/0530
7. Vollzug der Baugesetze: Tektur zum Bauantrag bzgl. Neubau eines Bauernhauses mit Altenteiler- und Ferienwohnung (1-2020-1711-B); Tektur vom 23.01.2026
Vorlage: 2026/0531
8. Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: 2026/0521
9. Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich des Ortsteils „Böttberg“ Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – Abwägungsbeschluss
Vorlage: 2026/0523
10. Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 21 „Taubenbergstraße“ - Verfahrenseinstellung
Vorlage: 2026/0520
11. Dachrenovierung der Kirche und Klausen Nüchternbrunn - Zuschussantrag vom 20.10.2025 bzw. 30.12.2025 der Kirchenstiftung St. Georg Osterwarngau
Vorlage: 2026/0525
12. Antrag vom 13.02.2026 auf Gewährung eines Zuschusses zur Errichtung einer Löschwasserversorgung für den östlichen Teilbereich des Weilers Hinterberg
Vorlage: 2026/0526

13. Antrag vom 11.02.2026 der Viehzuchtgenossenschaft Miesbach auf Zuschuss zur Durchführung einer Tierschau
Vorlage: 2026/0527
14. 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 Alexander Hermann (Leiter des Schwaighofs in Tegernsee) bzgl. dem geplanten *Projekt Wohnen im Alter*.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

Vor der Behandlung des Tagesordnungspunktes 1 ließ der Vorsitzende über folgenden Passus bzgl. dem Verlesen von Beschlussvorlagen, welcher in der neuen Geschäftsordnung 2026 - 2032 mit aufgenommen werden soll, abstimmen:

„Das Verlesen der gesamten Beschlussvorlage, insbesondere bei umfangreichen Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB), ist nicht erforderlich. Eine gesetzliche Pflicht zum vollständigen Vorlesen der gesamten Beschlussvorlage (inkl. sämtlicher Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) besteht nicht. Maßgeblich ist, dass der Beschlussgegenstand eindeutig ist (Art. 51 GO) und die Niederschrift das Beschlussergebnis ordnungsgemäß dokumentiert (Art. 54 GO). Insbesondere folgt auch aus dem Öffentlichkeitsgrundsatz (Art. 52 GO) keine Pflicht, die gesamte Beschlussvorlage zu verlesen. Eine mündliche Einführung mit Darstellung der wesentlichen Abwägungspunkte genügt. Die Ausführlichkeit der Abwägungsdokumentation stellt das Baugesetzbuch (BauGB) über die Unterlagen sicher; eine Verlesung ist nicht vorgesehen bzw. erforderlich.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass ein vollständiges Vorlesen der gesamten Beschlussvorlagen (inkl. sämtlicher Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) nicht erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 10.02.2026

GRM Dr. Henning Fromm und GRM Reinhard Bücher haben nicht mit abgestimmt, da sie an der vergangenen Sitzung nicht teilgenommen haben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil vom 10.02.2026 zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 13
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 10.02.2026

- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie bzgl. der Ertüchtigung des Gasthofes zur Post für 17.850 € (brutto). Der Auftrag wurde an das Büro Hajek Neumeier Architektur GmbH, Holzkirchen, vergeben.

**Top 3 Projekt Wohnen im Alter - Vorstellung des Planungskonzepts - Grundsatzbeschluss
Vorlage: 2026/0535**

Sachverhalt:

Vorstellung durch Herrn Alexander Herrmann (Leiter des Schwaighofs in Tegernsee).

Die Gemeinde Wangau möchte ein Wohnkonzept erstellen, bei dem den immer älter werdenden Einwohner ein Angebot unterbreitet wird, so lange wie möglich, in der eigenen Gemeinde bleiben zu können.

Damit das gewohnte Lebensumfeld nahe im Wohnbereich liegt und somit die bestehenden Kontakte aufrechterhalten werden können, ist diese Maßnahme wichtig, um auch in Zukunft bei einer veränderten Altersstruktur eine starke Gemeinschaft bilden zu können.

Auch wollen wir mit diesem Konzept eine lebendige Begegnungsstätte schaffen, wo jeder auf eine Tasse Kaffee oder eine Tasse Tee vorbeikommen kann, um Gesellschaft zu erfahren.

Mit diesem Vorschlag sind wir flexibel und können auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren.

Unsere Konzeptstudie beschreibt die bisherigen Planungsüberlegungen:

Selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft, Appartements Wohnen mit Service, „Dorfschänke“ mit Tagespflege & Personalappartements

Das Konzept:

Die Zielgruppe sind pflegebedürftige Senioren - insbesondere mit eingeschränkter Alltagskompetenz, z. B. einer dementiellen Erkrankung – die zu Hause nicht mehr betreut beziehungsweise gepflegt werden können.

Bei Paaren mit unterschiedlicher Pflegebedürftigkeit ist die selbstgesteuerte ambulant betreute Wohngemeinschaft (ABWG) für den Partner mit höherem Unterstützungsbedarf eine ideale Wohnform, während der selbstständigere Partner im gleichen Gebäude in einem Appartement “Wohnen mit Service” ein Zuhause findet. Die räumliche Nähe erleichtert den Betroffenen die Trennung und ermöglicht zu jeder Zeit den Kontakt.

Vornehmlich stehen unsere selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaften den Seniorinnen und Senioren der Gemeinde Warngau zur Verfügung mit einer Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 2.

Die Bewohner der selbstgesteuerten ambulant betreuten Wohngemeinschaft verbringen den Tag mit eigens für diese Aufgabe ausgebildeten Präsenzkraften, Hauswirtschaftskräften, Alltagsbegleitern, Pflegern, Angehörigen, Freunden und Ehrenamtlichen.

Die Nacht wird durch eine Präsenzkraft im Hause gewährleistet.

Alle Appartements “Wohnen mit Service” stehen vornehmlich Seniorinnen und Senioren der Gemeinde Warngau zur Verfügung, welche bspw. im Alltag nicht mehr alleine leben wollen oder wo der alltägliche Unterhalt von großflächigen Eigenheimen nicht mehr gewährleistet werden kann. In diesen Appartements werden sowohl beratende, hauswirtschaftliche, pflegerische und betreuerische Leistungen angeboten. Wie bei der ABWG skizziert besteht hier die Möglichkeit, unter der Ausschöpfung des Wahlrechts, ambulante Dienste hierzu zu übernehmen bzw. anzufordern.

Ein Herzstück in diesem Quartier wird die „Dorfschänke“ bilden, welche allen Gemeinmitgliedern und deren Besuchern zur Verfügung gestellt wird.

Eine vorstellbare Nutzung könnte über das Vereinswesen, den Ehrenamtlichen, der Kirche und weiteren Institutionen als Veranstaltungs-, Begegnungs- oder Speiseraum zur Verfügung gestellt werden.

Ebenso kann diese für Tagespflegegäste bereitstehen und deren Seniorinnen und Senioren nicht nur eine sichere Zuflucht zugeben, sondern Sie auch weiterhin an dem Gemeindegelben partizipieren zu lassen. Fachliche geschulte Präsenzkraften sorgen für das tägliche Wohl und Unterhaltung.

Selbstverständlich sind auch Tagespflegegäste insbesondere aus dem “Wohnen mit Service” herzlich willkommen.

Abgerundet wird dieses Bauvorhaben mit der Errichtung von Personalappartements, welche die ortsnahe Besicherung der notwendigen Mitarbeiter darstellt.

Die Nähe zum örtlichen Bahnhof ist eine ideale Voraussetzung für diese Nutzung.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium diskutierte ausführlich über den Bedarf, Notwendigkeit bzw. Erforderlichkeit des geplanten Vorhabens. Letztendlich war man sich darüber einig, dass das Projekt grundsätzlich weiterverfolgt werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt ein mögliches Konzept als Antwort auf die immer älter werdende Generation in der Gemeinde.

Als potentieller Partner und Betreiber, unter der Voraussetzung einer wirtschaftlichen Machbarkeit, wird das Seniorenzentrum „Der Schwaighof“ am Tegernsee mit Geschäftsführer Alexander Hermann uns zur Seite stehen, um die Fachexpertise einzubringen sowie einen ordentlichen Betrieb dauerhaft sicherstellen zu können.

Unterschiedliche Finanzierungsmodelle stehen zur Verfügung und sollen bestmöglich eingesetzt werden.

Zum Beispiel:

30% Förderung auf Bau und das Grundstück + ca. 2.300.000 € aus dem Sondervermögen; Bau ca.7 Mio + Grundstück ca. 2 Mio davon 30% =2,7 Mio +2,3 Mio = 5 Mio. Restfinanzierung. 2 Mio).

Darüber hinaus bestehen zu Redaktionsschluss weitere Fördermöglichkeiten u.a. in den Bereichen

- Selbstbestimmte Leben im Alter (SELA)
- PflegeSONAH
- KfW und/oder BayernLabo Darlehen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt:

**Top 4 Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Bauvorbescheid zum Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 1289/1 der Gemarkung Warngau, Riedstraße 9; Bebauungsplan Nr. 1 „Allerheiligenweg“
Vorlage: 2026/0528**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt durch einen Antrag auf Bauvorbescheid zu klären, ob der Umbau und die Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf Fl.Nr. 1289/1 der Gemarkung Warngau, Riedstraße 9, möglich ist.

An den Bestandskeller wird eine Tiefgarage mit 8 Stellplätzen errichtet. Die Tiefgaragenrampe wird mit einer Dachneigung von 18° erstellt. Die Rampe soll in einer Breite von 2,75 m ausgeführt werden. Im vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid werden keine Angaben zur Dachgestaltung der Rampe angegeben.

Der Keller/Tiefgarage streckt sich über die gesamte Grundstücksbreite.

Die Dachneigung beträgt 18°: Die Gesamthöhe des Gebäudes nach Umbau beträgt 9,53 m. Das Gebäude (neu) soll die Außenmaße von 11,99 m x 8,90 m erhalten.

Die Antragstellerin bittet im vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid folgende Frage zu beantworten:

Frage:

Ist der geplante Umbau und die Erweiterung des Mehrfamilienhauses aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig?

Antwort:

Ja, der geplante Umbau sowie die Erweiterung des Bestandsgebäudes (Mehrfamilienhaus) ist zulässig.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, die Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, sofern die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Vorschrift wurde im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes eingeführt, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Sie stärkt die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, und ermöglicht Befreiungen auch dann, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Ziel ist es, Wohnungsbauprojekte schneller umzusetzen, ohne dass eine umfassende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium diskutierte ausführlich über die vorliegende Planung. Man war sich darüber einig, dass das Bauvorhaben grundsätzlich dem Leitgedanken bzw. den allgemeinen gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde Wangau widerspricht. Insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe von 7,62 m) besteht nach Ansicht des Gremiums zwingend Handlungsbedarf. Darüber hinaus gilt es die Stellplatzsituation zu überdenken bzw. zu optimieren (Alternativvorschläge).

Beschluss:

Vorliegender Antrag wird zurückgestellt.

Eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich. Die Wandhöhe von 7,62 m ist daher entsprechend zu reduzieren.

Darüber hinaus gilt es die Stellplatzsituation (Parkplatz ./ Tiefgarage) anzupassen bzw. weitere planerische Lösungsmöglichkeiten auszuarbeiten und darzulegen.

Der Antragsteller wird angehalten den vorgelegten Plan in der Fassung vom 23.02.2026 des Architekten Detlev Wolf, Bad Heilbrunn entsprechend überarbeiten zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 5 Vollzug der Baugesetze: Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 3358 der Gemarkung Warngau, Am Moos 11 a
Vorlage: 2026/0529**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt den Umbau und die Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses auf Fl.Nr. 3358 der Gemarkung Warngau, Am Moos 11 a.

Die Ursprungsgenehmigung B-1982-4162 aus dem Jahre 1982 bzgl. dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wurde vom LRA Miesbach erteilt.

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 hälftig als MD – Dorfgebiet, hälftig als Grünfläche festgesetzt.

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

Das gesamte Dach des Gebäudes (Hauptgebäude und Garage) wird um 40 cm erhöht. Die Dachneigung wird mit 22° ausgeführt (wie Bestandsgebäude). Gemäß Punkt 6 / 6.1 entspricht die Dachneigung somit der gemeindlichen Satzung.

Ansonsten wird lediglich eine Terrasse erstellt. Diverse Umbaumaßnahmen im Innenbereich werden im Zuge der Dachanhebung / Sanierung ausgeführt. Teils werden auch Fenster / Fenstertüren ergänzt, die der gemeindlichen Satzung entsprechen. Die geplanten Dachfenster entsprechen ebenfalls der gemeindlichen Satzung.

Die Erschließung mit Trinkwasser ist laut Auskunft der Wasserversorgung Osterwarngau gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 09.02.2026 des Architekturbüros Aloha Innenarchitektur Sebek, Schaftlach.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 6 Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Bauvorbescheid zur Erweiterung eines Wohnhauses und Ersatzbau einer Garage auf Fl.Nr. 671/1 Gem. Gotzing, Plan-kenhofer 4
Vorlage: 2026/0530**

Sachverhalt:

GRM Max Bauer nimmt an diesem TOP wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht teil.

Das Bauvorhaben befindet sich im planerischen Außenbereich der Gemeinde, am Ortsrand von Warngau in der Gem. Gotzing.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 35 BauGB.

Aussagen zur Ver- und Entsorgung sind im vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid nicht genannt.

Der Antragsteller beabsichtigt durch den vorgelegten Antrag auf Bauvorbescheid eine profilgleiche Erweiterung um 5 m an das bestehende Gebäude zu errichten. Die bestehenden Nutzflächen Büro/Nebenflächen aus der bestehenden Genehmigung bleiben unberührt. Die neue Wohnfläche ist mit 155 m² geringer als die für die Erweiterung einer Wohnung im Außenbereich zulässige Wohnfläche.

Die Erweiterung stellt mit einer Länge von 5 m ca. $\frac{1}{3}$ der neuen Gebäudelänge von 14,82 m eine angemessene Erweiterung dar. Die neue Wohnfläche ist für Wohnbedürfnisse einer Familie mit 2 Kindern ausgerichtet.

Das Dach (Bestand) soll aus energetischer Sicht ertüchtigt werden. Der First soll dabei geringfügig auf die Gebäudemitte verschoben werden und die Dachneigung einheitlich mit 22,5° (Bestand Dachneigung Ostseite) vereinheitlicht werden.

Die vorhandene Garage ist schlecht nutzbar und soll durch ein klar strukturiertes untergeordnetes Gebäude wieder an das Bestandsgebäude angebaut werden.

Der Antragssteller bittet im vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid folgende Frage zu beantworten:

Frage:

Ist die geplante profilgleiche Erweiterung um 5 m des bestehenden Gebäudes ausbauplanungsrechtlicher Sicht zulässig?

Antwort:

Das Grundstück befindet sich laut der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau im Außenbereich. Demnach hat die baurechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB zu erfolgen.

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.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, da der Flächennutzungsplan das Areal hälftig als landwirtschaftliche Fläche und hälftig als Grünfläche ausweist und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe a und b BauGB („Die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu 2 Wohneinheiten unter folgenden Voraussetzungen

- a) Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- b) Die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen

kann der Antrag auf Bauvorbescheid von Seiten der Verwaltung positiv beschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nur um eine WE und der Neusituierung einer Bestandsgarage. Außerdem werden im Gartenbereich 2 Hütten entfernt. Ansonsten werden nur innenliegende Baumaßnahmen ausgeführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 02.02.2026 des Architekturbüros Wegmann, Schliersee.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 7 Vollzug der Baugesetze: Tektur zum Bauantrag bzgl. Neubau eines Bauernhauses mit Altenteiler- und Ferienwohnung (1-2020-1711-B); Tektur vom 23.01.2026
Vorlage: 2026/0531**

Sachverhalt:

Auf den damaligen Beschluss vom 10.11.2020 (TOP 6) wird verwiesen.

Darin wurde der Neubau eines Bauernhauses mit einer Altenteilerwohnung und einer Ferienwohnung einstimmig mit nachfolgend genannten Nutzungen beschlossen:

- KG (teilunterkellert): Technik und Lagerräume
- EG: Altenteilerwohnung, Doppelgarage, Heizungsräume
- OG: Betreiberwohnung
- DG: Betreiberwohnung, Ferienwohnung

Das Bauvorhaben befindet sich im planerischen Außenbereich der Gemeinde, westlich der Ortschaft Osterwarngau.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Privilegierung des Antragstellers ist erkennbar. Er ist aktiver Landwirt.

Die finale Prüfung hat jedoch durch die Fachbehörde zu erfolgen.

Als privilegiertes Vorhaben dient es einem landwirtschaftlichen Betrieb, nimmt einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein und die Erschließung ist ausreichend gesichert; öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert (Bestand).

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei Ferienwohnungen im DG des Bauernhauses (Tektur). Gleichzeitig wird beantragt, den Keller über die gesamte Fläche zu errichten.

Im OG wird die gesamte Fläche in 2 Wohnungen aufgeteilt (Altenteiler und Betriebsleiter). Weitere Änderungen der einzelnen Räume werden im Inneren vorgenommen.

Außen sind keine Umbaumaßnahmen / Änderungen erkennbar.

Die gesamten Änderungsvorhaben, die in dieser Tektur niedergeschrieben worden sind, sind bei einem gemeinsamen OT mit dem Baujuristen im vergangenen Jahr vereinbart worden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom Juni 2025 des Zimmerermeisters Seestaller, Gmund.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 8 Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: 2026/0521**

Sachverhalt:

Auf den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.10.2025 (TOP 4) wird verwiesen.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 06.11.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 07.11.2025 bis einschließlich 09.12.2025 hingewiesen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2025 bis einschließlich 09.12.2025 am Verfahren beteiligt. Auf Antrag des Landratsamtes Miesbach und 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. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
15. Landesfischereiverband Bayern e.V.
16. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
17. Bayernwerk AG Kolbermoor
18. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
19. Deutscher Alpenverein München
20. ESB Energienetze Südbayern GmbH
21. Gemeinde Gmund
22. Gemeinde Weyarn
23. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
24. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
25. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
26. Polizei Holzkirchen
27. Polizei Miesbach
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, Gewerbeaufsichtsamt
36. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
37. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
38. VIVO Warngau
39. Vodafone Mobilfunk
40. Feuerwehr Warngau
41. Feuerwehr Wall
42. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
43. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau

44. Wasserbeschaffungsverband Wall
45. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
46. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach
47. Gemeindewerke Holzkirchen
48. Kläranlage Holzkirchen

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

49. Erzdiözese München und Freising
50. Bayernets GmbH
51. Gemeinde Valley
52. Gemeinde Waakirchen
53. Handwerkskammer für München und Oberbayern
54. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
55. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
56. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht
57. Markt Holzkirchen
58. Regierung von Oberbayern, Bergamt
59. Staatliches Bauamt Rosenheim
60. Vermessungsamt Miesbach
61. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
62. Landratsamt Miesbach, SG Städtebau

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

63. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 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 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.

64. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung; (Schreiben vom 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 zu o.g. Vorhaben. 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 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.

65. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung; (Schreiben vom 11.11.2025)

wurde für die Änderung des Flächennutzungsplans eine Stellungnahme von der Landesplanungsbehörde eingeholt?
Falls nicht, ist dies noch nachzuholen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) wurde im Verfahren beteiligt und hat sich geäußert. Auf den Sachverhalt und die entsprechende Beschlusslage wird verwiesen.

Beschluss:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Handlungsbedarf.

66. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; (Schreiben v. 10.11.2025)

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 13.11.2024 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Abwägung durch die Gemeinde

Laut beglaubigtem Auszug aus der Sitzung des Gemeinderats vom 14.10.2025 wurde die untere Naturschutzbehörde am Verfahren beteiligt. Im Zuge der Neuaufstellung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ soll der Planungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. Ein formeller Beschluss der Herausnahme durch den Kreistag ist dafür jedoch noch erforderlich.

Ergebnis

Sofern die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ durch den Kreistag beschlossen wird, steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme vom 13.11.2024:**Planung**

Die Gemeinde Warngau plant am nordwestlichen Ortsausgang von Wall die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kindergartens zu schaffen. Der bestehende Kindergarten im Südosten von Wall kann laut Begründung zu o.g. Bauleitplanung nicht erweitert werden. Der Planungsbereich ist gem. Planungsunterlagen ca. 0,51 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtungen“ dargestellt werden.

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Der Planungsbereich befindet sich im Umgriff des einstweilig sichergestellten Landschaftsschutzgebiets „Egartenlandschaft um Miesbach“. Ob sich die Planung mit dem Schutzzweck dieses Gebiets vereinbaren lässt, ist mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu klären.

Bildung, Soziales

Gem. Regionalplan Oberland B VI 1.1 Z soll die Zahl der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze bedarfsgerecht erhöht werden. Die Errichtung des Kindergartens ist in diesem Sinne zu begrüßen.

Ergebnis

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde verweist lediglich auf ihre Stellungnahme vom 13.11.2024. Diese wurde bereits im Billigungs-/Auslegungsbeschluss vom 14.10.2025 berücksichtigt und abgewogen. Der Planungsbereich wird aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Der formelle Beschluss der Herausnahme durch den Kreistag muss noch erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt, auf den Sachverhalt und die entsprechende Beschlusslage wird verwiesen.

Beschluss:

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

67. Planungsverband Region Oberland; (Schreiben vom 12.11.2025)

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **10.11.2025** an.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

Beschluss:

Auf den Sachverhalt und die entsprechende Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 10.11.2025 wird verwiesen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

68. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz; (Schreiben vom 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. Die Abstände sollen nicht weiter als 120m voneinander entfernt sind.

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 m² 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 z.B. atomare, biologische oder Chemische Gefahren, kann es erforderlich werden, die Feuerwehr mit spezieller Gefahrgutausrüstung auszustatten.

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 Bebauungsplanaufstellung nicht von Belang.

Beschluss:

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

69. Eisenbahn-Bundesamt; (Schreiben vom 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 regulären Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Kindergarten Wall" sowie der 20. 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 möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). 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.

70. Deutsche Telekom GmbH; (Schreiben v. 20.11.2025)

vielen Dank für die weitere Beteiligung am Bauleitplanungsverfahren. Unsere Stellungnahme vom 02.12.2024 gilt unverändert weiter.

Können Sie uns bereits Termine/Daten zum o. g. Vorhaben nennen?

Um unsere Termine und Systeme zu pflegen und eine Planung und Berechnung der Wirtschaftlichkeit für Ihr Neubaugebiet und folglich auch die richtige Produktauswahl für unsere Kunden sicherzustellen, bitten wir Sie beigefügte Anlage „Abfrage Eckdaten“, auch wenn noch nicht alle Daten im Detail bekannt sind, baldmöglichst an uns zurückzusenden bzw. an den Vorhabenträger/Investor weiterzuleiten.

Stellungnahme vom 02.12.2024:

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 13.11.2024 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:

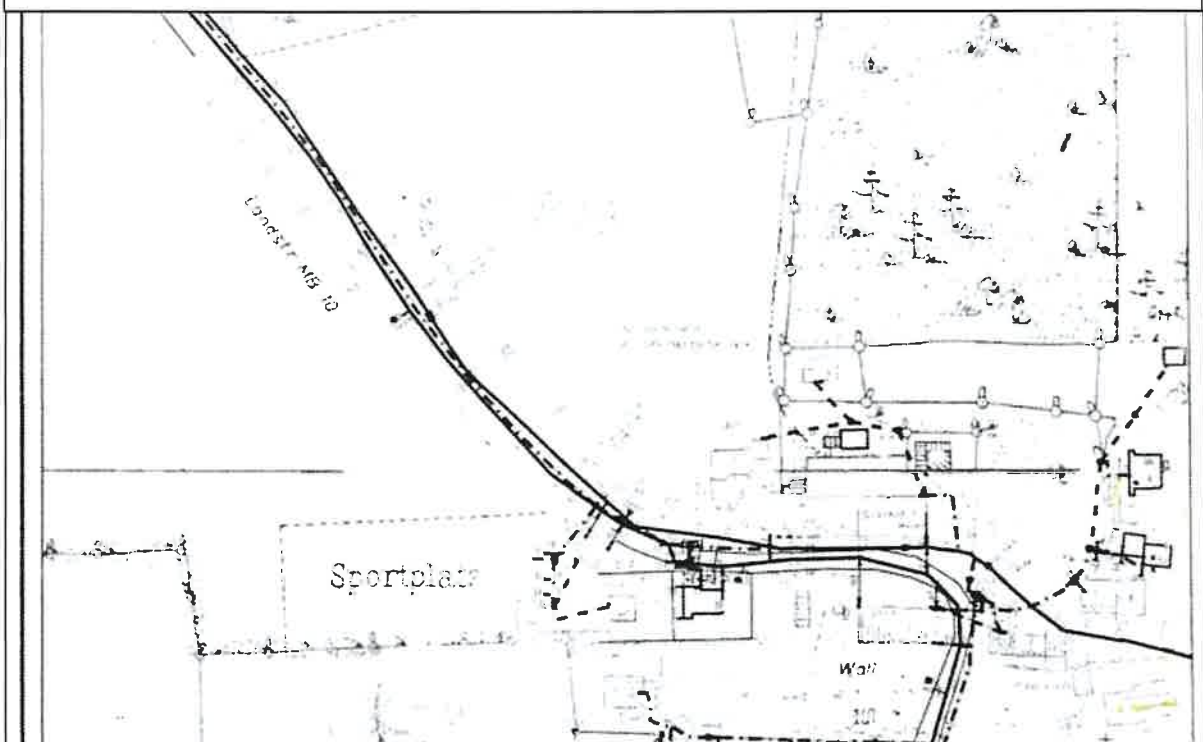
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau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

Am Rande des Geltungsbereiches, befinden sich hochwertige 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 vom 02.12.2024. Diese wurde bereits im Billigungs-/Auslegungsbeschluss vom 14.10.2025 berücksichtigt und abgewogen.

Beschluss:

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

71. LbV Miesbach; (Schreiben vom 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 07.11.2025 per E-Mail zugesandten Unterlagen, haben wir keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände.

Wir bitten jedoch um Berücksichtigung zusätzlicher freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des "Naturschutzes an Gebäuden" z. B. Nistmöglichkeiten für Vögel (Mauersegler & Fledermäuse) und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen, lt. neuesten aktuellen Erkenntnissen. Info: www.lbv.de/vogelschlag

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aufgeführten zusätzlichen freiwilligen Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

72. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen; (Schreibe vom 08.12.2025)

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

Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf die bereits abgegebene Stellungnahme unter AZ AELF-HK-L2.2-4612-37-30-2 vom 12.12.2024. Des Weiteren erheben wir keine Einwände.

Bereich Forsten:

Bei der vorliegenden Planung ist kein Wald nach Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Stellungnahme vom 12.12.2024:

zur o. g. Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 35 „KiGa Wall“ sowie zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans 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.“

Es wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter 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 zu dulden.

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

Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes bitten wir aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob folgende Maßnahmen oder die Verwirklichung in

folgender Form möglich sind, um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Nutzflächen möglichst gering zu halten:

1. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen
2. Inanspruchnahme von Ökokontoflächen (Erwerb von Ökopunkten auch einfach möglich z.B. über die Bayerische Kulturlandstiftung oder die ÖkoAgentur)
3. Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen, die für den Naturschutz bevorzugt werden
4. Produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
5. Auswahl von Flächen mit niedriger Bonität
6. Etwaige landwirtschaftliche Restflächen sollten mit moderner Technik rationell nutzbar sein

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

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

Bereich Forsten:

Nach den vorliegenden Unterlagen sind keine forstlichen Belange betroffen. Der Bereich Forsten hat somit gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ i. V. m. der 20. Änderung des Flächennutzungsplans **keine Einwände**.

Sollte durch Änderung der bestehenden Planung Wald indirekt oder direkt betroffen sein, bitten wir sie, uns darüber zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das AELF Holzkirchen verweist lediglich auf ihre Stellungnahme vom 12.12.2024. Diese wurde bereits im Billigungs-/Auslegungsbeschluss vom 14.10.2025 berücksichtigt und abgewogen. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend angepasst. Darüber hinaus sind aus Sicht der Verwaltung keine weiteren Anpassungen erforderlich.

Beschluss:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

73. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen; (Schreiben vom 08.12.2025)

Vorhaben: Stellungnahmen zur Aufstellung des BP Nr. 35 "KiGa Wall" sowie zur 20. Änderung des FNP der Gde Warngau

Stellungnahme Erneute Stellungnahme mit Anmerkungen vom Straßenbaulastträger der Kreisstraße MB 10 zur Beschluslage vom 14.10.2025 des Gemeinderates Warngau unter der Pkt.-Nummer 66

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Aufstellung des BP Nr. 35 "KiGa Wall" sowie die 20. Änderung des FNP der Gde Warngau, dennoch sind klarstellende Hinweise zu geben bzw. mitzuteilen:

Stellungnahme der Fachstelle für Finanz- u. Liegenschaftsverwaltung -Kreisstraßen-

Sehr gerne nehmen wir zur Kenntnis, daß ein Teil der Maßnahmenvorschläge aus unserem Schreiben der Behördenteile Polizei, Straßenverkehrsbehörde und Straßenbaubehörde vom 29.07.2025 zur Umsetzung gelangten.

Der Gemeinderat Warngaus hat sich aufgrund zu hoher Kosten gegen den Bau einer Querungshilfe im Bereich des neuen Kindergarten Wall (Stelln. d. Verwaltung: Auf die geforderte Querungshilfe wird allerdings verzichtet, da dies Seitens der Gde Warngau als nicht erforderlich gesehen wird) entschieden und strebt den Bau eines Zebrastreifens an.

Dies kann in Folge der Verkehrssicherheit nicht nachvollzogen werden, da gerade eine Querungshilfe die sicherste Methode zur Querung einer Kreisstraße, mit entsprechender Verkehrsbelastung, darstellt.

Zudem würde damit der Nebeneffekt, eine Art „Geschwindigkeitsdämpfer“, am Ortseingang Wall entstehen.

Der Straßenbaulastträger, Landkreis Miesbach, sowie die Straßenbaubehörde des Landratsamtes Miesbach, machen hiermit nochmals Ihre Bedenken gegen diese Art des Verzichts, Verkehrssicherheit gegen zu hohe Baukosten zu stellen, deutlich.

Bei zukünftigen Anfragen hinsichtlich der Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich des nordwestlichen Ortseingangs und des Kindergartens Wall, werden wir auf die Beschluslage des Gemeinderates von Warngau, vom 14.10.2025, verweisen.

Sollten dennoch Maßnahmen entstehen, resultieren bzw. gefordert werden, können diese nur zu Lasten der Gemeinde Warngau, in planerischer Abstimmung mit dem Straßenbauasträger der Kreisstraße MB 10, nämlich dem Landkreis Miesbach, gehen und somit eine Verwirklichung erfahren. Der Landkreis Miesbach ist in diesen Fällen kostenfrei zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landratsamtes Miesbach, SG Kreisstraßen, keine grundsätzlichen Einwände gegen das gegenständliche Bauleitplanverfahren bestehen. Der Themenpunkt hinsichtlich einer Querungshilfe wurde bereits im Billigungs-/Auslegungsbeschluss vom 14.10.2025 berücksichtigt und abgewogen. Auf den Sachverhalt und die entsprechende Beschlusslage wird verwiesen, an der weiterhin festgehalten wird.

Beschluss:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

74. Landratsamt Miesbach, SG Verkehrswesen; (Schreiben vom 08.12.2025)

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

Die Einschätzung kann im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachvollzogen werden. Eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel bietet aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht in der Regel Vorteile, da sie die Aufmerksamkeit der Fußgänger zunächst auf eine Fahrtrichtung fokussiert und die Gesamtquerung in zwei überschaubare Abschnitte unterteilt.

Eine mögliche zukünftige Nutzung durch Kindergartenkinder ohne Aufsichtsperson wäre zudem äußerst kritisch zu bewerten, da deren Kommunikationsverhalten gegenüber Kraftfahrern sowie ihre Fähigkeit zur Einschätzung von Entfernungen und Geschwindigkeiten altersbedingt noch deutlich geringer ausgeprägt sind – insbesondere im Vergleich zu Schülerinnen und Schülern etwa ab der 5. Jahrgangsstufe.

Hinzu kommt, dass eine baulich ausgestaltete Querungshilfe am Ortseingang als Nebeneffekt eine wirksame Reduzierung des lokalen Geschwindigkeitsniveaus bewirken würde.

Die Errichtung eines Zebrastreifens wie auch die Anordnung einer streckenbezogenen Geschwindigkeitsbegrenzung wären nach Abschluss der Bauarbeiten anhand der dann geltenden Rechtslage – insbesondere der Regelungen der StVO, der VwV-StVO sowie der ergänzenden technischen Regelwerke, insbesondere der R-FGÜ – zu prüfen.

Eine verbindliche Zusage kann zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht erteilt werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der angekündigte Einführungserlass des StMI zur StVO-Novelle derzeit noch nicht vorliegt und sich maßgeblich auf die Umsetzbarkeit beider Maßnahmen auswirken kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, SG Kreisstraßen, vom 08.12.2025 wird verwiesen.

Beschluss:

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

75. Landratsamt Miesbach, SG Klimaschutz; (Schreiben vom 03/04.12.2025)

die Integration von Maßnahmen zu Energieeffizienz und zur Klimawandelanpassung sollten immer fester Bestandteil einer Bauleitplanung sein. Neuversiegelung von Flächen gilt es im Allgemeinen zu vermeiden. Wir schließen uns somit den Ausführungen des Bebauungsplans Nr. 35 an: „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.“

Die geplante Erschließung erfolgt über die Miesbacher Straße. Für die Fußgänger soll die Erschließung über einen neu zu errichtenden Fußweg erfolgen. Wir empfehlen im Zuge dessen auch die Erschließung für den Radverkehr zu beachten.

Aus Sicht des Klimaschutzmanagements würden wir es sehr begrüßen, wenn die regenerative Energiegewinnung mittels einer Photovoltaikanlage in die Planungen einbezogen wird. Des Weiteren empfehlen wir die sommerliche Verschattung zur Hitzeanpassung in die Planung zu berücksichtigen sowie einen vollständigen Betrieb der Heizanlage mittels erneuerbarer Energien zu prüfen.

die Berücksichtigung des Klimaschutzes bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen ist von zentraler Bedeutung. Grundsätzlich gilt es, Flächenversiegelung zu vermeiden. Dadurch wird unter anderem die Versickerung von Regenwasser erschwert als auch die Kühlwirkung verringert, was den Klimawandel und die damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen begünstigen kann.

Da die vorliegende Änderung nur einen geringen Eingriff darstellt, äußert das Klimaschutzmanagement keine Bedenken. Wir empfehlen allerdings, Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsflächen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, um die Bindung von CO₂ durch die Vegetation zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aufgeführten Empfehlungen zu regenerativer Energiegewinnung, sommerlicher Verschattung und Betrieb der Heizanlage mittels erneuerbarer Energien werden in der weiteren Planung geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt.

Beschluss:

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

76. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz; (Schreibe vom 11.12.2025)

Vorab: Es wird eine gemeinsame Stellungnahme zur 20. Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ abgegeben.

20. Flächennutzungsplanänderung: Es wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 12.12.2024 verwiesen. Es besteht Einverständnis mit der Änderung.

Umweltbericht S. 3 FNP sowie Umweltbericht S. 3 BPlan

Beschreibung Schutzgut Landschaftsbild: Mit den Ausführungen, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur gering sein werden, besteht kein Einverständnis.

Die umliegenden Siedlungsflächen als Vorbelastung zu bezeichnen, kann nicht nachvollzogen werden. Die kleine und idyllische Ortschaft Wall ist geprägt durch ihre ortstypischen Gebäude. Von Nordwesten kommend ist der Kirchturm samt Maibaum und Bergpanorama im Hintergrund landschaftsprägend. Die Sportfläche als solche ist unauffällig und die Verkehrsflächen sind eine übliche Gemeindeverbindungsstraße sowie ein Radweg.

Dahingehend muss positiv angemerkt werden, dass 3-D-Visualisierungen wie hier im Planteil des BPlans vorteilhaft zur Veranschaulichung sind.

Vermeidungs- /Minderungsmaßnahmen: Mit der Eingrünung Richtung Westen besteht kein Einverständnis. Dass die Gebietseingrünung „umfanglich“ ist, kann überhaupt nicht nachvollzogen werden. Die Eingrünung besteht lediglich aus einer einreihigen und lückigen Strauchpflanzung mit einer Hinterpflanzung von 4 Einzelsträuchern und einem Baum. Dies entspricht nicht den fachlichen Standards für Gebäude in dieser Größe sowie Gebäuden an prägnanten Bereichen am Ortszugang in unserem Landkreis. Hier sind mindestens 5 m Breite für eine mind. 2-reihige Strauchhecke einzuplanen, sodass sich eine hagartige Struktur entwickeln kann (Großbäume werden hier nicht als zwingend notwendig angesehen, aber die hagtypische Strauchschicht muss sich entwickeln können).

Planteil BPlan:

Unter 5.0 Grünordnung wird auf Listen verwiesen. Es wird gebeten entweder die Arten explizit aufzulisten (siehe 4.14 Textteil BPlan oder einen separaten Planabschnitt für die Grünordnung anzufertigen).

Textteil: Festsetzungen durch Text:

4. GrünanlagenVorgärten, Hausgärten4. GrünanlagenVorgärten, Hausgärten

4.3 Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es wünschenswerter, dass die Einfriedungen „hinterhalb“ den heimischen Sträuchern platziert sind, sodass man als außenstehender Betrachter auf Sträucher schaut und nicht auf Maschendrahtzaune o. ä.

Planungsfaktoren (S. 7 Nr. 3 Umweltbericht BPlan):

Als Planungsfaktor wird u. a. angegeben, dass versickerungsfähige Beläge verwendet werden und dass dies durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert wird. Im Planteil des BPlans ist diese Maßgabe nicht enthalten. Es wird gebeten, dies zu ergänzen.

Als weiterer Planungsfaktor wird angegeben, dass das Plangebiet eingegrünt wird.

Dies kann nicht anerkannt werden. Diese Maßnahme ist gesetzlich vorgeschrieben, siehe § 15 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Ausgleichsfläche Wangau: Gemäß Antragsunterlagen wurden die Maßnahmen bereits seit 2011 durchgeführt mit einer voraussichtlichen Entwicklungsdauer von 10-15 Jahre. Es wird gebeten die derzeitige Situation naturschutzfachlich darzustellen und ob die erhofften Verbesserungen sowie das Entwicklungsziel erreicht worden sind bzw. realistisch erreicht werden können. Rechtsgrundlage siehe § 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i. V. m. § 4c BauGB.

Landschaftsschutzgebiet: Eine naturschutzrechtliche Erlaubnis für das Vorhaben kann sowohl für die derzeit gültige Landschaftsschutzgebiets-Verordnung als auch für die aktuell überarbeitete Fassung (die sich derzeit in der Öffentlichkeitsbeteiligung befindet) in Aussicht gestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu Umweltbericht S. 3 FNP sowie Umweltbericht S. 3 BPlan:

Durch die Errichtung des Kindergartens wird das Landschaftsbild verändert. Allerdings weist die Fläche, auf welcher das Kindergartengebäude errichtet wird, im Bestand keine landschaftsbildprägenden Elemente, wie z. B. Einzelbäume auf. Zudem grenzt das Plangebiet an bereits bebaute Flächen, eine Kreisstraße und Sportflächen an. Von Norden wird das Gebäude zudem aufgrund bestehender Waldflächen nicht einsehbar sein. Weiterhin tragen Eingrünungsmaßnahmen und Vorgaben zur Baugestalt dazu bei, dass das geplante Gebäude die Eigenart der im ländlich

geprägten Weiler Wall bestehenden Gebäudetypologien aufgreift und unter Berücksichtigung seiner Funktion fortführt. In der Gesamtschau sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild somit allenfalls mittel. Die Umweltberichte werden entsprechend angepasst.

zu Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen:

Eine Verbreiterung der Eingrünung nach Westen ist nicht möglich, da der Gemeinde kein weiterer Grundstückserwerb einer Teilfläche der Fl.Nr. 34 Gmkg. Wall in Aussicht gestellt wird. Jedoch kann im Bereich der Parkplätze ein zusätzlicher Baum festgesetzt werden, und so die Eingrünung entsprechend verdichtet werden.

zu Planteil BPlan:

Planerische und textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind als eine Einheit zu betrachten. Zur Klarstellung wird bei den planzeichnerischen Festsetzungen zu den vorgeschlagenen Baum- und Strauchpflanzungen (Festsetzungen 5.3 bis 5.5) die Ziffer des textlichen Hinweises, in welchen die bisher unter Festsetzung 4.14 aufgeführte Pflanzliste verschoben wird, ergänzt.

zu Textteil: Festsetzungen durch Text Nr. 4/4.3 Grünanlagen, Vorgärten, Hausgärten:

Die Festsetzung wird wie folgt ergänzt: *„Einfriedungen abseits von öffentlichen Straßen dürfen auch aus Maschendraht oder Stabgittern bestehen, sind jedoch beidseits mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen. Für die Hinterpflanzung gelten die Vorschriften des AGBGB Art. 47 - 53.“*

zu Planungsfaktoren (S. 7 Nr. 3 Umweltbericht BPlan):

Planerische und textliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind als eine Einheit zu betrachten. In der textlichen Festsetzung 2.2 ist bereits verankert, dass die Belagsdecken der privaten Verkehrsflächen (Pkw-Stellplätze, Hofzufahrten und Hauseingänge) wasserdurchlässig sein müssen.

Die als Vermeidungsmaßnahme aufgeführte „Ein- und Durchgrünung des Plangebietes“, die als Planungsfaktor berücksichtigt wird, wird folgendermaßen angepasst: „Durchgrünung des Plangebietes durch naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen“.

zu Ausgleichsmaßnahme:

Das Entwicklungsziel hinsichtlich der Ausgleichsfläche wurde erreicht. Diesbezüglich wurde mit dem Forstrevier Miesbach, Herrn Feist, Rücksprache gehalten und folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme v. 13.02.26:

aus Sicht des Forstreviers ist die derzeitige Situation auf der genannten Ausgleichsfläche folgende:

Seit 2011 hat die Gemeinde durch mehrere Pflanzmaßnahmen unter Schirm des Fichtenaltbestandes Tannen-, Buchen- und Bergahorn-Vorbaugruppen angelegt. Im nördlichen Teil der Ausgleichsfläche wurde eine Eichenkultur gepflanzt. Immer ausgerichtet auf die Erreichung des Entwicklungsziels, fanden seitdem mehrere Pflegedurchgänge (Durchforstung in der Fichte zur Lichtsteuerung, Entnahme von bedrängenden Baumarten bei der Eiche) und Nachbesserungen (Ersatz der ausgefallenen Tannen) statt. Auf den damals nicht bepflanzten Flächen haben sich naturschutzfachlich wertvolle Baumarten wie v.a. Bergahorn und Stieleiche natürlich angesamt. Dementsprechend ist die Ausgleichsfläche mittlerweile bis auf wenige Teilflächen (< 10%) entsprechend dem Ziel „standortgerechter Laubmischwald“ verjüngt und die Baumartenanteile gesichert. Eine Verschiebung dieser zu Gunsten der Fichte, soll durch möglichst langes halten des beschattenden Altbestandes durch moderate Durchforstungseingriffe vermieden werden.

Nach Einschätzung des Forstreviers wurde das Entwicklungsziel bereits erreicht. Selbst auf den wenigen Teilflächen, wo die Laubholzverjüngung noch klein ist, kann diese aufgrund der hier niedrigen Verbißbelastung als gesichert betrachtet werden.

Falls erwünscht, bin ich gerne bereit, die Situation vor Ort im Rahmen eines Waldbeganges zu erläutern.

zu Landschaftsschutzgebiet:

Dass eine naturschutzrechtliche Erlaubnis für das Vorhaben sowohl für die derzeit gültige Landschaftsschutzgebiets-Verordnung als auch für die aktuell überarbeitete Fassung in Aussicht gestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung werden die Planunterlagen redaktionell angepasst. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert.

C) Satzungs- und Feststellungsbeschluss**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ des Planungsbüros werkbureau_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, in der Fassung vom 01.09.2025 samt Begründung und Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan, vom 01.09.2025, einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Der Gemeinderat stellt die 20. Änderung des Flächennutzungsplans des Planungsbüros werkbureau_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, in der Fassung vom 01.09.2025 samt Begründung und Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan, vom 01.09.2025, einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen fest. Die Verwaltung wird beauftragt beim Landratsamt Miesbach die Genehmigung zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 9 Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich des Ortsteils „Böttberg“ Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – Abwägungsbeschluss
Vorlage: 2026/0523**

Sachverhalt:

GRM Johann Gillhuber nimmt an diesem TOP wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht teil.

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2025 (TOP 3) wird verwiesen.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung 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 02.07.2025 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 03.07.2025 bis einschließlich 04.08.2025 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2025 bis einschließlich 04.08.2025 beteiligt. Auf Antrag des Landratsamtes Miesbach wurde die Frist bis zum 31.08.2025 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. 02.08.2025)

als direkte Anlieger des Planungsgebietes im Ortsteil Böttberg mit der Flurnr. 1917/1 möchten wir uns wie folgt äußern:

Wie auf dem Lageplan des Aufstellungsbeschlusses ersichtlich ist, würde die Zufahrtsstraße zu den drei Baugrundstücken direkt angrenzend an unser Wohngebäude, also 3 Meter vom Haus entfernt vorbeiführen.

Wir halten diese Lösung aus verschiedenen Gründen für nicht praktikabel.

Zum Einen befürchten wir eine erhebliche Belastung durch Staub-/Lärm- und Abgasemissionen, zum Anderen ist der Winterdienst und damit die Schneeablagerung sehr erschwert.

Wir würden daher eine Verlegung der Zufahrtsstraße in Richtung Süd/West zur Flurnr. 1917 vorschlagen. Es könnte aus unserer Sicht die Zufahrt mit der „Ausgleichsfläche“ getauscht werden, siehe Anlage „Plan“. Dieses hätte unserer Ansicht nach auch den Vorteil einen vernünftigen Ein- und Ausfahrtstrichter zur Straße 1966 herstellen zu können.

Ein weiteres Anliegen und einen wichtigen Hinweis zum Abfluss von Oberflächen-/ Hangwasser, sogenanntes „Wildabfließendes Wasser“ möchten wir auch noch einbringen.

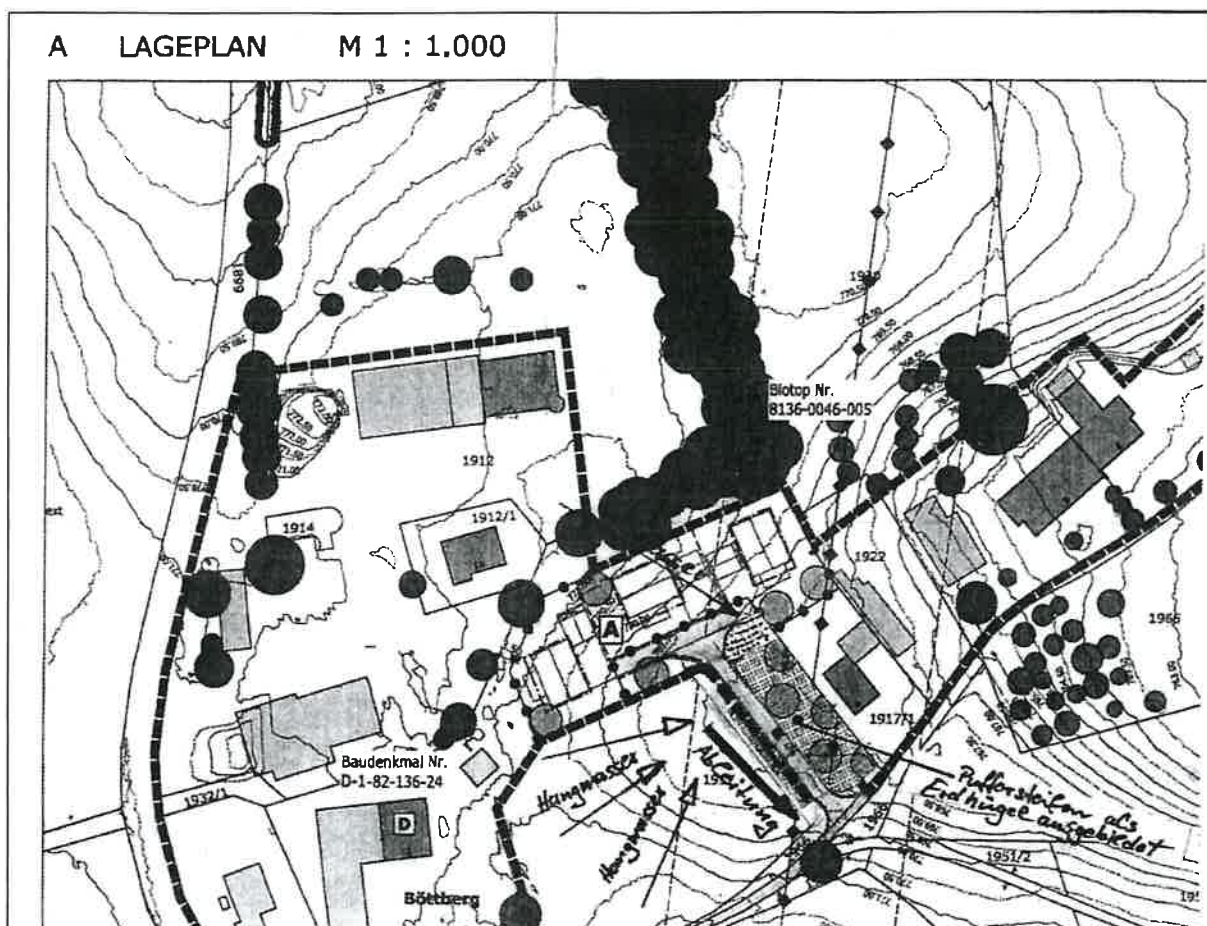
In den vergangenen Monaten bzw. Jahren kam es mehrmals vor, dass aufgrund von Starkregen unser Keller bis zu einem halben Meter geflutet wurde. Auch die unteren Liegenschaften der Familien Mayr hatten sehr unter den Starkregen-Ereignissen zu leiden.

Durch die geplante Versiegelung der Oberflächen im Bebauungsplan ist nicht auszuschließen, dass sich der Wasserabfluss bei Starkregen zunehmend negativ auf die bestehende Bebauung auswirken könnte.

Wir würden uns freuen, wenn sich der Gemeinderat dieses Problem zu Herzen nimmt.

Vielleicht ist ja die von uns vorgeschlagene Verlegung der Zufahrtsstraße nach Süd-West eine Möglichkeit das Wildabfließende Hangwasser Richtung Süden abzuleiten und allen Anwohnern wäre geholfen.

Wir bitten den Gemeinderat und alle Beteiligten uns richtig zu verstehen, wir sind nicht gegen die geplante Bebauung, sondern dass bereits bestehende Probleme mit aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt bzw. mit eingearbeitet werden.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Lage der Erschließung berücksichtigt eine flächenschonende Anbindung der neuen Baugrundstücke. Die Lage erforderlicher Ausgleichsflächen wird auf Ebene der Außenbereichssatzung lediglich empfohlen.

Vorübergehende Beeinträchtigungen während der Bauphase (z. B. Lärm oder Staub) sind auf das für Erschließungsmaßnahmen übliche Maß beschränkt. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist ausschließlich durch Ziel- und Quellverkehr geprägt. Wesentliche dauerhafte Belastungen sind aufgrund der ausschließlich wohnbaulichen Nutzung und der geringen Zahl von Wohneinheiten nicht zu erwarten. Zusätzlicher Räum- und Reinigungsbedarf (z. B. im Winterdienst) entspricht dem ortsüblichen Maß und ist notwendig, um die Verkehrssicherheit der Anwohner zu gewährleisten.

In Berücksichtigung des vorgebrachten Einwands bzgl. der privaten Erschließungsstraße über Fl.Nr. 1917, ist die Planung dahingehend zu überarbeiten, dass entsprechende Begleitflächen der geplanten Erschließung zu benachbarten Baugrundstücken mit einer Tiefe von 1 m vorzusehen sind.

Fragen der Ableitung, Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser können im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht abschließend geregelt werden, sondern sind Gegenstand des wasserrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vollzugs im Zuge der konkreten Vorhabengenehmigung. Hierbei sind insbesondere die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (allgemeine Sorgfaltspflichten, Vermeidung nachteiliger Veränderungen des Wasserabflusses und Schutz vor

nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke) sowie die einschlägigen Bestimmungen des Landesrechts und der gemeindlichen Entwässerungssatzung zu beachten.

Im Genehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben sind künftige Bauherren verpflichtet, technisch geeignete und rechtlich zulässige Lösungen für die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers (z.B. ortsnahe Versickerung, Rückhaltung, gedrosselte Ableitung) nachzuweisen, die sicherstellen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke durch wild abfließendes Oberflächenwasser auftreten. Etwaige Anordnungen und Auflagen zur Führung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers können dabei von der zuständigen Wasser- bzw. Baubehörde im Einzelfall getroffen werden. Eine Kombination von erforderlichen Ausgleichsflächen mit z. B. Maßnahmen zum Rückhalt von anfallendem Oberflächenwasser wird in dem Zusammenhang empfohlen.

Diskussionsverlauf:

GRM Schwarzer bemängelte, dass ein Abstand der geplanten Erschließungsstraße zu den benachbarten Baugrundstücken von nur 1 m keine Lösung darstellt. Letztlich einigte man sich darauf, dass entsprechende Begleitflächen der geplanten Erschließung zu benachbarten Baugrundstücken mit einer Tiefe von 1,50 m vorzusehen sind. Die Planung ist dahingehend zu überarbeiten.

Beschluss:

Die Bedenken und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung ist dahingehend zu überarbeiten, dass entsprechende Begleitflächen der geplanten Erschließung zu benachbarten Baugrundstücken mit einer Tiefe von 1,50 m vorzusehen sind. Auf die notwendige Überarbeitung der Planung in Würdigung des bestehenden Feldgehölzes, siehe hierzu den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, SG Naturschutz, wird verwiesen. Darüber hinaus ergibt sich kein Handlungsbedarf.

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

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

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

- 59. Vermessungsamt Miesbach
- 60. VIVO Warngau
- 61. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
- 62. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

- 63. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; (Schreiben v. 03.07.2025)

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

Vorhaben

Die Gemeinde Warngau plant für den Weiler Böttberg eine Außenbereichssatzung zu erlassen, um die Errichtung von drei Wohngebäuden zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Satzung ist laut Planungsunterlagen ca. 1,89 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Satzung nicht entgegen. Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir 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.

- 64. Planungsverband Region Oberland; (Schreiben vom 07.07.2025)

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.07.2025 an.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

Beschluss:

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 03.07.2025 wird verwiesen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

65. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; (Schreiben v. 29.07.2025)

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:

Im Bereich der Außenbereichssatzung befindet sich eine abgegangene Wallfahrtskapelle, die vermutlich in das späte Mittelalter bzw. die frühe Neuzeit zurückreicht und dem Hl. Koloman geweiht war. Es ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der FlNr. 1912 und 1914 untertägig erhaltene bauliche Bestandteile der Kapelle erhalten haben, sowie in deren unmittelbaren Umfeld mit der Wallfahrt in der Verbindung stehende Funde und Befunde.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere

Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale_bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den FlNr. 1912 und 1914, Gmgk. Warngau ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. In den restlichen Bereichen der Außenbereichssatzung gilt die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB

(Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526_blfid_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umpianung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die textlichen Hinweise im Planteil der Außenbereichssatzung sind hinsichtlich der denkmalrechtlichen Erlaubnis redaktionell abzustimmen.

Beschluss:

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung sind die Planunterlagen hinsichtlich der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis redaktionell abzustimmen bzw. anzupassen. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

66. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, (Schreiben v. 30.07.2025)

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.“

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu diesen Flächen muss jederzeit sichergestellt sein.

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.

Betriebe, die an das Planungsgebiet angrenzen oder sich in diesem befinden, dürfen durch Festsetzungen der Satzung weder in ihrer aktuellen Betriebsführung noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

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:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus forstrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Auf die im ländlichen Raum üblichen Immissionen und Emissionen und deren Duldung wird im Planteil der Außenbereichssatzung bereits hingewiesen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Außenbereichssatzung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

67. Eisenbahn-Bundesamt; (Schreiben v. 01.08.2025)

Ihr Schreiben ist am 03.07.2025 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.

Bezüglich der o. g. Planung zur Außenbereichssatzungsaufstellung „Böttberg“ der Gemeinde Wangau 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 BauGB beteiligt. Die Fachstelle hat sich nicht geäußert.

Beschluss:

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

68. Staatliches Bauamt Rosenheim; (Schreiben v. 04.08.2025)

- 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:

keine

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, mögliche Bauwerber sind entsprechend zu informieren. Für die Außenbereichssatzung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

69. Deutsche Telekom GmbH; (Schreiben 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:

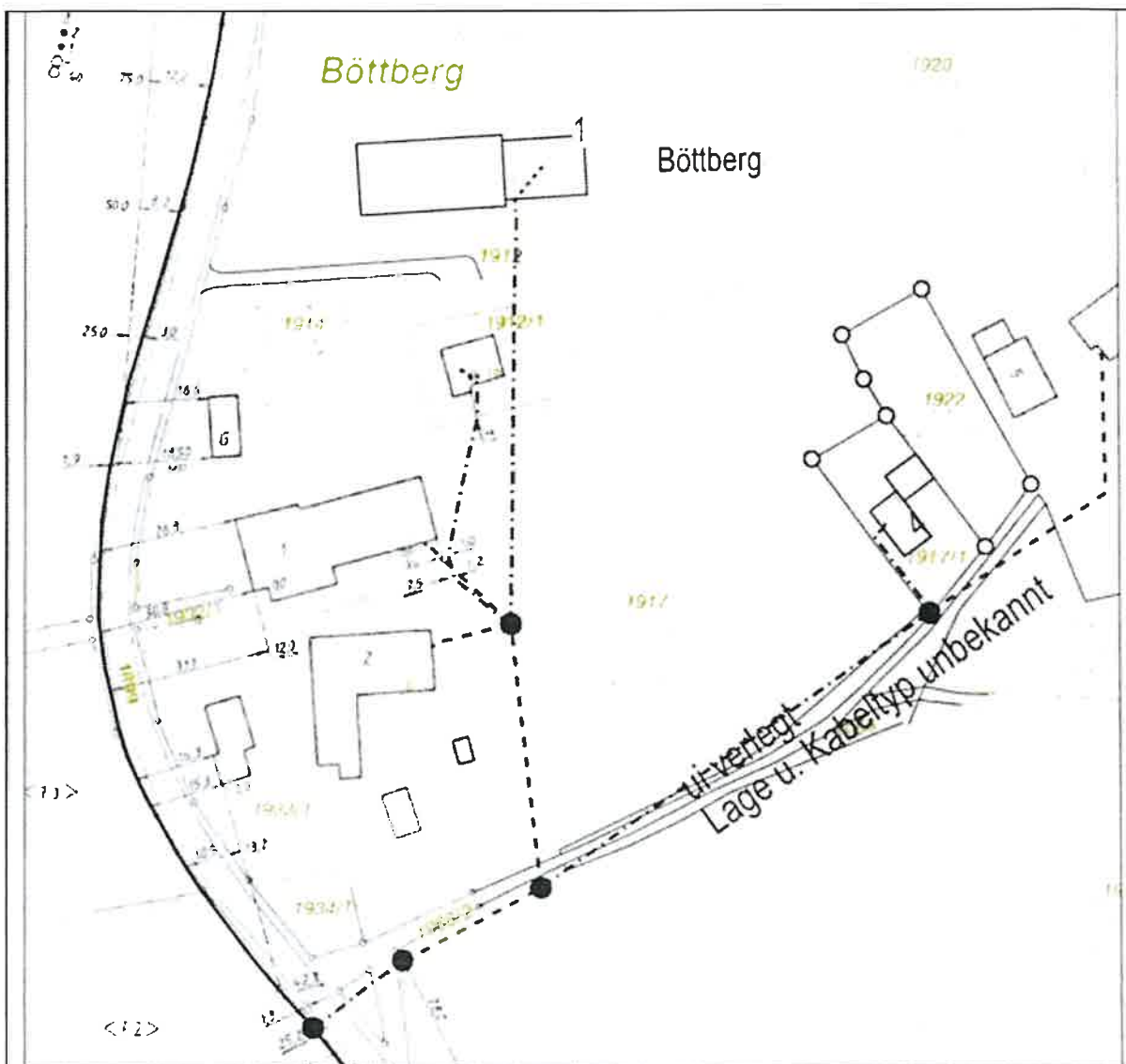
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau 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.



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd		
PTI	Rosenheim		
ONB	Waakirchen		
Bemerkung:			
	AsB	1	
	VsB		Sicht Lageplan
	Name	A744859	Maßstab 1:1250
	Datum	05.08.2025	Blatt 1

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den Schutz von unterirdischen Leitungen und Kommunikationslinien wird im Planteil der Außenbereichssatzung bereits verwiesen

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

70. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz (Schreiben v. 31.07.2025)

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

Mit der Aufstellung einer Satzung in Böttberg und dem Errichten von drei Häusern sowie Nebengebäude auf der der Flurnr. 1917 bestehen an sich keine Einwände.

Auf den Flurnr. 1912 und 1917, Gmk. Warngau steht jedoch ein Grenzhag welcher in Ost-West-Richtung verläuft. Dieser Hag ist aufgrund von Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützt und erhebliche Beeinträchtigungen desselbigen sind verboten.

Der genannte Grenzhag knickt im Bereich der Flurnr. 1912 und 1920, Gmk. Warngau Richtung Norden ab. In diesem Bereich ist der ohnehin gesetzlich geschützte Hag zusätzlich auch in der amtlichen Biotopkartierung enthalten.

Bei den Bäumen auf den Flurnr. 1912 und 1917, Gmk. Warngau handelt es sich um naturschutzfachlich wertvolle alte Linden sowie um eine wertvolle alte Esche.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist das mittlere sowie das östlich geplante Gebäude deutlich zu nah am bestehenden Grenzhag. Hier ist aufgrund des Vermeidungsgrundsatzes (§ 15 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) deutlich Richtung Süden abzurücken, sodass erstens während den Baumaßnahmen nicht in den Wurzelbereich der Gehölze eingegriffen wird und zweitens Laubfall und Astwurf künftig zu keinen zivilrechtlichen Konflikten bzgl. der Verkehrssicherungspflicht führen. Hier ist zu betonen, dass der Grenzhag schon seit mehreren Jahrzehnten besteht, die bestehende Bebauung über 25 m entfernt ist und der kritische Bereich im näheren Bereich nachträglich überplant werden soll.

Eine Ausnahme für Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Hags nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG kann nicht erteilt werden, da eine Lageverschiebung von zwei Gebäuden möglich ist.

Hinweis:

Bzgl. etwaiger notwendiger Ausgleichsflächen wird gebeten, dass die Gemeinde Warngau die „*Vorgeschlagene Lage Ausgleichsfläche Entwicklung als extensiv genutzte Streuobstwiese*“ als solche verbindlich festsetzt oder, dass die künftigen Eigentümer der Flurparzellen explizit auf die Notwendigkeit von Ausgleichsflächen hingewiesen werden. Anzumerken ist, dass Ausgleichsflächen auf den (kleinen) Flurparzellen nicht zielführend sind. Es ist wahrscheinlich, dass die künftigen Eigentümer ansonsten keine Flächen in der freien Landschaft für Ausgleichsflächen zur Verfügung haben. Des Weiteren sollten auch nicht drei kleine verschiedene Ausgleichsflächen entstehen, sondern eine zusammenhängende Ausgleichsfläche in einer möglichst sinnvollen Kulisse (z. B. in Schutzgebieten, in oder an moorigen Flächen etc.). Des Weiteren würde es sich ansonsten anbieten, dass die Gemeinde die entsprechenden Flächen auf dem Ökokonto auf der Flurnr. 198 Gmk. Warngau an die drei künftigen Grundstückseigentümer veräußert.

Rechtsgrundlagen

Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG i. V. m. § 15 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Lageverschiebung, s. o.

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

Eine Abstimmung zwischen Gemeinde, Planungsbüro und untere Naturschutzbehörde wird empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Den Einwendungen wird grundsätzlich gefolgt.

Zur Klärung der tatsächlichen Situation und Lage des bestehenden Feldgehölzes vor Ort wurde eine höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme in Auftrag gegeben.

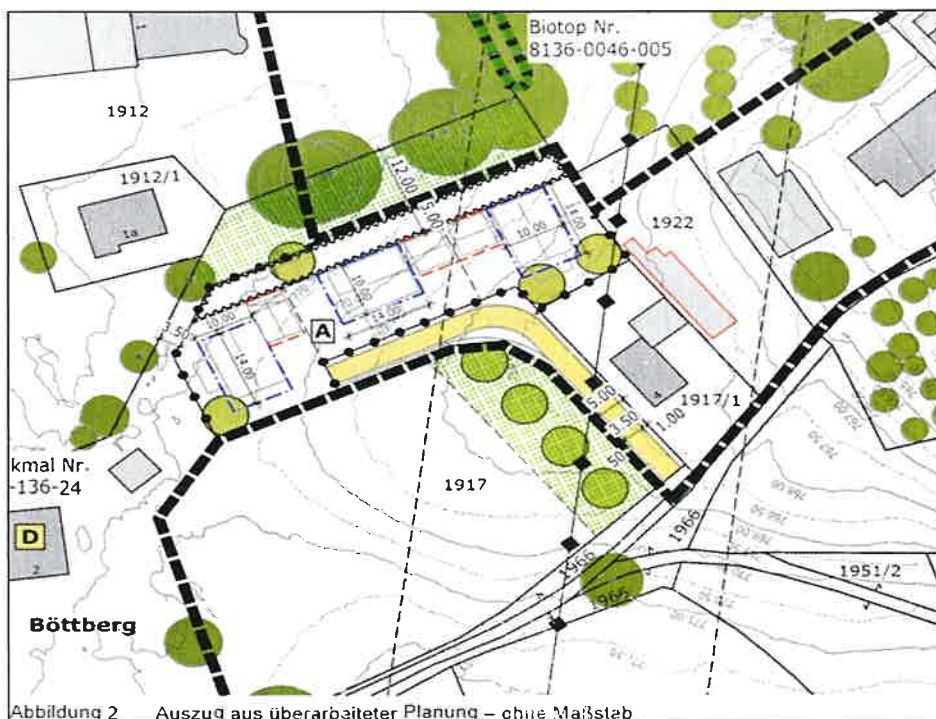
Entsprechend dem Höhenlinienplan der HEBI GmbH vom 22.10.2025 (Projekt Nr. A69/25LP) kommen diverse Bäume im nördlichen Randbereich des Grundstücks 1917 der Gemarkung Warngau zu liegen. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Das nördlich an den Satzungsbereich angrenzende Feldgehölz ist als naturbetontes Landschaftselement nach Art. 16 BayNatSchG besonders geschützt. In Anerkennung der vorgebrachten Einwendungen ist das städtebauliche Konzept zu überarbeiten.

Die überarbeitete Planung umfasst einen 12 m tiefen Abstand zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und Geltungsbereich der Satzung. Der 12-m-Streifen verbleibt somit vollständig im unbeplanten Außenbereich und bleibt damit nach § 35 BauGB grundsätzlich vor Bebauung geschützt.

Geplante Vorhaben sind ausgleichsrelevant. Die Nutzung des 12 m -Streifens als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die geplanten Eingriffe in Böttberg werden dringend empfohlen. Entsprechende Vereinbarungen können in einem parallelen städtebaulichen Vertrag geregelt werden und sind vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Zusätzlich wird innerhalb des Satzungsgebiets entlang der dem Feldgehölz zugewandten Baugrenzen ein 5 m tiefer Streifen von jeglicher Bebauung freigehalten. Durch den hiermit entstehenden Gesamtfreiraum von mindestens 17 m zur nördlichen Grundstücksgrenze sind nach kommunaler Auffassung keine Beeinträchtigungen des Gehölzes durch Baukörper, Erschließungsanlagen und Nutzungsimmissionen (Bodenverdichtung, Verschattung, Lichteinwirkungen, Freizeitnutzung etc.) zu erwarten. Das Feldgehölz behält seine Funktion als landschaftsprägendes und ökologisch wertvolles Element sowie als Puffer zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Die Abgrenzung des Satzungsbereichs trägt damit den Anforderungen des Naturschutzrechts Rechnung und ermöglicht zugleich eine maßvolle städtebauliche Ordnung des bestehenden bebauten Bereichs im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB.



Die Hinweise zur Lage und Ausprägung der erforderlichen Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen und Bauwerber entsprechend zu informieren. Eine Festsetzung der Ausgleichsflächen im Rahmen der Außenbereichssatzung ist nicht möglich, da die genauen Eingriffe nicht abschließend definiert werden. Auf die o. a. Möglichkeiten im Rahmen paralleler städtebaulicher Verträge wird verwiesen.

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 wiederholt durchzuführen.

71. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz; (Schreiben v. 18.07.2025)

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 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:

keine

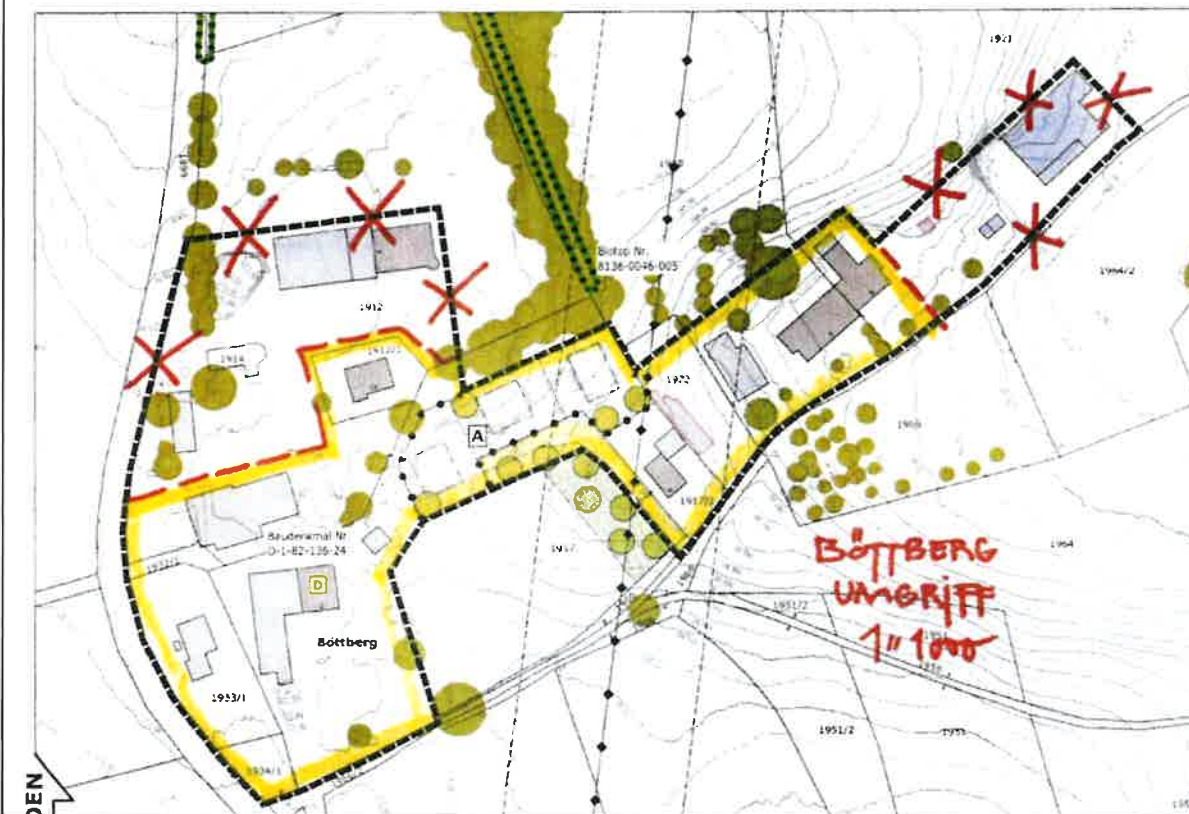
Beschluss:

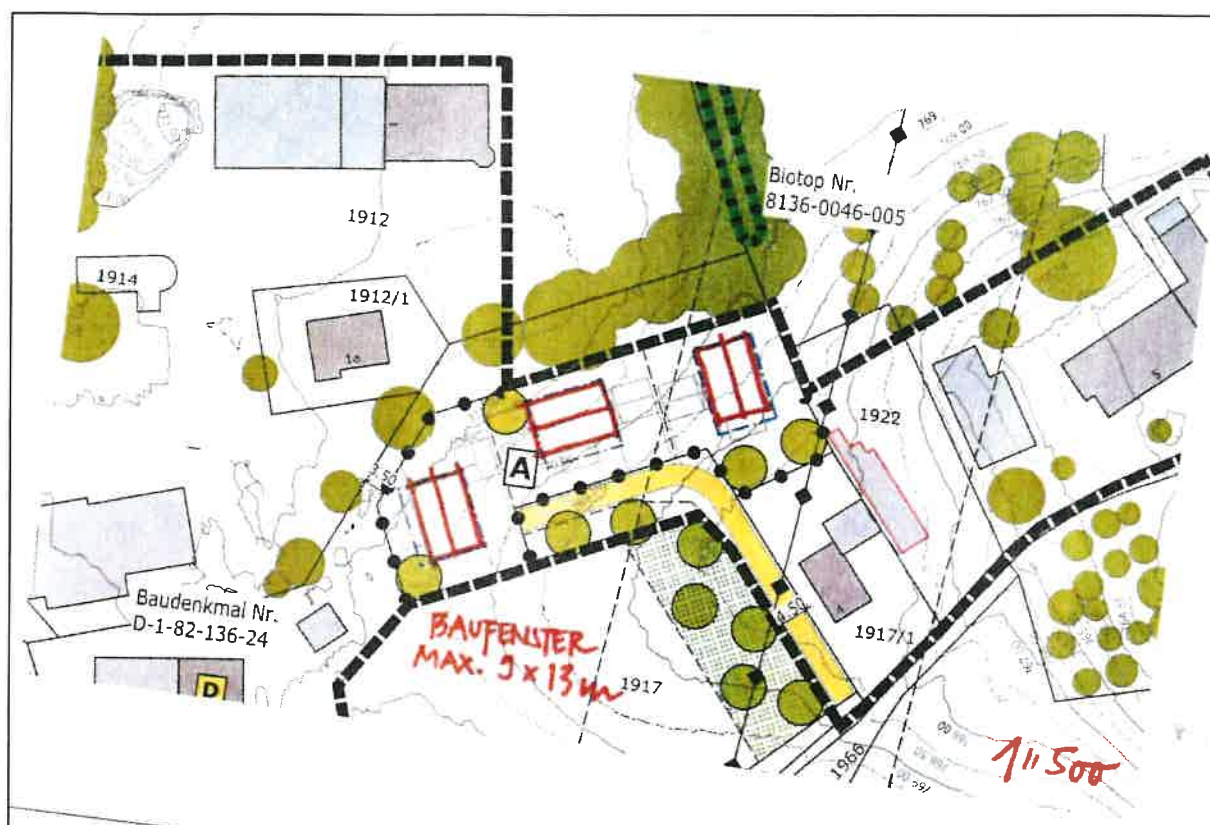
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bauwerber sind entsprechend zu informieren. Für die vorliegende Planung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

72. LRA Miesbach, SG Städtebau; (Schreiben v. 27.08.2025)

- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem obg Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf Rechtsgrundlage
- ① DER GELTUNGSBEREICH DER AB-SATZUNG "BÖTTBERG" SOLLTE UNBEDINGT AUF DAS IN DER SKIZZE DARGESTELLTE MASS REDUZIERT WERDEN, DA SIE AUF NICHT ÜBERW. LANDWIRTSCHAFTL. BEREICHE ZU BESCHRÄNKEN IST. (§ 55, Abs 6 BAUGB)
 - ② DIE BAUFENSTER SOLLTEN AUF EIN LÄNGSRECHTECKIGES MASS VON 9 X 13M BESCHRÄNKT WERDEN, DAMIT KENNE KLARE UND DEFINIERTE GEBÄUDE MIT EINDEUTIGER AUSRICHTUNG ENTSTEHEN.
- HINWEIS: IN AB-SATZUNGEN KÖNNEN KEINE BETREIUNGEN NACH NACH § 51 BAUGB ERTEILT WERDEN; DAHER WÄRE GGF AUCH DIE LAGE/ANORDNUNG VON GARAGENBAUKÖRPERN ZU DEFINIEREN

A LAGEPLAN M 1 : 1.000





Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde hält grundsätzlich an den gewählten Grenzen der Außenbereichssatzung fest, da der bestehende Ortsteil in seiner Gesamtheit abgebildet, die vorhandenen Strukturen gesichert und zugleich maßvolle Entwicklungsspielräume eröffnet werden sollen. Die Festlegung orientiert sich damit am tatsächlichen Siedlungskörper und vermeidet eine Ausweitung in den unbebauten Außenbereich.

Auf die Ausgrenzung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe und kleinerer Handwerksbetriebe wird bewusst verzichtet, da auch diese Standorte prägende Bestandteile des Ortsteils sind. Durch ihre Einbeziehung in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung können für diese Betriebe maßvolle Entwicklungsspielräume (z.B. Erweiterungen im angemessenen Umfang, Umstrukturierungen, Nachfolgenutzungen) definiert werden. Dies dient der Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung, ohne dass hierfür jeweils ausnahmsweise Außenbereichsprivilegierungen in Anspruch genommen werden müssen. Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung ist in den unbebauten Randbereichen der nördlichen landwirtschaftlichen Betriebsstelle entsprechend vorgebrachten Einwendungen zu reduzieren, siehe folgende Abbildung.

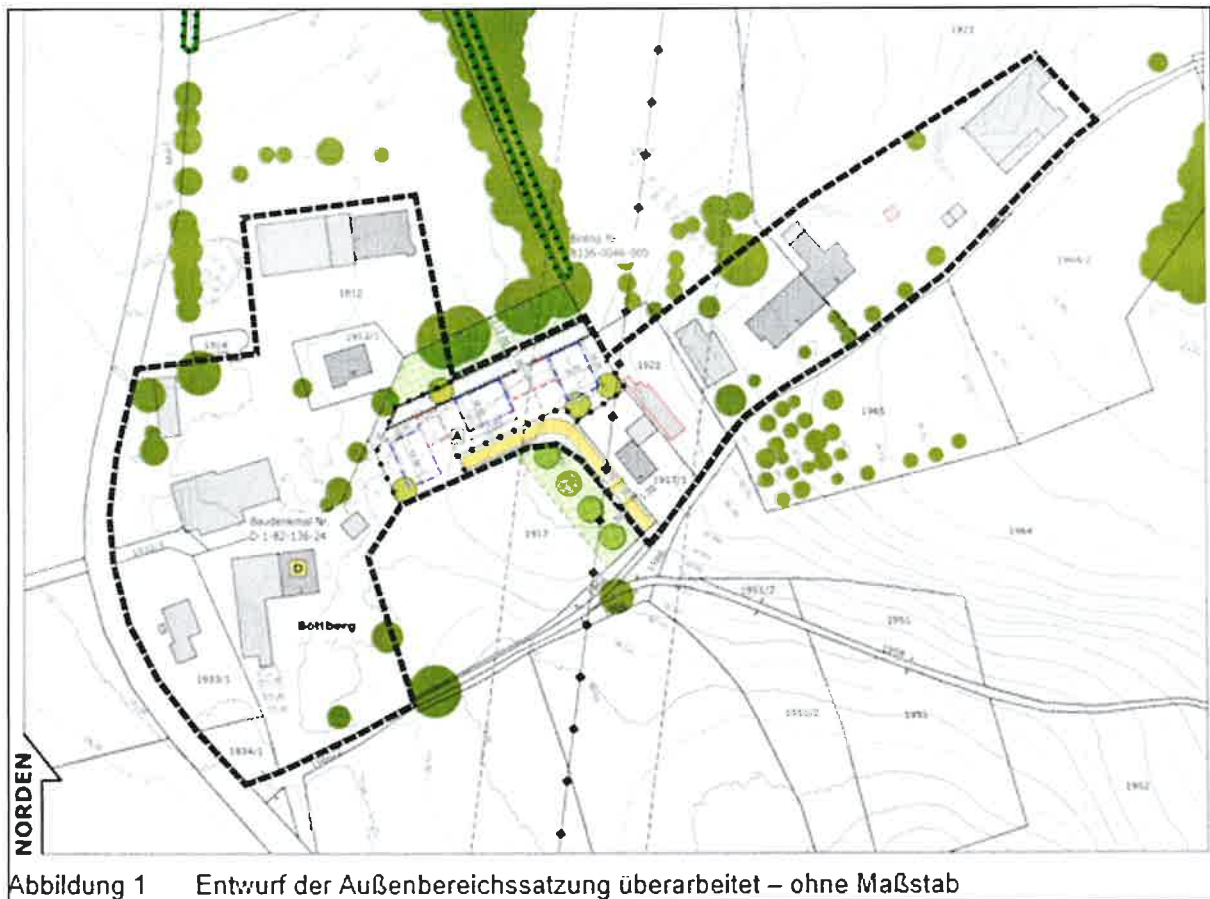


Abbildung 1 Entwurf der Außenbereichssatzung überarbeitet – ohne Maßstab

In Anerkennung der vorgebrachten Hinweise zu Nebenanlagen und zur Baugestalt sind entsprechende Festsetzungen in die Außenbereichssatzung aufzunehmen.

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 wiederholt durchzuführen.

73. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung; (Schreiben v. 17.07.2025)

nachfolgend unsere fristgemäße Stellungnahme zur Aufstellung der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Böttberg“:

Unter Bezugnahme auf die erwähnten Ausgleichsflächen ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen für Vorhaben, die auf Grundlage einer Außenbereichssatzung realisiert werden, eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung zu beachten. Das bedeutet, dass Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben entstehen, ausgeglichen werden müssen.

§ 13 BauGB entbindet zudem nicht davon, im Rahmen der planerischen Abwägung den Artenschutz abzuarbeiten und die Belange des Naturschutzes - § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB – uneingeschränkt zu beachten (BayVerfGH, Vf. 3-VII-09; juris).

Zuletzt möchten wir noch bezüglich des fehlenden Anschlusses des Planungsgebiets an Kanalisation dringend darauf verwiesen, dass bei Erlass des Satzungsbeschlusses die Gemeinde davon ausgehen können muss, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach der Satzung zulässigen baulichen Anlagen fertiggestellt und nutzungsreif sein werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf das Erfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird hingewiesen. Entsprechende Festsetzungen zur Anwendung der Eingriffsregelung sind Bestandteil der Planung. Im Rahmen der Begründung zur Außenbereichssatzung wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung ausgearbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass dem städtebaulichen Vorhaben keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Untere Naturschutzbehörde beteiligt. Diese hat im Verfahren keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht geäußert.

Die Hinweise zum fehlenden Anschluss des Planungsgebietes an die Kanalisation werden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Beschluss:

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

Diskussionsverlauf:

Das Gremium diskutierte ausführlich über die vorliegende Planung.

GRM Bücher bemängelte, dass es sich hierbei um eine reine Gefälligkeitsplanung handelt. Der Vorsitzende verneinte dies und merkte an, dass die Planungsabsicht vor Verfahrensbeginn umfassend geprüft und mit der Bauaufsichtsbehörde (LRA Miesbach) abgestimmt wurde.

GRM Beilhack merkte an, dass in Bezug auf die Baurechtsschaffung keine Nachteile für bestehende Gebäude zu erwarten sind.

GRM Bader verwies auf die Hochwasserproblematik bei den bestehenden Gebäuden.

Antrag zur Geschäftsordnung auf namentliche Abstimmung durch GRM Bücher:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15	
Ja-Stimmen:	14	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	(GRM Gillhuber)

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.

Namentliche Abstimmung:

Ja-Stimmen: Erster Bürgermeister Thurnhuber, GRM Bader, GRM Bauer, GRM Stanke, GRM Rank, GRM Gschwendtner, Dritte Bürgermeisterin Anderssohn, GRM Hubert Deflorin, GRM Dr. Fromm, GRM Barbara Deflorin, GRM Beilhack, Zweiter Bürgermeister Obermüller

Nein-Stimmen: GRM Bücher, GRM Schwarzer

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15	
Ja-Stimmen:	12	
Nein-Stimmen:	2	
Persönlich beteiligt:	1	(GRM Gillhuber)

Top 10	Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 21 „Taubenbergstraße“ - Verfahrenseinstellung Vorlage: 2026/0520
---------------	--

Sachverhalt:

Auf den Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.07.2003 wird Bezug genommen.

Der damaligen Bauvoranfrage (Errichtung von fünf Doppelhäusern und eines Dreispänners jeweils mit Garagen, FlNrn. 48, 49, 85/5 und 46/1 Tfl. Gmkg. Warngau) wurde entsprochen und das Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt.

Aufgrund dessen ist das begonnene Bebauungsplanverfahren Nr. 21 „Taubenbergstraße“ aus dem Jahre 2003 gegenstandslos und soll entsprechend eingestellt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Verfahrenseinstellung zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 21 „Taubenbergstraße“.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 11	Dachrenovierung der Kirche und Klaus Nüchternbrunn - Zuschussantrag vom 20.10.2025 bzw. 30.12.2025 der Kirchenstiftung St. Georg Osterwarngau Vorlage: 2026/0525
---------------	---

Sachverhalt:

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.2025 (TOP 9) wird Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 20.10.2025 beantragte die Kirchenstiftung St. Georg, Osterwarngau, einen Zuschuss bzgl. der Neubedachung für die Kirche und Klaus in Nüchternbrunn. Die Kosten wurden auf ca. 90.000,00 EUR geschätzt.

Der Antrag wurde gem. Beschluss vom 11.11.2025 zurückgestellt, da der Gemeinderat für eine abschließende Behandlung der Angelegenheit weitere Unterlagen (Kostenplan/Finanzierungsplan) als zwingend erforderlich erachtete. Der Antragsteller wurde seitens der Verwaltung gebeten, diese entsprechend einzureichen bzw. vorzulegen.

Die Kirchenstiftung St. Georg kam der Bitte der Gemeindeverwaltung nach und führte die geschätzten Kosten und deren geplante Finanzierung mit Schreiben vom 30.12.2025, welches bei der Gemeinde Warngau am 16.02.2026 einging, entsprechend auf. Das Schreiben mit Kosten- bzw.

Finanzierungsaufstellung liegt dem Gemeinderat für eine weiterführende Betrachtung und Diskussion vor.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium diskutierte, ob ein Zuschuss nicht grundsätzlich erst nach Abschluss der Maßnahme gewährt bzw. darüber entschieden werden sollte. GRM Stanke merkte diesbezüglich an, dass alle Auflagen des gefassten Beschlusses vom 11.11.2025 (Kostenplan/Finanzierungsplan) erfüllt wurden und es keine Gründe für eine weitere Zurückstellung des Antrags gibt.

Der Vorschlag des Vorsitzenden, einen Zuschuss i.H.v. 2.000,00 EUR zu gewähren, fand bei der Mehrheit des Gremiums Zustimmung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag der Kirchenstiftung St. Georg, Osterwarngau, vom 20.10.2025 sowie das Schreiben vom 30.12.2025 bzgl. Kosten-/Finanzierungsplan zur Kenntnis und gewährt einen Zuschuss in Höhe von 2.000,00 EUR.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt:

**Top 12 Antrag vom 13.02.2026 auf Gewährung eines Zuschusses zur Errichtung einer Löschwasserversorgung für den östlichen Teilbereich des Weilers Hinterberg
Vorlage: 2026/0526**

Sachverhalt:

Die Löschwasserversorgung Hinterberg Ost, vertreten durch Herrn Stefan Rinshofer, beantragte mit Schreiben vom 13.02.2026 einen Zuschuss zur Errichtung einer Löschwasserversorgung für den östlichen Teilbereich des Weilers Hinterberg. Das geplante Vorhaben umfasst die Errichtung einer unterirdischen Löschwasser-Zisterne mit einer Kapazität von 100 m³ (10 m x 5,75 m) sowie Errichtung einer Entnahmestelle mit Sauganschluss und gepflastertem Zugang zur Entnahme und Befüllung auf der Fl.Nr. 636 Tfl. Gmkg. Gotzing. Die Materialkosten belaufen sich auf ca. 23.220,00 EUR (netto).

Eine entsprechende Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers zur Errichtung, Betrieb, Unterhaltung sowie Duldung der Löschwasserversorgungsanlage liegt vor. Darüber hinaus wurde eine Stellungnahme des Feuerwehrkommandaten eingeholt.

Der Antrag sowie das Angebot der Firma Ettstaller & Triendl Bauunternehmung GmbH, in dem sämtliche zu erwartende Kosten aufgeführt werden, liegen dem Gemeinderat für eine weiterführende Betrachtung und Diskussion vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag der Löschwasserversorgung Hinterberg Ost, vertreten durch Herrn Stefan Rinshofer, vom 13.02.2026 zur Kenntnis. Da es sich bei Angelegenheiten bzgl. Wasserversorgung um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde handelt, beschließt der Gemeinderat, die gesamten Kosten (brutto) gem. Antrag (Anlage) zu übernehmen und gewährt darüber hinaus einen Zuschuss in Höhe von 500,00 EUR (für Hebauf).

Abstimmungsergebnis:

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

Top 13 Antrag vom 11.02.2026 der Viehzuchtgenossenschaft Miesbach auf Zuschuss zur Durchführung einer Tierschau
Vorlage: 2026/0527

Sachverhalt:

Die Viehzuchtgenossenschaft Miesbach des Zuchtverbandes für obb. Alpenfleckvieh Miesbach e.V. beantragte mit Schreiben vom 11.02.2026 einen Zuschuss zur Durchführung einer eigenen Tierschau im Jahr 2026.

Der Antrag liegt dem Gemeinderat für eine weiterführende Betrachtung und Diskussion vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag der Viehzuchtgenossenschaft Miesbach vom 11.02.2026 zur Kenntnis und gewährt einen Zuschuss in Höhe von 200,00 EUR.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 5
Persönlich beteiligt:

Top 14 Informationen und Anfragen

Informationen, Anfragen;

Durch den Vorsitzenden:

1. Aktuelle Situation Asylunterkunft bei der VIVO Warngau
2. Mitfahrbankerl
3. Brückengeländer in der Ausstraße
4. Dankschreiben Spende Blindenhilfe

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der öffentliche Teil der Sitzung um 21:45 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 20.04.26



Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



Christine Fürst
Schriftführer