

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 14.04.2026
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:32 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwargau, 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
Frau Katrin Knabl FWG
Herr Leonhard Obermüller CSU
Herr Florian Rank FWG
Herr Adolf Schwarzer CSU
Herr Dr.-Ing. Michael Spannring GRÜNE

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Herr Harald Stanke FWG

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 10.03.2026
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Erlass einer Satzung über die Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung von privaten Kinderspielflächen der Gemeinde Warngau (Spielplatzsatzung)
Vorlage: 2026/0537
4. Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Fl. Nr. 2669/1 Gmkg. Warngau
– Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2026/0536
5. 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Bundesstraße B 318 bei Lochham“
Bekanntgabe ergänzte/geänderte Planung
Vorlage: 2026/0540
6. Bericht des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses; Jahresrechnung 2025 / Feststellung der Jahresrechnung 2025 gem. Art. 102 Abs. 3 GO
Vorlage: 2026/0541
7. Entlastung des 1. Bürgermeisters für das Jahr 2025 gem. Art. 102 Abs. 3 GO
Vorlage: 2026/0542
8. Informationen und Anfragen

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

Zu TOP 5 begrüßte er Herrn Philipp Karbach sowie Herrn Christian Kocma von der Firma AMW.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 10.03.2026

GRM Dr. Spannring und GRM Knabl haben nicht mit abgestimmt, da sie an der vergangenen Sitzung nicht teilgenommen haben.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 10.03.2026 wird vorbehaltlich des Einwands von GRM Bauer genehmigt. Bei TOP 12 wird noch explizit im dazugehörigen Beschluss ergänzt, dass sich die Kostenübernahme auf die beantragten Kosten (siehe Antrag) bezieht. Ansonsten besteht mit der Niederschrift Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	16
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
--

-keine-

Top 3 Erlass einer Satzung über die Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung von privaten Kinderspielplätzen der Gemeinde Warngau (Spielplatzsatzung) Vorlage: 2026/0537
--

Sachverhalt:

Auf den Grundsatzbeschluss vom 14.10.2025 (TOP 9) wird verwiesen.

Im Rahmen des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern vom 23.12.2024 ist die verpflichtende Regelung des Art. 7 Abs. 3 BayBO, nach der bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Spielplätze anzulegen sind, zum 01.10.2025 entfallen. Gleichzeitig wurde den Gemeinden mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO die Möglichkeit gegeben, eine kommunale Spielplatzpflicht bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einzuführen und deren Ausgestaltung zu regeln.

Ohne den Erlass einer kommunalen Spielplatzsatzung entfällt die bisherige gesetzliche Spielplatzpflicht, was erhebliche negative Auswirkungen auf die wohnungsnahе Versorgung mit Spielmöglichkeiten für Kinder hat. Die Einführung einer Spielplatzsatzung unterstützt die strategischen Ziele der Gemeinde Warngau und leistet einen wichtigen Beitrag zur familienfreundlichen Gemeindeentwicklung.

Der von der Verwaltung ausgearbeitete Satzungsentwurf in der Fassung vom 05.03.2026 liegt dem Gemeinderat für eine weiterführende Betrachtung und Diskussion vor.

Diskussionsverlauf:

Vom Gemeinderat wurde die Satzung positiv angenommen, um in Zukunft die Problematik der Erforderlichkeit von Spielplätzen und die damit verbundenen Kosten zu regeln.

GRM Barbara Deflorin stellte den Antrag, den vorliegenden Satzungsentwurf dahingehend zu ergänzen, dass im gesamten Bereich eines Spielplatzes keine giftigen Pflanzen zu verwenden sind. Außerdem sollen neu zu errichtende Spielplätze den Anforderungen an einen inklusiven Spielraum entsprechen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den Erlass der Satzung über die Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung von privaten Kinderspielplätzen der Gemeinde Warngau (Spielplatzsatzung) in der Fassung vom 05.03.2026 einschließlich der Ergänzungen.

1. Die Bepflanzung eines Spielplatzes ist entscheidend für die Sicherheit und das Wohlbefinden der Kinder. Es ist wichtig, nur Pflanzen zu wählen, die pflegeleicht und ungiftig sind, um die Kinder beim Spielen nicht zu gefährden. Bäume bieten Schatten und schaffen ein angenehmes Mikroklima, während Sträucher und Blumen die Natur entsprechend gestalten und die Kinder an die Pflanzen herañführen. Bei der Bepflanzung eines Spielplatzes sind die Sicherheitsnormen EN 1176 vollumfänglich zu beachten, um hochgiftige und giftige Pflanzen zu vermeiden.
2. Neu gebaute Spielplätze sollen den Anforderungen an einen inklusiven Spielraum nach DIN/TS 18034-2 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Matrix mit Bewertungsschema für inklusive Spielräume“ entsprechen und mind. Stufe 1 der Inklusionsmatrix erreichen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 4 Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Fl. Nr. 2669/1 Gmkg. Warngau – Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2026/0536**

Sachverhalt:

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2025 (TOP 4) wird Bezug genommen.

Der Verwaltung liegt ein Antrag vom 05.02.2026 auf Baurechtsschaffung im Bereich der Fl.Nr. 2669/1 Gmkg. Warngau vor. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen am südlichen Ortsrand von Lochham.

Luftbild 2025:



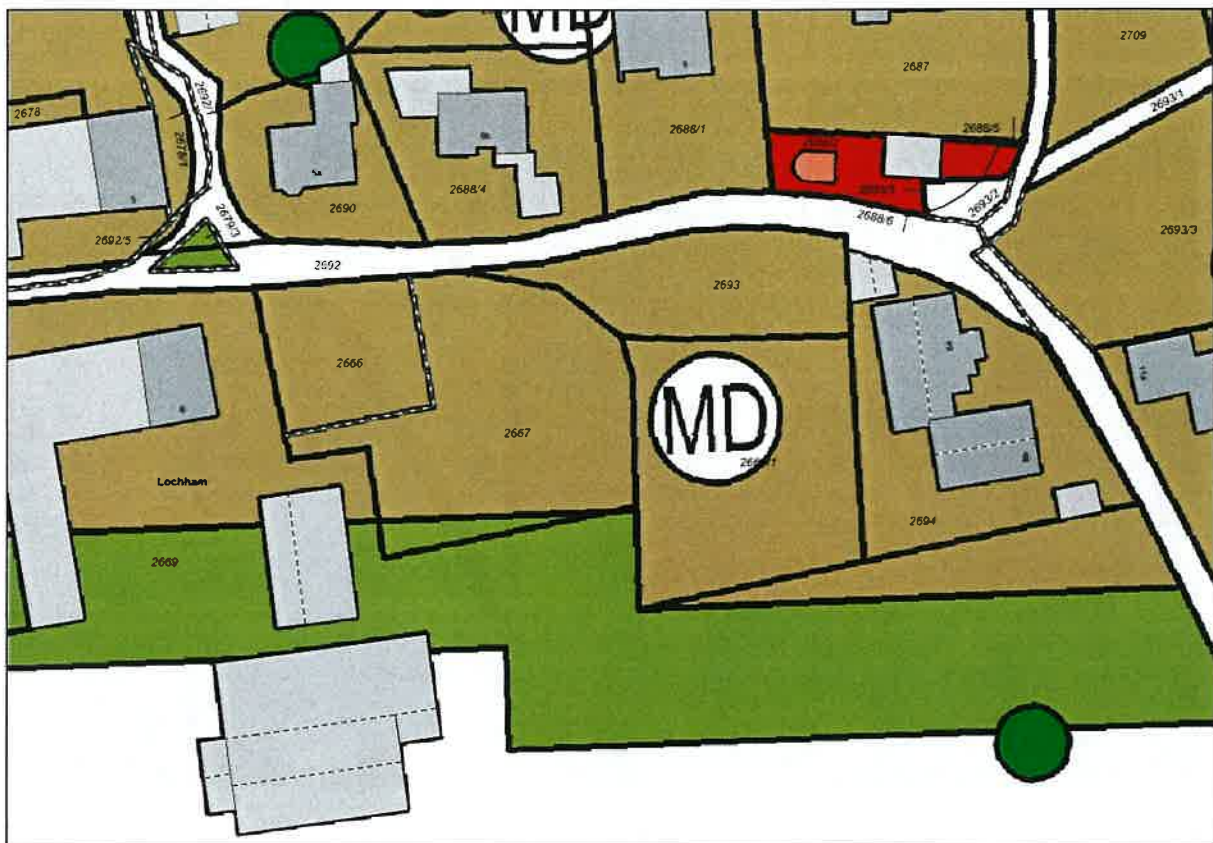
Zur Umsetzung der Planungsabsicht wurden mit dem Antragsteller zahlreiche Gespräche geführt und die bauplanungsrechtliche Situation umfassend erläutert.

Das Grundstück Fl.Nr. 2669/1 Gmkg. Warngau liegt weder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauG), noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB und damit im Außenbereich. Grundstücke liegen nämlich nicht etwa schon deshalb innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, weil sie von Bebauung umgeben sind. Erforderlich ist es vielmehr weiter, dass die Grundstücke selbst einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bilden. Das ist vorliegend nicht der Fall. Um eine echte, nach § 34 BauGB zu beurteilende Baulücke handelt es sich nicht. Das Grundstück muss im Zusammenhang mit den ebenfalls noch freien Flächen gesehen werden, die unmittelbar daran angrenzen. Die gesamte noch unbebaute Grundstücksfläche, die von Bebauung umgeben ist, ist so groß, dass sie von der umliegenden Bebauung nicht geprägt wird und daher von einer Baulücke im Sinne des Baurechts nicht mehr

gesprächen werden kann. Bei der Größe der noch freien Grundstücksfläche ist eine geordnete mit den Zielen des BauGB zu vereinbarende Bebauung nur aufgrund eines Bebauungsplans möglich. Da ein solcher Bebauungsplan nicht existiert, liegt das Grundstück im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist hier nicht gegeben. Somit beurteilt sich die städtebauliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Danach sind Vorhaben nur zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben beeinträchtigt jedoch öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Grundstück Fl.Nr. 2669/1 Gmkg. Warngau als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche begründet jedoch allgemein kein Baurecht nach § 34 BauGB. Das Vorhaben kann somit nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau:

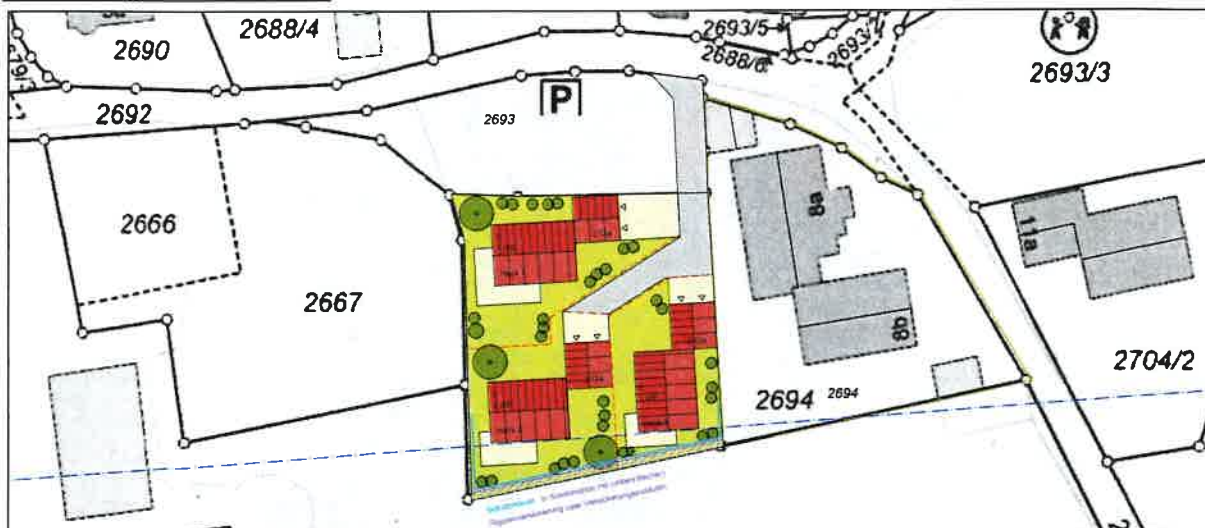


Das Grundstück grenzt im Norden an die Fläche der Wertstoffsammelstelle / Parkplatz (Fl Nr. 2693). Das Grundstück selbst ist derzeit nicht erschlossen. Mit dem Ziel einer möglichen Baurechtsschaffung sind Grundstücksverhandlungen erforderlich, die in der Beurkundung entsprechender Notarverträge mit Straßengrundabtretungen, Flächenerwerb etc. zu münden haben. Die geplante Zufahrt würde über Gemeindegrund (Fl.Nr. 2693 Gmkg. Warngau) verlaufen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wertstoffinsel ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig, um die vorgeschlagene Kontingentierung und immissionschutzrechtlichen Anforderungen zu beurteilen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Entwicklung in diesem Bereich. Das vorliegende Konzept sieht die Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit direkt

zugeordneten Doppelgaragen vor. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollten, zumindest im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, alternative Entwicklungen mit einer etwas verdichteten Bauweise wie Mehrfamilienhäuser und ggf. auch Doppelhäuser geprüft und mit dem Bauwerber abgestimmt werden.

Planzeichnung, Stand: 28.10.2025:



Neben den ortsplannerischen Überlegungen sind noch weitere Aspekte relevant:

Immissionen:

Im westlichen Nahbereich befindet sich ein aktiver Landwirt. Vor dem Hintergrund einer möglichen heranrückenden Wohnbebauung an landwirtschaftliche Betriebe ist eine Prognose und Beurteilung von Geruchsmissionen notwendig. Das immissionstechnische Gutachten zur Luftreinhaltung dient der Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkungen bzw. schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geruchsbelästigungen anhand der Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft.

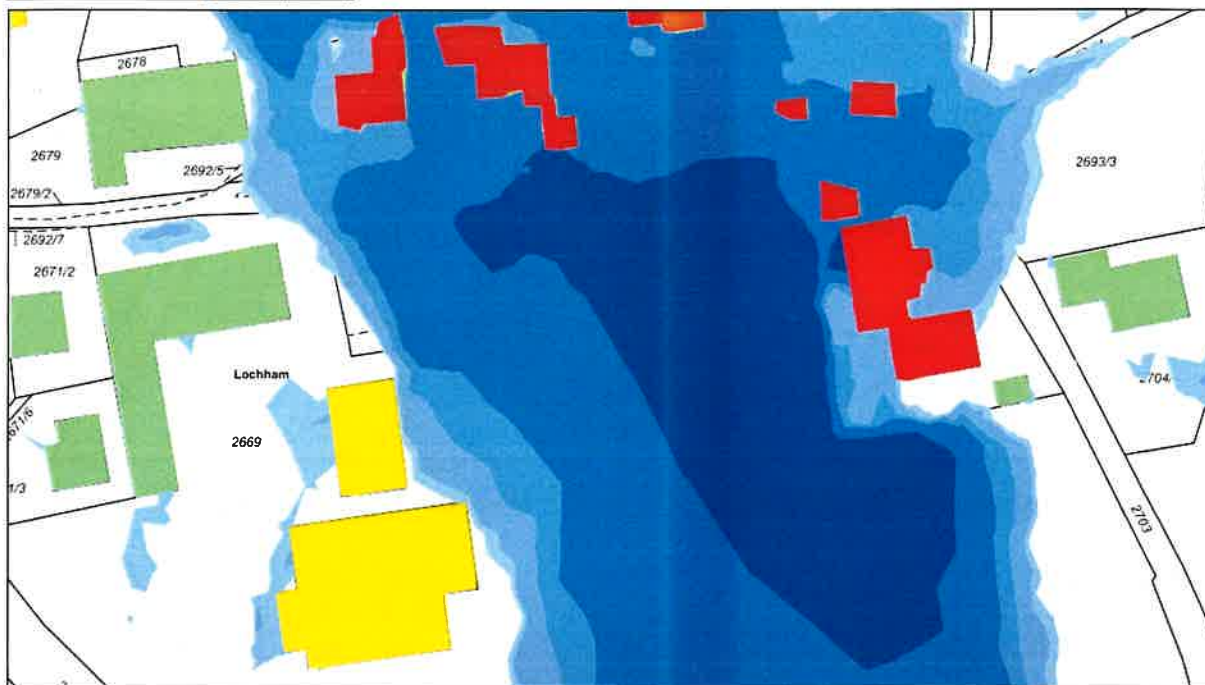
Oberflächenwasserabfluss / Versickerung:

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamts für Umwelt ist bei Starkregenereignissen in dem überplanten mit von Süden kommenden, potenziellen Fließwegen mit starkem Abfluss zu rechnen. Das überplante Grundstück und der Parkplatz sind zudem als Geländesenke / Aufstaubereich gekennzeichnet. Gemeindliche Erfahrungen bestätigen die Einschätzung.

Als Grundlage für eine Realisierung des geplanten Vorhabens ist eine sach- und fachgerechte Bearbeitung der Themen Oberflächenwasserabfluss und Versickerung notwendig. Es wird empfohlen zumindest eine Untersuchung der Fließwege und der Überflutungssituation bei Starkregen bzw. Aussagen zur Würdigung des wild abfließenden Wassers (Starkregen-abfluss). Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen. Sollte ein relevanter Retentionsraum im überplanten Bereich vorliegen, so sind auch Aussagen bzgl. des Retentionsvolumens und ggf. mögliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Nach allgemeiner Auskunft ist im Planungsgebiet mit Schluff- / Lehm Böden zu rechnen, lokal mit stark unterschiedlichen Anteilen an gröberen Komponenten. Möglicherweise herrscht ein geringer Grundwasserflurabstand vor. Die Gemeinde darf die Versickerung nur dann auf Private übertragen, wenn eine geregelte Versickerung auch nachweislich möglich ist. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen eine fachkundliche Untersuchung der Versickerungsleistung vor Ort.

Sturzflut-Risikomanagement (Grafik):



Für das Plangebiet ist eine hinreichende städtebauliche Prägung durch die angrenzenden Bereiche als Dorfgebiet vorhanden. Die Verwaltung empfiehlt deshalb die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB unter Verzicht einer Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Schutzwürdigkeit des Plangebiets entspricht dann einem MD (relevant für Schallschutz und Geruch). Im Weiteren ist dann zu klären, welche planerischen Inhalte über den Bebauungsplan geregelt werden oder einer Beurteilung nach § 34 BauGB unterliegen sollen (z.B. Maß der Nutzung, Flächen für Nebenanlagen und Verkehr, gestalterische Festsetzungen, Grünordnung etc.). Da die Fläche im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen und eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig.

Für die städtebaulichen Leistungen wird das Planungsbüro BEGS GmbH vorgeschlagen, weil diese bereits entsprechende Vorleistungen erbracht haben, die im Bauleitplanverfahren verwendet werden können.

Ein städtebaulicher Vertrag insbesondere zur Kostentragung ist abzuschließen.

Diskussionsverlauf:

Vom gesamten Gremium wurde die bevorstehenden Hochwasserproblematik stark diskutiert. Man war sich darüber einig, dem Antragsteller vorab zu empfehlen die gesamten

hochwassertechnischen Prüfungen durchzuführen, bevor weitere bauleitplanerische Schritte durchgeführt werden. Des Weiteren war man sich darüber einig, das gesamte Verfahren mit dem Warngauer Modell zu belasten. Eine Vermietung soll vorrangig nur an Einheimische erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt für den Bereich der Fl.Nr. 2669/1 Gmkg. Warngau die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB im Regelverfahren.

Mit den städtebaulichen Leistungen soll das Planungsbüro BEGS GmbH, Rosenheim, beauftragt werden.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren (Planung, Gutachter, rechtliche Beratung, etc.) hat der Antragsteller zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

Darüber hinaus wird die Verwaltung beauftragt, für den Bebauungsplan entsprechende Unterlagen, Gutachten (insbesondere hydraulische Untersuchung der Fließwege und der Überflutungssituation bei Starkregen sowie Geruchs- und Lärmgutachten) inkl. der jeweils notwendigen Umweltprüfungen zu erstellen und dem Gemeinderat im weiteren Verfahren vorzulegen.

Vor Satzungsbeschluss für die Bauleitplanung und der daraus resultierende Bauantrag samt gemeindlicher Stellungnahme ist vertraglich und grundbuchrechtlich mit dem Warngauer Modell zu belasten.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 5 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Bundesstraße B 318 bei Lochham“ – Bekanntgabe ergänzte/geänderte Planung
Vorlage: 2026/0540**

Sachverhalt:

Auf den damaligen Beschluss vom 17.06.2025 wird ausdrücklich verwiesen.

Der damalige Beschluss wird aufrechterhalten (Verfahren). Vom Antragsteller wurde jedoch eine abgeänderte Planung samt Bebauung auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2705/58 Gem. Warngau eingereicht.

Diese beinhaltet die Bebauung auf den bisherigen Grundstücken (Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2025) sowie eine Bebauung auf dem angrenzenden Grundstück.

Nachfolgende Bauvorhaben / Änderungen sind neu in der eingereichten Änderungsplanung (zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 2705/58 Gem. Warngau anstatt des damaligen Beschlusses vom 17.06.2025).

- Die Kubatur des Gebäudes orientiert sich an der bestehenden gewerblichen Struktur des Gewerbegebiets Birkerfelds.
- Durchgang unterscheidet sich bei der vorangegangenen Planung; in der Ursprungsplanung war der Durchgang nur zum Teil vorhanden bzw. nur auf dem Grundstück AMW angedacht.
- Überschreitung GRZ:

Die GRZ von 0,8 für GE wird überschritten – das gesamte Vorhaben weist im Gesamten eine GRZ von 0,845 auf. Im § 17 BauNVO wurden die bisherigen verbindlichen Obergrenzen zu Orientierungswerten genannt, - deren Überschreitung muss auch begründet werden, warum diese Überschreitung nur für diese Parzelle gelten soll.

Begründung:

Bei Unternehmen, die pharmazeutische Produkte herstellen, ist die Entwicklung der Produktion und die spätere Herstellung mit dem Grundstück verbunden, auf dem auch die Entwicklung und Forschung stattgefunden hat (Anlage Erläuterungsbericht ist dementsprechend zu beachten!).

- Gebäudehöhen:

Um die zusätzliche horizontale Flächenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, erfolgt eine Konzentration der komplexen Lüftungs- und Klimatechnik auf dem Dach der Erweiterung. Bisher war die größte Wandhöhe im GE 11 m, jetzt 14,50 m; incl. Technikaufbauten 17 m.

- Stellplätze:

Ein zentraler Punkt der vorliegenden Planung ist der rechtssichere Stellplatznachweis. Das Landratsamt Miesbach hat die detaillierte Berechnung auf Basis der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) bereits geprüft und die fachliche Grundlage bestätigt.

Diskussionsverlauf:

Teile des Gremiums sahen eine negative Entwicklung im GE Birkerfeld I. Große Probleme bei Höhe und GRZ (samt Überschreitung wurden diskutiert). Ebenso war die Stellplatzproblematik von wesentlicher Bedeutung. Diese ist vor Baurechtsschaffung zu klären und grundbuchrechtlich zu sichern, falls die Stellplätze nicht auf dem eigenen Grund nachgewiesen werden. Im Anschluss erklärte nochmals Hr. Karbach von der Firma AMW das gesamte Vorhaben, sämtliche Geschäftsbereiche, die Entwicklung sowie Teile der Firmengeschichte

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis von den gesamten Änderungen bzgl. dem beiden Grundstücken. Der damalige Beschluss (Aufstellungsbeschluss vom 17.06.2025) und die damit verbundene Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.06.2025 wird aufrechterhalten.

Die Verwaltung wird beauftragt, in einer der kommenden Sitzungen des Gemeinderates das Verfahren fortzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 2
Persönlich beteiligt:

**Top 6 Bericht des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses; Jahresrechnung 2025 /
Feststellung der Jahresrechnung 2025 gem. Art. 102 Abs. 3 GO
Vorlage: 2026/0541**

Sachverhalt:

Der Vorsitzende des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses Adolf Schwarzer trägt den Bericht zur Jahresrechnung vor.

Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2025

Der bestellte Rechnungsprüfungsausschuss, bestehend aus den Gemeinderäten

Adolf Schwarzer, Vorsitzender, CSU
Engelfried Beilhack, CSU
Max Bauer, FWG
Harald Stanke, FWG
Reinhard Bücher, GRÜNE

hat am 24.03.2026 die Jahresrechnung 2025 beschränkt auf einzelne Prüfungsgebiete und Stichproben mit folgenden Abschlusszahlen festgestellt:

Der Gemeinderat hat die Haushaltssatzung für 2025 in der öffentlichen Sitzung am 18.04.2025 verabschiedet. Der Haushalt enthält keine genehmigungspflichtigen Bestandteile.

Das Haushaltsvolumen bzw. Ansätze beliefen sich

Im Verwaltungshaushalt	in den Einnahmen und Ausgaben	9.237.150 EURO
Im Vermögenshaushalt	in den Einnahmen und Ausgaben	2.171.200 EURO
Insgesamt in den Einnahmen und Ausgaben mit		11.408.350 EURO

Zum Rechnungsergebnis:

Die Jahresrechnung 2025 schloss mit folgenden Zahlen ab:

Im Verwaltungshaushalt	in den Einnahmen und Ausgaben	9.725.291,53 EURO
Im Vermögenshaushalt	in den Einnahmen und Ausgaben	4.762.842,94 EURO
Das ergibt einen Gesamthaushalt		14.488.134,47 EURO

Der Vergleich der Jahresrechnung mit den Ansätzen des Haushaltsplanes ergibt folgendes Ergebnis:

	<u>Haushaltsplan</u>	<u>Jahresrechnung</u>	<u>Differenz/Mehrung</u>
Im Verwaltungshaushalt	9.237.150 €	9.725.291,53 €	+ 488.141,53 € oder + 5,2 %
Im Vermögenshaushalt	2.171.200 €	4.762.842,94 €	+ 2.591.642,94 € oder + 119 %

Insgesamt wurden im Vermögenshaushalt investiert: 1.792.609,31 €.

Für die Investitionen konnte vom Verwaltungshaushalt zum Vermögenshaushalt eine Summe von 635.692,24 EURO zugeführt werden.

Es ergab sich im Vermögenshaushalt ein Überschuss von 684.553,63 EURO, der an die Rücklage zugeführt wurde.

Die Gemeinde Warngau hat einen Rücklagenstand zum 31.12.2025 in Höhe von:

- Allgemeine Rücklage:	839.227,30 €
- Sonderrücklage (Zweckgebunden):	4.359.576,95 €

Gesamt-Rücklage: 5.198.804,24 €

Die Gemeinde Warngau hat einen Schuldenstand zum 01.01.2025 in Höhe von:

1.) Kredit für den Sozialen Wohnungsbau in Osterwarngau	515.140 EURO
Abzüglich Tilgungen 2025:	- 114.480 EURO
2.) Es wurde ein Kassenkredit aufgenommen zum 30.09.25	1.000.000 EURO

Ergibt somit einen Schuldenstand zum 31.12.2025 in Höhe von: 1.400.660 EURO

Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse:

Die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2025 ergab folgende Prüfungsergebnisse:

A) Noch nicht erledigte Prüfungsergebnisse aus den Vorjahren:

1. Einführung eines Inventarverzeichnisses (Anlagenverzeichnis) z.B. EDV, Winterdienstgeräte und Sonstiges
2. Zukünftige Gewerbesteuer-Vorauszahlung soll im Gemeinderat besprochen werden (wird in der Arbeitssitzung für den nächsten Haushaltsplan besprochen).
3. Das Heizkraftwerk mit Wärmeversorgung ist nicht kostendeckend. Dies muss überprüft und angepasst werden (wird mit Firma Insys geklärt).
4. Überprüfung der Notwendigkeit der 6 Diensthandys (ist in Arbeit).
5. Klärschlammfassung muss überprüft und angepasst werden (Defizitausgleich).

B) Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse 2025:

1. Es soll eine Lösung für die Mehrkosten für die Störungen im Pumpenschacht in Osterwangau gefunden werden (Mehrkosten ca. 60.000 €).
2. Regionalentwicklung Oberland, die Notwendigkeit überprüfen, ob div. Zeitschriften benötigt werden.

Der Rechnungsprüfungsausschuss konnte in dem von den örtlichen Prüfern unterschriebenen Prüfungsprotokoll eine geordnete Finanzlage und soweit ersichtlich eine Ordnungsmäßigkeit der Verwaltungstätigkeit feststellen.

Der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit wurde, soweit ersichtlich, eingehalten.

Die zusammenfassende Prüfungsfeststellung des Rechnungsprüfungsausschusses ergab, dass die Jahresrechnung 2025 aufgrund des Ergebnisses der örtlichen Prüfung vom Gemeinderat festgestellt werden kann.

Diskussionsverlauf:

Das gesamte Gremium nahm die Ausführungen von Adolf Schwarzer (CSU) zur Kenntnis. Wesentliche Diskussionen gab es bei dem Defizit zum Heizkraftwerk und beim Defizit zum Klärschlamm. Fragen zur Ausschöpfung des derzeitigen Kassenkredits wurden ebenfalls diskutiert.

Das gesamte Gremium war sich aber einig, die offenen Punkte beim neuen Gremium zeitnah zu prüfen und anschließend zu berichtigen.

GRM Gillhuber bekräftigte nochmals, dass die Defizite beim Heizkraftwerk sowie beim Klärschlamm zwingend zeitnah zu überprüfen sind.

- Defizit des Heizkraftwerks am Kapellenfeld beträgt ca. 50.000 EUR
- Defizit des Klärschlammes beträgt ca. 50.000 EUR obwohl Kostendeckung vorliegen müsste
- Der Kassenkredit wurde umgewandelt in ein Darlehen. Die Höhe ist bekannt zu geben.

Beschluss:

Die Feststellung der Jahresrechnung 2025 gem. Art. 102 Abs. 3 GO wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 7 Entlastung des 1. Bürgermeisters für das Jahr 2025 gem. Art. 102 Abs. 3 GO
Vorlage: 2026/0542**

Sachverhalt:

Nach Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung erfolgt die Entlastung des 1. Bürgermeisters nach der Überprüfung durch den örtlichen Rechnungsprüfungsausschuss.

Unter Tagesordnungspunkt 6 der heutigen Sitzung wurden die Prüfungsfeststellungen vorgetragen. Schwierige Verstöße liegen nicht vor.

Beschluss:

Das Gremium stimmt der Entlastung des ersten Bürgermeisters für das Jahr 2025 gem. Art. 102 Abs. 3 GO zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	15	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	BGM Klaus Thurnhuber

Top 8 Informationen und Anfragen

Informationen, Anfragen;

1. Durch den Vorsitzenden:

- Vorstellung der Planung der DB Netz AG „BÜ Piesenkam“
Der Vorsitzende stellte die Entwurfsplanung der DB Netz AG vor und erläuterte diese.
- Die letzte Gemeinderatssitzung dieses Gremiums ist am kommenden Montag, den 20.04.2026, um 19:00 Uhr; Im Anschluss findet ein gemeinsames Essen beim Gasthof zur Post in Warngau statt.
- Derzeit befinden sich 273 Bewohner in der Asylunterkunft am VIVO Gelände
- Firma Gratus macht eine sehr professionelle und gewissenhafte Arbeit bei der Asylunterkunft auf dem VIVO Gelände.
Kleinere Schwierigkeiten und Probleme sind bei der PI Holzkirchen bekannt.
- Erteilung einer Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO „Neubau eines Reihenhauses mit drei Wohneinheiten; Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung“

2. Durch das Gremium:

- GRM Rank erkundigte sich darüber wer in der Gemeinde das Thema Glasfaser in der Gemeinde bearbeitet und entsprechende Pläne, falls nötig, ergänzt.
- GRM Beilhack schloss sich dem Vorredner komplett an und bemängelte, dass zeitweise Gebäude und Anwesen aufgrund der derzeitigen Planung und dessen Bearbeitung nicht ausgebaut wurden.

Der Vorsitzende erläuterte kurz die Thematik und das Vorgehen der ausführenden Firma aus Regensburg sowie die Förderung.

- GRM Barbara Deflorin teilte dem Gremium mit, dass derzeit der Mitarbeiter der Telekom bzgl. Breitband seinen Beratungsstand im EDEKA-Markt hat.
- GRM Rank bemängelte, warum beim BV Pumptrack keine Nachbarn beteiligt wurden. GRM Dr. Spannring erläuterte, dass dazu keine Notwendigkeit bestand. Florian Rank wurde vom angrenzenden Nachbarn Rummel – Schönknecht Peter angesprochen. Weiterhin bemängelte GRM Rank die Vorgehensweise beim Straßenbau „Angerweg“; Der dem Anlieger zugesagte Straßenausbauplan fehlte bisher; Ist die Grundstücksabtretung bzgl. dem 1 m breiten Streifen bereits vollzogen? Außerdem wurde in der Gemeinderatssitzung beschlossen, die geplante Aufweitung im Kurvenbereich am Ende der Straße während der gesamten Bauzeit mit Kies aufzufüllen. Sollten wir dies nicht baldmöglichst ausführen, so erscheinen wir unglaublich gegenüber den gesamten Bürgern.

Der Vorsitzende meldete den gesamten Vollzug aller angesprochener Punkte.

- GRM Gschwendtner verwies auf das Schreiben der FFW Warngau bzgl. der Parksituation und der angrenzenden Feuerwehrezufahrt vor dem Feuerwehrhaus. GRM Gillhuber teilte dem Gremium mit, dass dies meist bekannte Autos sind. GRM Dr. Fromm wies nochmals darauf hin, dass eine kostenpflichtige Überprüfung durch die PI Holzkirchen erfolgen sollte. GRM Bauer empfahl vor einer kostenpflichtigen Überprüfung korrekte Markierungen anbringen zu lassen.

Der Vorsitzende nahm dies zur Kenntnis und wird sich der Sache annehmen.

- GRM Bauer teilte dem Gremium mit, dass am 25.04.26 die Hauptversammlung des Schützenvereins Wall stattfindet; dazu sind alle herzlich eingeladen.
- Zweiter Bürgermeister Obermüller bekräftigte nochmals, mehr Disziplin im Gemeinderat walten zu lassen und stellte klar, dass sich beim TOP „Anfragen und Informationen“ keine Diskussionen entwickeln sollen.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der öffentliche Teil der Sitzung um 20:32 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 16.04.26

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

Alexander Beer
Schriftführer

