

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 14.10.2025
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:25 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 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 Dr.-Ing. Michael Spannring	GRÜNE
Herr Harald Stanke	FWG

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Herr Hubert Deflorin	BP
Herr Adolf Schwarzer	CSU

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 09.09.2025
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Solarpark Warngau“ und 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: 2025/0474
4. Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2025/0469
5. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „KiGa-Hort“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss (bzgl. Neubau Feuerwehrhaus)
Vorlage: 2025/0475
6. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2025/0470
7. Vollzug der Baugesetze; Anhebung der Dachfläche über dem besteh. Werkstatt- und Lagergebäude zum Einbau einer Wohneinheit auf Fl.Nr. 4/6 Gemarkung Wall, Am Rain 38, 83627 Warngau/Wall
Vorlage: 2025/0471
8. Antrag auf Errichtung und befristeten Betrieb einer Baustoff-Recycling-Anlage (Anlage zur Behandlung und zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen) auf Fl.Nr. 3611/1, Teilfläche 3581 der Gemarkung Warngau
Vorlage: 2025/0477
9. Erlass einer Spielplatzsatzung; Grundsatzentscheidung
Vorlage: 2025/0472
10. Festlegung der Wahlhelferentschädigung (Erfrischungsgeld) für die Kommunalwahlen 2026
Vorlage: 2025/0476
11. 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 8 begrüßte er Herrn Stumpe und Frau Legat von der Firma ResultRecycling GmbH & Co.KG.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 09.09.2025
--

GRM Barbara Deflorin hat an der vergangenen Sitzung nicht teilgenommen und enthielt sich somit der Stimme.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 09.09.2025 zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

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

Gemeinderatssitzung vom 09.09.2025

Der Kauf der Gaststätte zur Post in Warngau wurde durch die Gemeinde Warngau notariell vollzogen, um diesen für die Zukunft zu sichern.

Top 3 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Solarpark Warngau“ und 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Satzungs- und Feststellungsbeschluss Vorlage: 2025/0474

Sachverhalt:

Auf den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.07.2025 (TOP 5) wird verwiesen.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 07.08.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 08.08.2025 bis einschließlich 10.09.2025 hingewiesen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2025 bis einschließlich 10.09.2025 am Verfahren beteiligt.

1. Abwägung

A) Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung

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

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

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
8. Deutsche Bahn AG
9. Erzdiözese München und Freising
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. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen
17. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
18. Bayernwerk AG Kolbermoor
19. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
20. Deutscher Alpenverein München
21. ESB Energienetze Südbayern GmbH
22. Gemeinde Weyarn
23. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
24. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
25. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz
26. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz
27. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht

28. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
29. Polizei Holzkirchen
30. Polizei Miesbach
31. Regierung von Oberbayern, Bergamt
32. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
33. RVO Oberbayern / Miesbach
34. RVO Oberbayern / München
35. Stadt Miesbach
36. SWM Services GmbH
37. Telefonica Germany GmbH
38. Deutsche Telekom GmbH
39. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
40. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
41. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
42. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
43. VIVO Warngau
44. Vodafone Mobilfunk
45. Feuerwehr Warngau
46. Feuerwehr Wall
47. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
48. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau
49. Wasserbeschaffungsverband Wall
50. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
51. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach
52. Gemeindewerke Holzkirchen
53. Kläranlage Holzkirchen

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

54. Energienetze Bayern GmbH
55. Eisenbahnbundesamt
56. LbV Miesbach
57. Bayernets GmbH
58. Gemeinde Gmund
59. Gemeinde Valley
60. Gemeinde Waakirchen
61. Handwerkskammer für München und Oberbayern
62. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
63. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
64. Markt Holzkirchen
65. Planungsverband Region Oberland
66. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
67. Staatliches Bauamt Rosenheim
68. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
69. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen
70. Landratsamt Miesbach, SG Städtebau

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

71. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz (Schreiben vom 08.08.2025)

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:

Da es sich bei der geplanten Nutzung um ein Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik handelt, ist das Brandrisiko grundsätzlich als gering einzustufen. Dennoch sind mögliche Gefahrenquellen (z. B. technische Defekte, Vegetationsbrand am Waldrand) zu beachten.

Zuständige Fachbehörden wurden im Verfahren beteiligt.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Einsatzfahrzeuge, die Löschwasserversorgung sowie die Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sind im Rahmen der konkreten Vorhaben-genehmigung konkret zu prüfen.

Beschluss:

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

72. ADBV Miesbach (Schreiben vom 19.08.2025)

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 Die in der letzten Beteiligung (Frist 14.04.2025) erwähnten Koordinatendifferenzen wurden mittlerweile behoben. Es kann trotzdem noch zu Abweichungen zu den in der Flurbereinigung ungenau gesetzten Grenzsteinen kommen, aber die Berechnung der Koordinaten stimmt mit den Unterlagen der Flurbereinigung überein. Sollten die Grenzsteine vor Ort von den Koordinaten abweichen, kann dies über einen Antrag auf Grenzwiederherstellung behoben werden. Bitte für die Planung nur ALKIS-Daten nach dem 01.06.2025 verwenden.
-----	---

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Korrektur der Koordinatendifferenzen stellt eine positive Entwicklung dar und erhöht die Genauigkeit der planungsrelevanten Geodaten. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich der Lage einzelner Grenzsteine ist nachvollziehbar und kann durch ein Verfahren zur Grenzwiederherstellung behoben werden.

Die Verwendung aktueller ALKIS-Daten ist sachgerecht und entspricht den Anforderungen an eine verlässliche und nachvollziehbare Planungsgrundlage.

Die Gemeinde wird sicherstellen, dass für die weitere Bearbeitung des Bauleitverfahrens ausschließlich ALKIS-Daten mit Stand nach dem 01.06.2025 verwendet werden, um die aktualisierten Koordinaten zu berücksichtigen.

Die Möglichkeit zur Grenzwiederherstellung bleibt davon unberührt und kann bei Bedarf durch die Eigentümer veranlasst werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird für die weitere Planung ausschließlich ALKIS-Daten mit Stand nach dem 01.06.2025 verwenden. Etwaige Abweichungen zwischen Koordinaten und Grenzsteinen vor Ort können im Rahmen eines Grenzwiederherstellungsverfahrens durch die Betroffenen geklärt werden.

Eine Anpassung der Planung ist auf Grundlage der aktualisierten Daten nicht erforderlich.

73. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung (Schreiben vom 29.08.2025)

nachfolgend unsere fristgemäße Stellungnahme für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 für das Gebiet „Solarpark Warngau“:

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorzulegen ist gem. § 2a S.3 BauGB. Dies bitten wir dringend zu beachten! Siehe dazu auch die Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums.

Meiner Ansicht nach scheint dieser inhaltlich alle wichtigen Punkten zu enthalten, daher stellt obiger Hinweis einen zwingenden Hinweis für alle folgenden Verfahren dar (vorbehaltlich der Stellungnahmen des Natur- und Umweltschutzes).

nachfolgend unsere fristgemäße Stellungnahme für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „Solarpark Warngau“:

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorzulegen ist gem. § 2a S.3 BauGB. Dies bitten wir dringend zu beachten! Siehe dazu auch die Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums.

Meiner Ansicht nach scheint dieser inhaltlich alle wichtigen Punkten zu enthalten, daher stellt obiger Hinweis einen zwingenden Hinweis für alle folgenden Verfahren dar (vorbehaltlich der Stellungnahmen des Natur- und Umweltschutzes).

Sofern noch keine Stellungnahme von der Landesplanungsbehörde eingeholt worden ist, sollte dies noch nachgeholt werden (vgl. § 1 IV BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung:

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in

der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Gemäß Kommentierung zum Baugesetzbuch Ernst / Zahn / Bielenberg / Krautzberger, Werkstand: 158. EL Februar 2025 kann „[der] Anforderung des [§ 2a] Satzes 3 [BauGB], den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu behandeln, [...] dadurch Rechnung getragen werden, dass der Umweltbericht als eigenständige zusammenhängende Darstellung in der Begründung erscheint“.

Zur Klarstellung der Eigenständigkeit ist das Kapitel redaktionell durch einen Seitenumbruch zu markieren und als "Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung" zu benennen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kapitelstruktur ist entsprechend redaktionell anzupassen. Darüber hinaus ergibt sich kein Handlungsbedarf.

C) Satzungs- und Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 „Solarpark Wangau“ des Planungsbüros BEGS GmbH, Rosenheim, in der Fassung vom 31.07.2025 einschließlich Begründung und Umweltbericht sowie einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Der Gemeinderat stellt die 21. Änderung des Flächennutzungsplans des Planungsbüros BEGS GmbH, Rosenheim, in der Fassung vom 31.07.2025 einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen fest. Die Verwaltung wird beauftragt beim Landratsamt Miesbach die Genehmigung zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4	Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: 2025/0469
--------------	---

Sachverhalt:

Auf den Billigungsbeschluss des Gemeinderates vom 08.10.2024 (TOP 5) wird verwiesen.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 12.11.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 13.11.2024 bis einschließlich 16.12.2024 hingewiesen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.11.2024 bis einschließlich 16.12.2024 frühzeitig am Verfahren beteiligt.

1. Abwägung

A) Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung

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

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

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
8. Deutsche Bahn AG
9. Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
10. LbV-Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
11. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
12. Landesjagdverband Bayern e.V.
13. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
14. Landesfischereiverband Bayern e.V.
15. Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
16. Bayernwerk AG Kolbermoor
17. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach

18. Deutscher Alpenverein München
19. ESB Energienetze Südbayern GmbH
20. Gemeinde Weyarn
21. Handwerkskammer für München und Oberbayern
22. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
23. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
24. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz
25. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
26. Polizei Miesbach
27. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
28. RVO Oberbayern / Miesbach
29. RVO Oberbayern / München
30. Stadt Miesbach
31. SWM Services GmbH
32. Telefonica Germany GmbH
33. Vermessungsamt Miesbach (ADBv)
34. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
35. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
36. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
37. Feuerwehr Warngau
38. Feuerwehr Wall
39. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
40. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau
41. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
42. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
43. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

44. Energienetze Bayern GmbH
45. Eisenbahnbundesamt
46. Erzdiözese München und Freising
47. Bayernets GmbH
48. Gemeinde Gmund
49. Gemeinde Valley
50. Gemeinde Waakirchen
51. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
52. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
53. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung
54. Markt Holzkirchen
55. Polizei Holzkirchen
56. Regierung von Oberbayern, Bergamt
57. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
58. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
59. Vodafone Mobilfunk

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

60. Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 13.11.2024)

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

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:

Derzeit werden die Landschaftsschutzgebietsverordnungen neu aufgestellt. Die gegenständliche Fläche soll dabei aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. Diesbezüglich fand ein guter Austausch zwischen der Gemeinde Warngau und dem Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz, statt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde kann dem Wunsch der Gemeinde gefolgt werden. Formell gesehen muss die Herausnahme jedoch noch durch den Kreistag beschlossen werden.

Beschluss:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, auf die entsprechende Abwägung zu vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird verwiesen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

61. Planungsverband Region Oberland (Schreiben vom 18.11.2024)

**Gemeinde Warngau, Landkreis Miesbach;
20. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 35 "KiGa
Wall";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 13.11.2024 an.

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

Beschluss:

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

62. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht (Schreiben vom 19.11.2024)

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

der FB 32 nimmt im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 bzw. der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „KiGa Wall“ wie folgt Stellung:

Hinsichtlich des Wasserrechts schließen wir uns der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 14.11.2024 ohne Einwände an.

Im Bereich des nachsorgenden Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 34 der Gemeinde Warngau, Gemarkung Wall, als „Verdachtsfläche Altablagerung“ erfasst ist. Die ABuDIS Nr. lautet 13200016. Sie wird mit „Müllkippe nördlich von Wall“ bezeichnet und umfasst das ganze Grundstück. Eine Entlassung aus dem Altlastenkataster ist derzeit nicht möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens wurde durch ein qualifiziertes Sachverständigenbüro eine orientierende Altlastenerkundung der Böden auf der Fl.Nr. 34 Tfl. Gmkg. Wall

durchgeführt. Ein Altlastenverdacht hat sich gemäß den ausgeführten Schürfen nicht bestätigt (auf den Untersuchungsbericht vom 02.04.2025 wird Bezug genommen).

Beschluss:

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

63. LBV Miesbach (Schreiben vom 19.11.2024)

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

Nach Einhaltung aller Maßgaben in den uns am 13.11.2024 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

Für die Beteiligung am Verfahren danken wir herzlichst und verbleiben
mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis des LBV Miesbach wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Beschluss:

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell anzupassen. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert.

64. Telekom GmbH (Schreiben 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:

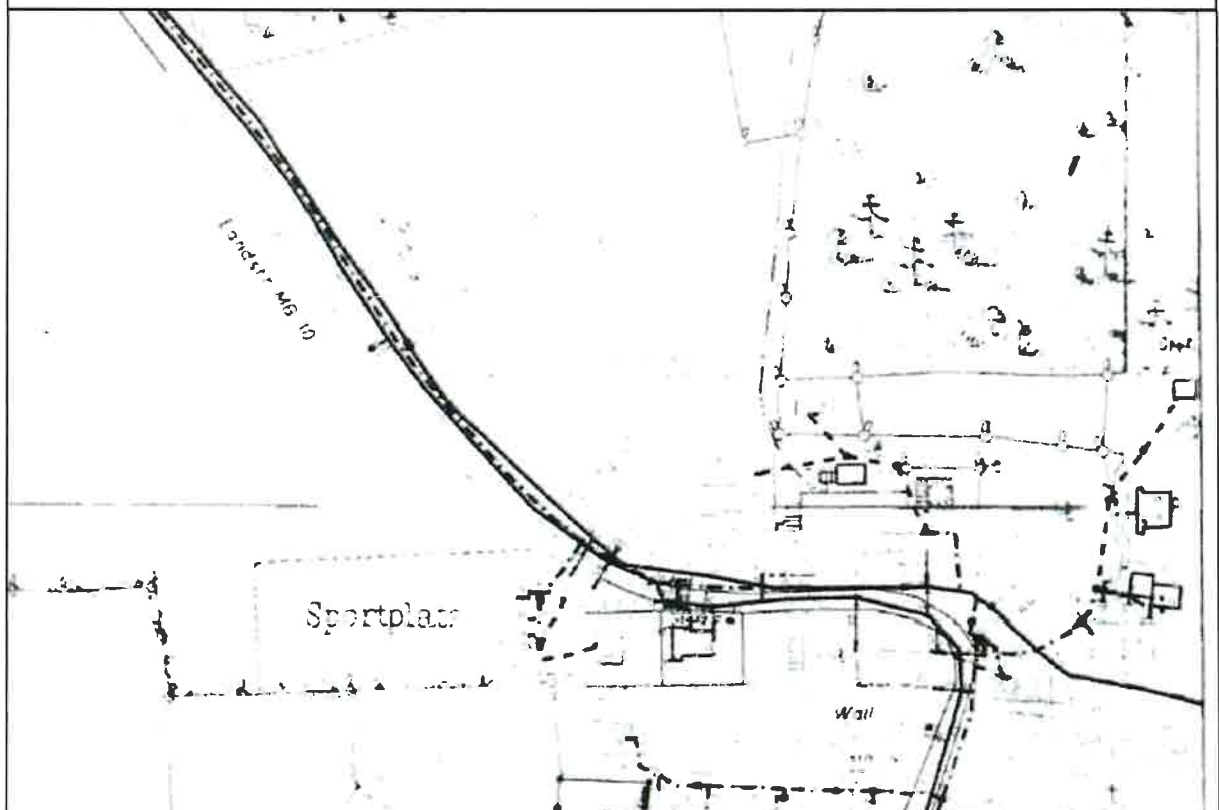
Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau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

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 Vorgaben zur Leitungsverlegung im Baugebiet werden eingehalten.

Auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV wird in den textlichen Hinweisen bereits verwiesen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Beschluss:

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

65. Staatliches Bauamt Rosenheim (Schreiben vom 09.12.2024)

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:

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

66. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen (Schreiben vom 10.12.2024)

Stellungnahme	Einwände und Anmerkungen vom Straßenbaulastträger der Kreisstraße MB 10
Es bestehen Einwände gegen die Aufstellung des BP Nr. 35 "KiGa Wall" sowie die 20. Änderung des FNP der Gde Warngau: Stellungnahme der Fachstelle für Finanz- u. Liegenschaftsverwaltung -Kreisstraßen- 1. Der Neubau eines Kindergartens im Gemeindeteil Wall von Warngau ist zu begrüßen, jedoch müssen hier einige Gefährdungspotentiale zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 10 beachtet und dafür der Bebauungsplan Nr. 35 „KiGa Wall“ korrigiert werden. 2. Zunächst ist das Gebäude aus Sicherheitsgründen mindestens auf 10,00 m vom Fahrbahnrand abzurücken (Art. 23 BayStrWG Anbauverbot bis 15 m an Kreisstraßen).	

3. Die Parkplatzsituation für die Angestellten sowie die Anlieferbereiche für die Verbringung der Kinder sind nicht ausreichend bemessen.

Es ist zu befürchten, daß sich ein Anlieferchaos, ähnlich des Kindergartens in der Fehnbachstraße (Kreisstraße MB 21) in Agatharied, einstellt. Dort werden der komplette Verkehr inkl. des Schwerverkehrs durch die parkenden Fahrzeuge der Anliefernden bzw. Abholenden stark behindert. Es entstehen gefährliche Verkehrssituationen, die beim Anliefern und Abholen der Kinder unbedingt zu verhindern bzw. zu vermeiden sind.

Mit einem Anlieferkonzept analog des Kindergartens in der Miesbacher Str. (Kreisstraße MB 1) in Irschenberg wäre dies lösbar. Vor dem Kindergarten in Irschenberg befindet sich die Anlieferzone mit Parkflächen für die Angestellten und Elterntaxis. Mittels einer Einbahnstraße auf dem Gelände des Kindergartens und angelegten Schrägparkplätzen konnte die Situation für alle Verkehrsteilnehmer

entzerrt und sicher gestaltet werden. Auf dem Parkplatz ist eindeutig entspanntes und gefahrloses Verbringen der Kinder, abseits der Kreisstraße, durch die Eltern möglich.

Parkstreifen entlang der Kreisstraße MB 10 werden abgelehnt, da diese wieder ein erhöhtes Sicherheitsrisiko durch den fahrenden Verkehr darstellen.

4. Die Erstellung von neuen Zufahrten auf die Kreisstraße ist mit der Finanz- u. Liegenschaftsverwaltung, Team 12.4 "Tief- und Straßenbau" (hier: Herr Kadel, Mobil-Nr. 0171/566 17 97) des Landratsamtes Miesbach vorher abzustimmen. Eine Abnahme von neu erstellten Zufahrten ist zwingend erforderlich und vor Inbetriebnahme der o.g. Abteilung des Landratsamtes Miesbach anzuzeigen. Kosten für die Errichtung der Zufahrten werden vom Landkreis nicht übernommen.
5. Eventuelle Schäden, die bei der Erstellung des Bauvorhabens bzw. der Errichtung von Zufahrten an der Kreisstraße bzw. dem Eigentum und Einrichtungen des Landkreises Miesbach entstehen, müssen vom Bauherrn übernommen werden. Hierbei wird der Bauherr vom Landkreis Miesbach in die Pflicht bzw. Regress genommen.
6. Hinsichtlich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Sichtfelder stets freizuhalten. Dafür sind die angedachten Bäume im Bebauungsplan Nr. 35 „KiGa Wall“ auf 5,00 m vom Fahrbahnrand abzurücken und die Sichtdreiecke einzuzeichnen und korrekt einzuhalten. Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit Zäunen, Hecken, Büschen etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe ab 2,50 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.
7. Bei Aufgrabungen im Straßenbereich für evtl. Spartenanschlüsse sind sämtliche bestehenden Richtlinien und Gesetze des Tief- und Straßenbaus der aktuellsten Ausgaben sowie die anerkannten Regeln der Technik zwingend zu beachten!

8. Regen- bzw. Tauwasser darf von den Zufahrten und den Parkplätzen nicht auf die Kreisstraße MB 10 gelangen.
Bei Schneeräumarbeiten kann hinsichtlich der Einfahrten und Parkplätze keine Rücksicht genommen werden.
9. Für Schallschutzmaßnahmen wird der Landkreis Miesbach, als Straßenbaulastträger und Eigentümer der Kreisstraße MB 10 keine Kosten übernehmen. Die Kreisstraße ist derzeit in einem gut befahrbaren Zustand und wird in absehbarer Zeit keine Deckenerneuerung benötigen. Hiermit weisen wir schon heute auf die steigenden Verkehrszahlen und damit verbundenen Lärmbelastungen an Kreisstraßen hin. Die Eigentümer bzw. Bauträger haben sich zu eigenen Lasten gegen zukünftig steigende Lärmbelastungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "KiGa Wall" zu schützen. Eine Kostenbeteiligung an Lärmschutzmaßnahmen jeglicher Art wird ausgeschlossen.
10. Durch den parallel, südlich zur Kreisstraße MB 10 verlaufenden Geh- und Radweg, wäre eine Querungshilfe im Bereich des neu zu erstellenden Kindergartens eine wünschenswerte und sinnvolle Ergänzung. So könnte man auch Kinder zu Fuß oder per Fahrrad aus westlichen Richtungen sicher an den neuen Kindergarten bringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Bezug auf die Einwände und Anmerkungen des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße MB 10 fand ein gemeinsamer Besprechungstermin am 20.02.2025 mit dem Landratsamt Miesbach (SG Kreisstraßen), der PI Holzkirchen sowie mit dem von der Gemeinde beauftragten Planungsbüro *werkbureau* statt, um die Planung entsprechend abzustimmen und anzupassen.

Das Gebäude steht bewusst mit geringem Abstand zur Kreisstraße, da es als Abschirmung für die rückwärtige Freifläche gedacht ist. Auf der Straßenseite ist nur der Zugang zum Gebäude geplant, weitere Funktionen sind hier nicht vorgesehen. Im Zuge der Baumaßnahme ist geplant, das Ortschaftsschild so zu versetzen, dass der Kindergartenneubau innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt. Somit kann auch ein geringerer Abstand zur Straße gewählt werden.

Die Planung wurde so überarbeitet, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden können. Die Stellplätze 1 - 5 werden als Schrägparker ausgeführt und der erste Baum an der Hausecke Nordwest wird weiter in Richtung Ort verschoben, um das Sichtdreieck völlig freizustellen. Den Forderungen des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße MB 10 wird damit Genüge getan.

Auf die geforderte Querungshilfe wird allerdings verzichtet, da diese seitens der Gemeinde Wagnau als nicht erforderlich gesehen wird.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium diskutierte über den Vorschlag eine Querungshilfe im Bereich der MB 10 Nähe Neubau Kindergarten zu errichten. Das gesamte Gremium war sich darüber einig, aufgrund der hohen Kosten einen Zebrastreifen anstatt der vom Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen, geforderten Querungshilfe zu markieren. Außerdem wurde vom Gremium diskutiert, das Ortsschild nach Beendigung der Bauarbeiten so zu versetzen, dass der neue Kindergarten innerhalb des Ortsbereiches liegt. Von GRM Rank wurde angeregt im Bereich des Kindergartens eine 30er-Zone zu errichten.

Letztendlich kam man zu dem Ergebnis einen Zebrastreifen an geeigneter Stelle, in Absprache mit dem Straßenbaulastträger der MB 10, zu markieren.

Beschluss:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sind entsprechend anzupassen.

67. VIVO KU (Schreiben vom 10.12.2024)

2.5	 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Müllabfuhr wird das Gelände des Kindergartens nicht befahren. Die Mülltonnen sind an Leerungstagen an der Miesbacher Straße bereitzustellen. In Rücksprache mit dem Betreiber des Kindergartens ist ein Bereitstellungspunkt festzulegen.
------------	---

Stellungnahme der Verwaltung:

keine

Beschluss:

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

68. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben 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:

Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ wird mit diesem Ziel aufgestellt. Zu den mit der Planung verfolgten Zielsetzungen, die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung des Kindergartens als Ersatz für den bestehenden Kindergarten Wall auf einer Fläche im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen zu schaffen, die zudem eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist und die durch eine umfängliche Gebietseingrünung qualitativ in die Umgebung eingebunden werden kann, bestehen keine grundsätzlichen Alternativen.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist sichergestellt. In den Festsetzungen durch Text wird folgender Passus aufgenommen: „Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke des Baugebietes bleibt erhalten. Auch bei ordnungsgemäßer

Bewirtschaftung dieser Flächen ist von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden.“

Beschluss:

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell zu ändern. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerungen werden dahingehend zur Kenntnis genommen.

69. Wasserbeschaffungsverband Wall (Schreiben vom 14.12.2024)

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 Im Süden des Baugrundstückes verläuft eine Wasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Wall. Diese muß während der Bauarbeiten vor Beschädigungen geschützt werden. Sollte eine Verlegung der Leitung nötig sein hat
	☐ Rechtsgrundlagen die dadurch entstehenden Kosten der Bauherr zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Alle Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Leitung werden beachtet. Teilbereiche der Leitung müssen verlegt werden. In welchem Umfang die Verlegung erforderlich wird, stellt sich erst im Zuge der weiteren Planung heraus.

Beschluss:

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

70. Landratsamt Miesbach, SG Verkehrswesen (Schreiben vom 10.12.2024)

- 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 Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 10 ist soweit möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Zufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder stets freizuhalten und die sonstigen notwendigen baulichen Voraussetzungen zu erfüllen, insbesondere die Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Team 12.4 Kreisstraßen, Tiefbau & Bauhof, als Vertreter des Landkreises als Straßenbaubehörde der Kreisstraße MB 10. Diese ist als Straßenbaulastträger und –baubehörde zu beteiligen.

Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen sorgen.

Diesbezüglich wird eine Anwendung der **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der Rast 06 zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3m vom Fahrbandrand bzw. 5m hinter bevorrechtigtem Radfahrern.

Die angedachten Bäume sind auf mind. 5m vom Fahrbandrand abzurücken, um die Sichtdreiecke einzuhalten. Anderenfalls ist aufgrund des Streckenverlaufs insb. mit – bei zunehmendem Stammdurchmesser) Jalousieeffekt zu rechnen.

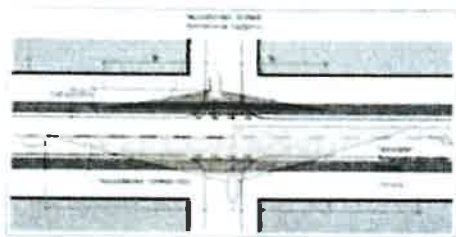


Abb. 120: Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

Tabellen 08: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V _{rel}	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
60 km/h	70 m
80 km/h	85 m
70 km/h	110 m

Bei der Ausweisung von **Stellplätzen** sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die **"Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06)** sowie vor allem auf die **Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)** der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung). Aus den derzeitigen Planungsunterlagen geht keine Anzahl vorhandener Stellplätze oder gar Beschreibung der Hol- und Bringsituation in Abhängigkeit zur Anzahl von Gruppen/ betreuten Kindern sowie des Anlieferverkehrs hervor. Wir bitten dringend darum, hier eine praktikable Lösung in die Planung einzuarbeiten, die unter Vorhalten ausreichender Stellplätze ein gefahrloses Holen und Bringen der Kinder wie auch Parken des Personals sowie Anlieferung ermöglicht. U.U. bietet sich eine Einbahnstraßenlösung an, vgl. Haus für Kinder in Miesbach. Auch hier zeigt sich aber oft, dass während der ‚Stoßzeiten‘ die Anzahl an Stellplätzen kritisch bemessen zu sein scheint. Ein Rückstau auf die Kreisstraße, Halten und Parken auf dieser u.ä. kritische Begleiterscheinungen sind unbedingt zu vermeiden.

Durch den südlichwestlich an der MB10 verlaufenden Geh- und Radweg wäre eine Querungshilfe nahe des geplanten Kindergartens eine sinnvolle Ergänzung. So könnte die Kreisstraße sicherer gequert werden, Kinder zu Fuß/ per Rad aus westlicher Richtung sicher zum Kindergarten gebracht werden und ggf. ein sinnvoller Anschluss vom/zum Ortsbereich (Kirche, Schule, restliche Ortschaft) geschaffen werden.

Nach aktuellem Stand befindet sich das Vorhaben augenscheinlich innerhalb der Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG), welche bis zu einer Entfernung von 15m vom Fahrbandrand gilt. Eine Errichtung des Gebäudes in dargestellter Nähe zur Fahrbahn der MB10 erscheint im Hinblick auf o.g. Regelung problematisch bzw. derzeit nicht zulässig. Diese Regelung dient auch dem Schutz der Verkehrsteilnehmer bzw. der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Mit Fertigstellung des Vorhabens kann sich der Umgriff der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teil der Ortsdurchfahrt künftig ändern. Insofern ist eine Ausnahme vom Anbauverbot nicht ausgeschlossen. Diese müsste durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde (Landratsamt Miesbach, Team 12.4 Kreisstraßen, Tiefbau & Bauhof) erteilt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschluss:

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

71. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz (Schreiben vom 12.12.2024)

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 Anmerkung vorab: Es wird für die 20. Flächennutzungsplanänderung sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 nur eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde abgegeben
Westlich des Gasthauses Mehringer plant die Gemeinde einen Kindergarten zu errichten. Im Moment befindet sich auf der Fläche eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Diese ist im Moment im Landschaftsschutzgebiet „Ergartenlandschaft um Miesbach“ in der Fassung vom 14.12.2022 enthalten. Aufgrund der Größe des Vorhabens würde das Vorhaben den Schutzzwecken nach § 3 Abs. 1 c) sowie Abs. 2 der LSG-VO zuwiderlaufen. ☒ Rechtsgrundlagen § 3 Abs. 1 c) sowie Abs. 2 der LSG-VO ☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Grundsätzliches: Derzeit werden die Landschaftsschutzgebietsverordnungen neu aufgestellt. Diesbzgl. steht die untere Naturschutzbehörde in gutem Austausch mit den jeweiligen Gemeinden und dem Arbeitskreis Landschaftsschutz mit dem Vorsitzenden Klaus Thurnhuber. Die gegenständliche Fläche soll dabei laut Wunsch der Gemeinde aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. Sofern eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens in östlicher Richtung nicht möglich sein sollte (was hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich vorteilhafter wäre), kann dem Wunsch der Gemeinde aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde aber gefolgt werden. Formell gesehen muss die Herausnahme jedoch durch den Kreistag beschlossen werden. Bei entsprechendem Kreistagsbeschluss kann die untere Naturschutzbehörde dem Vorhaben (Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplanänderung) zustimmen. Detailpunkte: Für den weiteren Verlauf (im Anschluss) an den Beschluss des Kreistags wäre für das weitere Verfahren durch das Planungsbüro noch zu ergänzen wie (im Detail) die notwendige Kompensation erbracht wird. Derzeit wird nur auf S. 8 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 „voraussichtlich“ auf ein Okokonto verwiesen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend berücksichtigt. Neben den im Umweltbericht tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der

Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild der Anschluss der Fläche an die bestehende Bebauung zu sehen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, Rechnung getragen.

In Bezug auf das gegenständliche Bauleitplanverfahren ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 5.746 Wertpunkten (= 1.150 m²). Den naturschutzrechtlichen Ausgleichs-erfordernissen, welche durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ ausgelöst werden, wird Rechnung getragen, indem aus dem Ökokonto der Gemeinde Warngau eine 1.150 m² große Teilfläche der Fl.Nr. 2705/10 Gmkg. Warngau, dem Bebauungsplan als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet wird.

Mit der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsfläche können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollumfänglich kompensiert werden.

Beschluss:

Die Hinweise und Anmerkungen sowie die positive Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde bzgl. der geplanten Herausnahme der gegenständlichen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

C) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die Planentwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren des Planungsbüros werkbureau_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, vom 01.09.2025 einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen und dem Umweltbericht des Planungsbüros U-Plan, Königsdorf, vom 01.09.2025.

Zusätzlich soll ein Zebrastreifen nach Absprache mit dem Straßenbaulastträger der MB 10 (Landratsamt Miesbach) an geeigneter Stelle situiert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Einarbeitung der beschlossenen Änderungen und Anpassungen, das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „KiGa-Hort“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss (bzgl. Neubau Feuerwehrhaus) Vorlage: 2025/0475
--------------	---

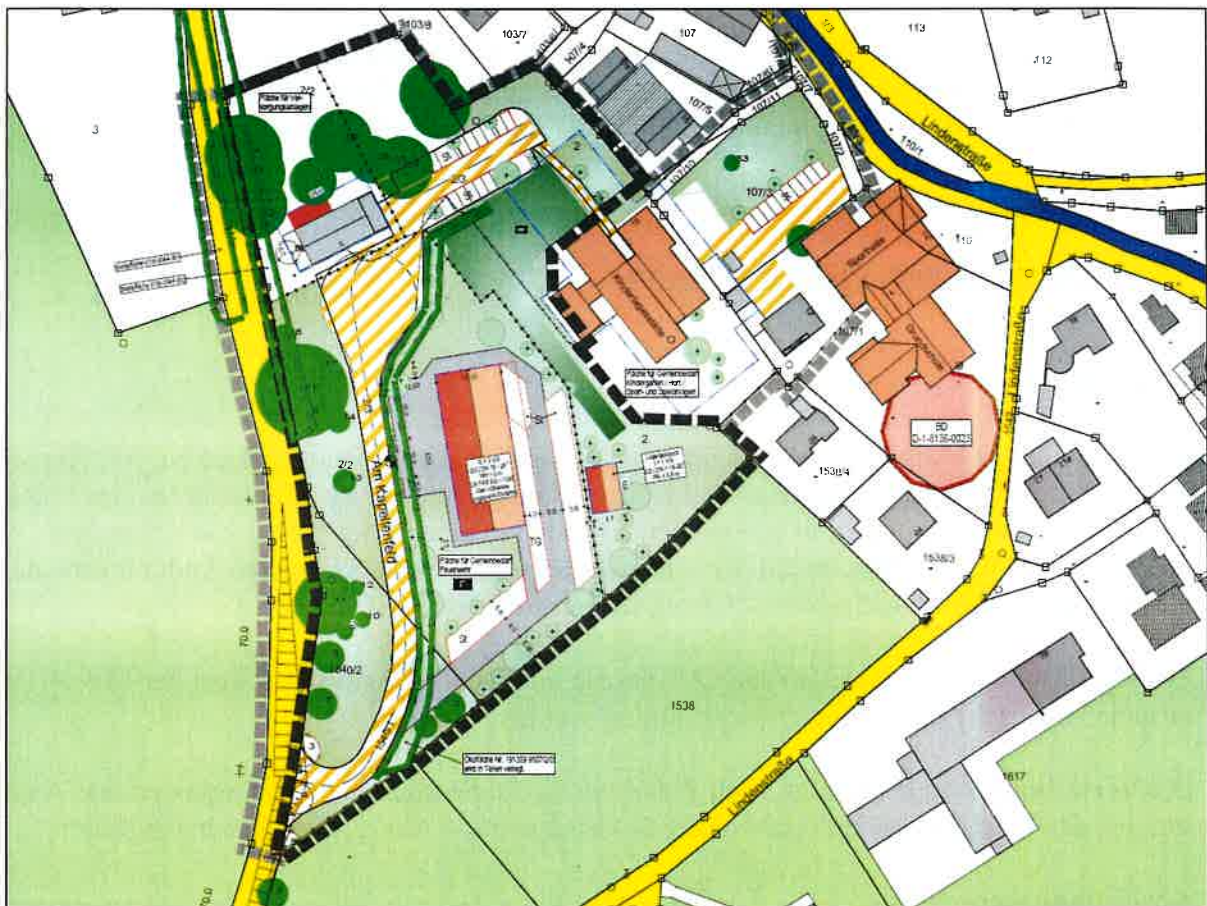
Sachverhalt:

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2022 (TOP 6) wird verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens (ca. 1,147 ha) befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberwarngau direkt anschließend an die vorhandene Bebauung.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Heizhaus zur Nahwärmeversorgung gemeindlicher Einrichtungen. Direkt östlich angrenzend befindet sich eine Kindertagesstätte, südöstlich eine Tagespflegeeinrichtung, Sporthalle und Schule sowie zwei Wohngebäude.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „KiGa-Hort“, 1. Änderung:



Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Ermöglichung einer notwendigen Erweiterungsoption für das bestehende Heizhaus. Die Gemeinde möchte das neue Feuerwehrgebäude möglichst zentral und verkehrsgünstig ansiedeln, um die Anfahrtswege und -zeiten möglichst kurz zu halten. Durch die Vorgaben zu Gebäudestellung und -ausbildung sollen einerseits die Grundlagen für ein zeitgemäßes funktionales Feuerwehrgebäude geschaffen und andererseits die verträgliche Einbindung in das Ortsgefüge erreicht werden. Darüber hinaus wird im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf

Kindergarten/Hort/Sport- und Spielanlagen Baurecht für ein erdgeschossiges Lagergebäude geschaffen; zusätzlich wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung *Freisportfläche* festgesetzt.

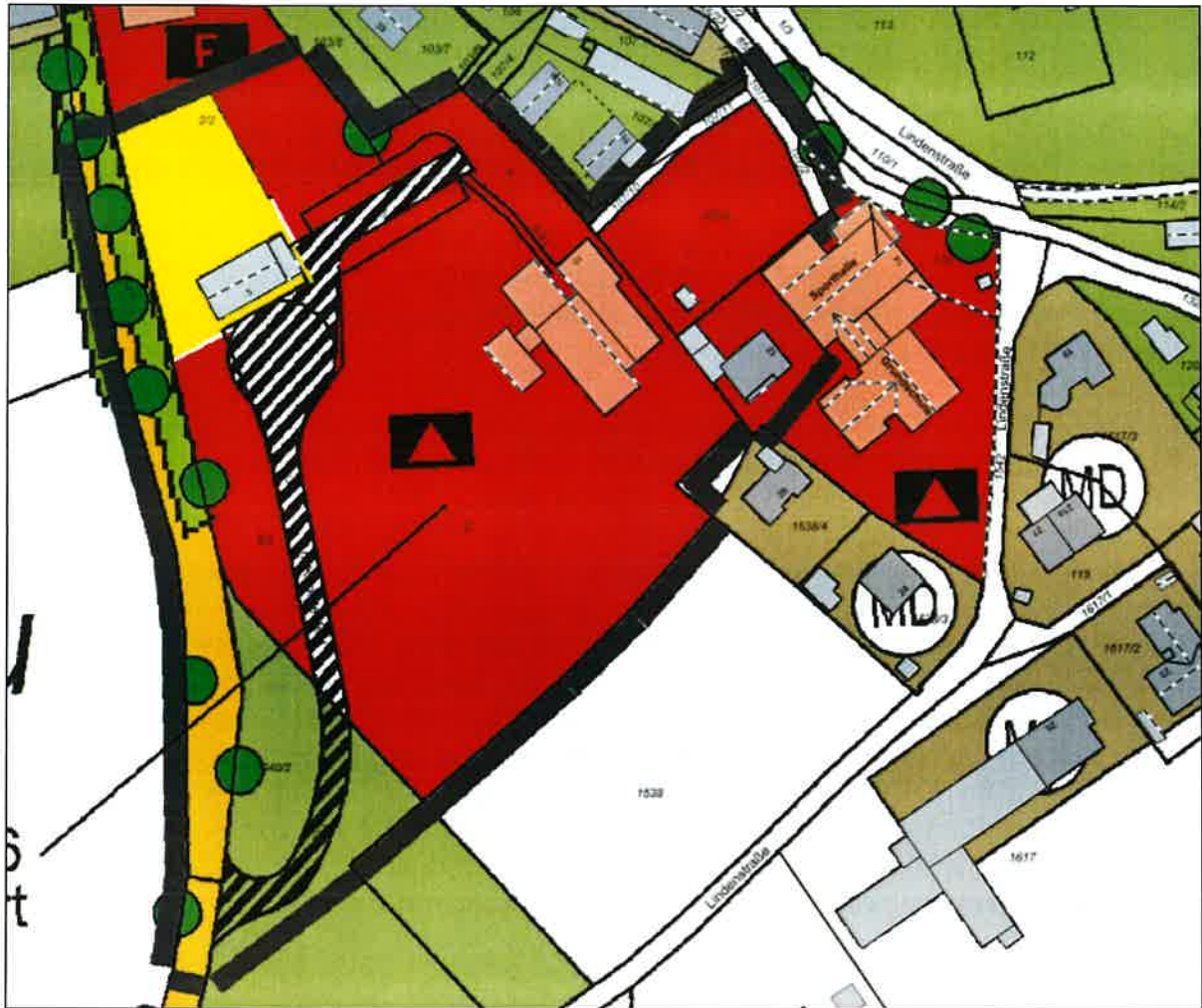
Das Gebiet wird unmittelbar über die Kreisstraße MB 10 erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer. Die Seitenbereiche der geplanten Stichstraße werden offengehalten, sie dienen im Winter der Schneeablage und sollen auch den Begegnungsverkehr erleichtern.

Östlich der inneren Erschließungsstraße befindet sich eine ca. 800 m² große Ökofläche der Gemeinde Warngau (Nr. 191359 950788/2/0). Diese Fläche wird durch die geplante Baumaßnahme tangiert und muss in Teilen verlegt werden.

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Bodendenkmal. Es gilt zu beachten, dass jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 6 u. Art. 7 BayDSchG bedarf.

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens wurde eine GPS gestützte EDV-Sondierung zur Belastungsermittlung hinsichtlich möglicher Kampfmittel für das Bauvorhaben durchgeführt. Insgesamt wurden 58 Verdachtspunkte erkannt, die in Zusammenhang mit Kampfmitteln stehen könnten. Es wird vermutet, dass außerdem eine Versorgungsleitung detektiert wird. Seitens des Sachverständigen wird zur Klärung aller Verdachtspunkte eine Nachsondierung und Öffnung unter fachtechnischer Aufsicht empfohlen. Im Bereich der vermeintlichen Versorgungsleitungen sowie an anderen Stellen wird die baubegleitende Kampfmittelräumung empfohlen (auf den geophysikalischen Einsatzbericht vom 07.08.2024 wird verwiesen). Die Verwaltung weist darauf hin, dass die empfohlenen Maßnahmen zur Klärung aller Verdachtspunkte im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung entsprechend zu beachten und zu prüfen sind.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wargau:



Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Diskussionsverlauf:

Das gesamte Gremium fragte nach, wieso der Geltungsbereich in Nähe des Heizhauses soweit zum bereits bestehenden Feuerwehrhaus ragt. Der Schriftführer, dass dies in der Ursprungsplanung bereits so situiert war.

Vom Vorsitzenden wurde erläutert, dass der Geltungsbereich in diesem Bereich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vor dem Satzungsbeschluss bzgl. einem weiteren Baugenehmigungsverfahren im Bereich Heizhaus/bestehendes Feuerwehrhaus angepasst wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „KiGa-Hort“ des Planungsbüros werkbureau_Architekten & Stadtplaner L. Hohenreiter + A. Kohwagner, München, in der Fassung vom 29.09.2025 einschließlich Begründung.

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

Abstimmungsergebnis:

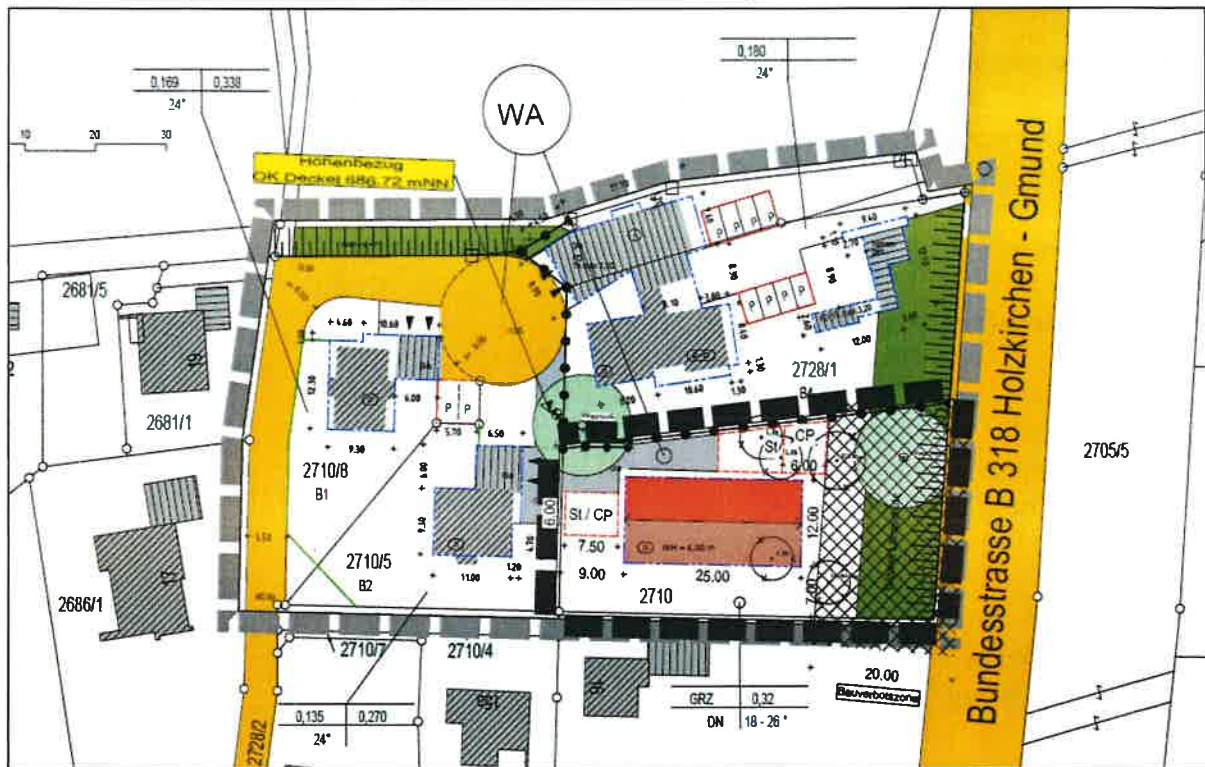
Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 6	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: 2025/0470
--------------	---

Sachverhalt:

Auf den Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2025 (TOP 4) wird verwiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“ umfasst die Fl.Nr. 2710 Gmkg. Warngau. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens hat eine Größe von ca. 1.415 m².

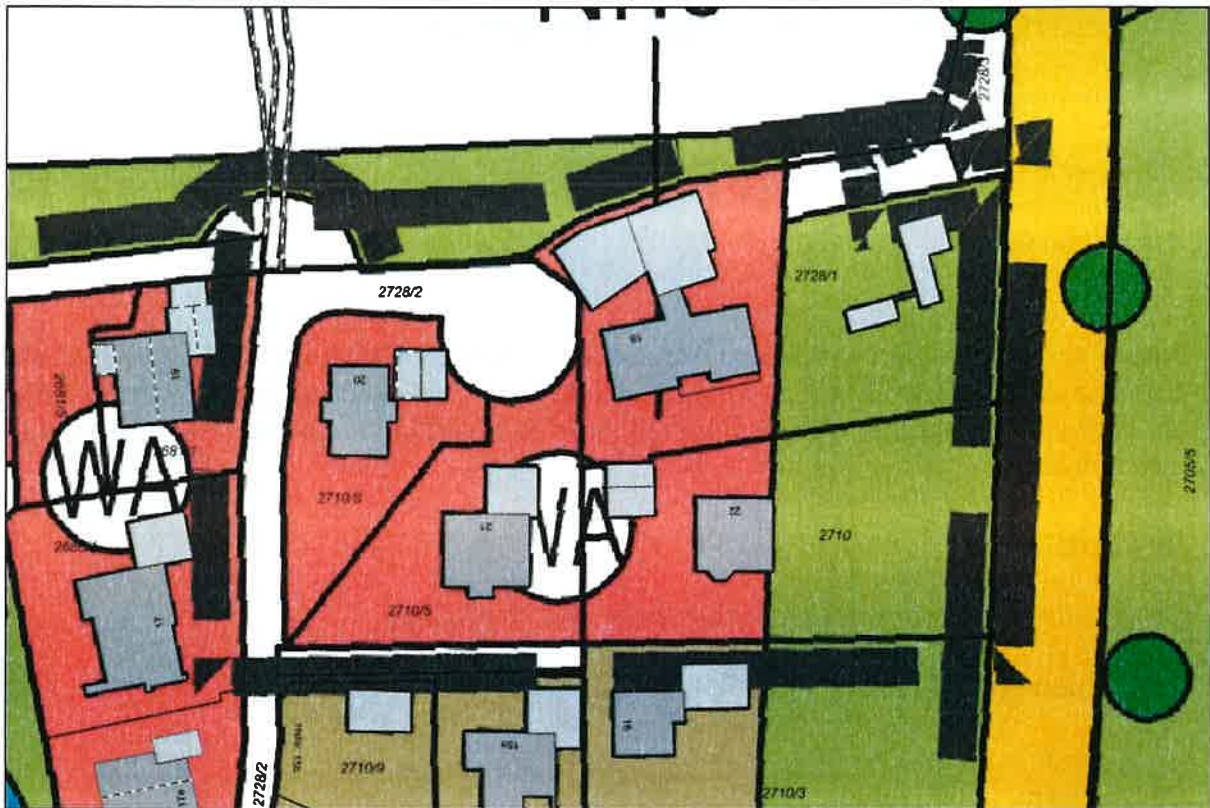
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“, 2. Änderung:

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist eine Nachverdichtung (Errichtung eines Dreispanners). Die Ermöglichung der verträglichen Nachverdichtung ist ein erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Warngau.

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens wird eine starke Anpassung an das vorgegebene ländliche Umfeld mit seiner kleinmaßstäblichen Siedlungsstruktur verlangt. Die Gebäude sollen traditionelle Gestaltungsmerkmale und die charakteristische Eigenart ortsüblicher Baukörper aufweisen. Einfache Bauformen und Bauweisen sollen gewählt werden, landschaftstypische Baumaterialien müssen vorrangig Verwendung finden. Um dies zu gewährleisten wird u.a. die Stellung der Baukörper, Wandhöhen, Dachneigungen, Dachform und Firstrichtungen festgesetzt.

Insbesondere war eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim notwendig bzw. erforderlich, da zur Bundesstraße B 318 eine Anbauverbotszone von 20 m beginnend ab der grundstücksseitigen Asphaltfahrbahnkante gilt. In dieser Zone dürfen bauliche Anlagen sowie Stellplätze, genehmigungspflichtige Einfriedungen etc. nicht errichtet werden. Die vorliegende Planung hält die entsprechenden Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Rosenheim ein.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau:



Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Lochham“ des Planungsbüros werkbureau_Architekten & Stadtplaner L. Hohenreiter + A. Kohwagner, München, in der Fassung vom 10.09.2025 einschließlich Begründung.

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

Abstimmungsergebnis:

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

Antrag auf Geschäftsordnung durch den Zweiten Bürgermeister Obermüller bzgl. Pflicht zum Vorlesen der gesamten Beschlussvorlagen bei Bauleitplänen:

Abstimmungsergebnis:

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

Antrag des Zweiten Bürgermeisters Obermüller; Nachfrage bei der obersten Baubehörde, ob ein Vorlesen der gesamten Beschlussvorlagen und Stellungnahmen bei der Bauleitplanung nötig ist, um auch die rechtssichere Beschlussfassung zu erlangen, und um rechtliche Schritte im späteren zu vermeiden.

Beschluss:

Das gesamte Gremium war sich darüber einig, dies abzuklären.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 7 Vollzug der Baugesetze; Anhebung der Dachfläche über dem besteh. Werkstatt- und Lagergebäude zum Einbau einer Wohneinheit auf Fl.Nr. 4/6 Gemarkung Wall, Am Rain 38, 83627 Warngau/Wall
Vorlage: 2025/0471**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, die Dachfläche über dem besteh. Werkstatt- und Lagergebäude zum Einbau einer Wohneinheit anzuheben.

Das Grundstück 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 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Der Dachraum des bestehenden Werkstattgebäudes wird um 1,12 m erhöht, um ein adäquates OG zu erzielen (2 m Linie über das gesamte OG). Die Dachüberstände werden nicht verändert (wie Bestand).

Im Bereich zwischen Schamotte-Lager und dem Eingangsbereich wird eine Terrasse errichtet.

Der Stellplatznachweis ist eingehalten. Das bestehende Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten löst einen Stellplatzbedarf von 4 Stellplätzen aus (2 WE). Für die geplante neue Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die bestehende Werkstatt sowie die Lagerräume lösen ebenfalls 2 Stellplätze aus. Im Gesamten sind somit 8 Stellplätze erforderlich, die in den Planunterlagen nachgewiesen werden.

Im hinteren Gebäude finden keine Änderungen statt.

Die Wasserversorgung ist nach Auskunft des Versorgers gewährleistet; weitere Anschlussgebühren werden jedoch fällig. Die Zuleitung muss nicht verlegt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauantrag zur Anhebung der Dachfläche über dem best. Werkstatt-/Lagergebäude zum Einbau einer Wohneinheit gemäß dem vorgelegten Plan des Ingenieurbüros H. Wagenpfeil – Stadtplaner, Hausham, in der Fassung vom 31.07.2025 zu.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 8 Antrag auf Errichtung und befristeten Betrieb einer Baustoff-Recycling-Anlage (Anlage zur Behandlung und zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen) auf Fl.Nr. 3611/1, Teilfläche 3581 der Gemarkung Warngau
Vorlage: 2025/0477**

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wurde durch Herrn Stumpe (Geschäftsführer) sowie in Teilen durch Frau Legat (Mitarbeiterin) erörtert.

Der Antragsteller plant auf den beiden Grundstücken 3611/1 und 3581/T, jeweils Gemarkung Warngau, eine befristete Anlage zur sonstigen Behandlung und zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen (Baustoff-Recycling-Anlage) zu errichten und zu betreiben.

Die Errichtung und der Betrieb der Anlage ist gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) und der Nrn. 8.11.2.4 und 8.12.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig.

Es wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der 4. BImSchV i.V.m. § 19 BImSchG ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Bei der Recyclinganlage handelt es sich um eine Anlage nach der folgenden Anlagenzuordnung gem. des Anhangs zur 4. BImSchV. Die exakten Zuordnungen sind unter 8.11.2.4 und 8.12.2 genannt.

Es handelt sich vorliegend um einen Antrag nach § 4 BImSchG. Dieses genehmigungsrechtliche Vorgehen mittels Antragsstellung nach § 4 BImSchG wurde bereits mit dem Landratsamt Miesbach am 16.06.2025 abgestimmt.

Für die RESULT-Recycling GmbH & Co. KG besteht eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung zum Betrieb einer Brech- und Siebanlage für natürlichen Kies sowie für nicht gefährliche Bau- und Abbruchabfälle und einer Kiessortieranlage in der Recyclinganlage Warngau auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3611/1, 3581T und 3582T der Gemarkung Warngau vom 23.12.2014, Az. 33.3-1705.1/2, ergänzt durch Bescheid vom 20.12.2023, Az. 51/602 4-2022-1141-TK.

Mit Bescheid des Landratsamt Miesbach vom 23.12.2014 erhielt die Firma RESULT-Recycling GmbH & Co. KG die Genehmigung zur Errichtung einer Brech- und Siebanlage für natürlichen Kies sowie für nicht gefährliche Bau- und Abbruchabfälle und einer Kiessortieranlage in der Recyclinganlage Warngau auf den Fl.Nrn. 3611/1, 3581T, 3582T der Gemarkung Warngau.

Der vorliegende Antrag basiert auf der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung vom 23.12.2014, ergänzt durch Bescheid vom 20.12.2023 und soll diese im Wesentlichen verlängern.

Lediglich folgende Änderungen sind zu berücksichtigen:

- Entfallen jeglichen Anlagenbetriebs auf dem Grundstück Fl.Nr. 3582 Gemarkung Warngau
- Entfallen der Abfallschlüssel-Nummer AVV 170508 (Gleisschotter, mit Ausnahme des desjenigen, der unter ASN 170507* fällt) im kompletten Anlagenbetrieb
- Bedarfsweiser Betrieb einer mobilen Trommelsiebanlage des Typen Pronar MPB 18.47
- Betrieb eines mobilen Brechers des Typen RM 100GO! sowie eines Maschendecksiebs RM MS105GO! jeweils vom Hersteller Rubble Master
- Entfallen des Betriebs der Brecheranlage „Lokotrack“ vom Hersteller Metso
- Entfallen des Betriebs der Brecher- und Siebanlage „Powertrack“

Die RESULT-Recycling GmbH & Co. KG plant die zeitweilige Lagerung und Behandlung der nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle unbefristet ab dem 01.01.2026 genehmigen zu lassen.

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Fl.Nrn. 3611/1 und 3581T.

Der aufbereitete Bauschutt, Beton und Boden wird überwiegend an Dritte überlassen, die das Material im Zuge der Zementherstellung als Ersatzbaustoff verwenden. Unbelastetes bzw. aufbereitetes Material wird im Übrigen auch zum Wiedereinbau, ebenfalls als Ersatzbaustoff, verwendet. Der Anlagendurchsatz (durchschnittlich 400 Tonnen pro Tag) und die Betriebszeiten (7.00 Uhr – 20.00 Uhr) bleiben unverändert.

Der Kiesabbau sowie alle sonstigen Einrichtungen in der bestehenden Kiesgrube bleiben von den geplanten Änderungen unberührt.

Nachfolgend noch etliche Eckdaten zum Neuantrag:

1.) Bestand

- Anschrift: Ahornallee 40, 83627 Warngau
- Gemarkung Warngau, Fl.Nrn. 3611/1, 3581TF, 3582 TF
- Bestehende Lagerflächen asphaltiert ca. 5.500 m², befestigt ca. 8.300 m²
- Annahme Beton, Straßenaufbruch, Bauschutt, Boden, Gleisschotter
- Aufbereitung mittels mobiler Brecher- und Siebanlagen
- Entsorgungsbetrieb

2.) Änderungen bei Neuantrag

- Keine Annahme Gleisschotter
- Ohne Aufbereitungsfläche der Fa. Froschauer
- Einsatz neuerer und optimierter Aufbereitungsanlagen

3.) Vorteile bei Weiterbetrieb

- Nutzung bestehender Flächen und Anlagen
- Einsparung von CO₂ durch Produktion von Recyclingbaustoffen aus Beton und Bauschutt
- Zertifizierung nach Ersatzbaustoffverordnung durch TU München
- Regionale Kreislaufwirtschaft mit Ersatzbaustoffen (Belieferung Fa. Rohrdorfer)
- Schonung natürlicher Ressourcen
- Bereitstellung zugelassener Zwischenlagerfläche für Bauvorhaben

Diskussionsverlauf:

Nach kurzer Einführung durch den Vorsitzenden, Klaus Thurnhuber, wurde das Wort an Herrn Stumpe übergeben. Herr Stumpe erläuterte die derzeitige Situation der bestehenden Anlage sowie den gestellten Antrag. Der größte Unterschied zu dem bereits genehmigten Antrag und der Verlängerung ist, dass kein Gleisschotter mehr verarbeitet wird. Nach Aussage von Herrn Stumpe wurde bereits seit etwa 5 Jahren kein Gleisschotter mehr verarbeitet. Im Anschluss wurde heftig vom gesamten Gremium darüber diskutiert, ob diesem Antrag zugestimmt werden kann.

GRM Bücher zitierte den damaligen Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.17 (TOP 4). In diesem Beschluss wurde die vollständige Aussetzung der Recyclingtätigkeit nach dem 31.12.25 beschlossen. Aufgrund dieses damaligen Beschlusses kann der vorliegende Antrag nicht behandelt und beschlossen werden.

Das Gremium war sich zwar dessen bewusst, jedoch sollte man die vergangenen Schwierigkeiten ruhen lassen. Aufgrund vorangegangener Diskussion und dem vorliegenden Antrag sollte dieser Antrag daher zurückgestellt werden. Außerdem ist der damalige Beschluss vom 14.11.17 vollumfänglich aufzuheben.

Beschluss:

Vorliegender Antrag wird derzeit zurückgestellt.

Der Antragsteller wird angehalten nähere Angaben bzgl. Abfallklassen und der gleichen sowie die Prüfberichte zur kommenden Sitzung vorzulegen. Außerdem kann der Antrag nur mit einer Be-
fristung behandelt werden.

Der abgeänderte Antrag samt den oben genannten Unterlagen und den Prüfberichten ist anschlie-
ßend erneut wieder durch die Firma ResultRecycling, Herrn Stumpe, vorzulegen.

Vorab ist der vergangene Beschluss vom 14.11.17 ersatzlos und vollumfänglich aufzuheben.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9	Erlass einer Spielplatzsatzung; Grundsatzentscheidung Vorlage: 2025/0472
--------------	---

Sachverhalt:

Es erfolgten Änderungen der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024.

Spielplätze sind nur noch herzustellen oder abzulösen, wenn die Gemeinde eine entsprechende Satzung erlassen hat.

Bisher galt die Regelung, dass bei einer Anlage mit mehr als 3 Wohneinheiten (Neubau, Nutzungs-
änderung, ...) ein Spielplatz errichtet werden muss (Art. 7 Abs. 3 BayBO – entfällt nun).

Mit einer gemeindlichen Satzung kann die Pflicht zur Herstellung eines Spielplatzes bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten* sowie eine mögliche Ablöse festgelegt werden. Die Höhe der Ablösesumme ist nicht vorgegeben. Gemeinden können aber keine Vorgabe zur Beschaffenheit von Spielplätzen treffen.

*(neu ab 01.01.2025)

Bei der Errichtung von Gebäuden, die zum Wohnen für Studenten und Senioren bestimmt sind, besteht ein Recht auf Ablöse; in diesen Fällen ist die Ablöse auf 5.000 € gesetzlich gedeckelt.

In der Regel werden in der Gemeinde Warngau kaum Gebäude mit mehr als 5 Wohneinheiten errichtet. Ist dies der Fall, kann mittels Ablöse darauf verzichtet werden.

Die Erstellung eines Spielplatzes in kleiner Ausführung kostet mindestens 5.000 €, daher ist die Ablöse für Bauherren eine interessante Option. Die Höhe der Ablöse sollte hier individuell von der Gemeinde festgelegt werden.

Die Ablösesumme unterstützt die vorhandenen gemeindlichen Spielplätze bezüglich Instandhaltung und Erneuerung und kann nur dafür eingesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, einen Grundsatzbeschluss für eine Spielplatzsatzung zu erlassen. Im Anschluss kann dann eine Spielsatzsatzung, aufgrund des Musters des Bayerischen Gemeindetags, erlassen werden.

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzenden erläuterte die Vorteile einer solchen Satzung. Vom gesamten Gremium wurde dies sehr positiv bewertet. Eine Ablöse erscheint als sehr sinnvoll bei der Renovierung und Instandhaltung bereits bestehender Spielplätze.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wangau nimmt Kenntnis von der Möglichkeit eine Spielplatzsatzung aufgrund des Musters des Bayerischen Gemeindetags zu erlassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Musters des Bayerischen Gemeindetags dem Gremium eine Spielplatzsatzung in einer der kommenden Sitzungen des Gemeinderates vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Festlegung der Wahlhelferentschädigung (Erfrischungsgeld) für die Kommunalwahlen 2026
Vorlage: 2025/0476

Sachverhalt:

Zu diesem TOP war die Dritte Bürgermeisterin, Andrea Anderssohn, nicht anwesend.

Nach Art. 7 Abs. 3 GLKrWG in Verbindung mit Nr. 10.2 GLKrWBek kann die Gemeinde ehrenamtlichen Wahlhelfern eine angemessene Entschädigung (sogenanntes Erfrischungsgeld) gewähren. Die Entscheidung, ob und in welcher Höhe eine Entschädigung gewährt wird, stellt in aller Regel keine laufende Angelegenheit dar. Zuständig ist daher der Gemeinderat.

Bei der Kommunalwahl 2020 wurde ein Erfrischungsgeld vorgesehen in Höhe von:

- 60,00 EUR für Wahlvorstand Wahllokal (ganzer Tag)
- 30,00 EUR für Wahlhelfer Briefwahl (ab 16 Uhr)
- 60,00 EUR für Wahlhelfer Auszählung (ab 18 Uhr)

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, für die Kommunalwahl 2026 ein Erfrischungsgeld festzusetzen in Höhe von:

- 80,00 EUR für Wahlvorstand Wahllokal (ganzer Tag)

- 50,00 EUR für Wahlhelfer Briefwahl (ab 16 Uhr)
- 40,00 EUR für Wahlhelfer Auszählung (ab 18 Uhr)

Bei einer möglichen Stichwahl wird eine Wahlhelferentschädigung vorgeschlagen in Höhe von:

- 50,00 EUR für Wahlvorstand Wahllokal (ganzer Tag)
- 30,00 EUR für Wahlhelfer Briefwahl
- 20,00 EUR für Wahlhelfer Auszählung (ab 18 Uhr)

Diskussionsverlauf:

Das Gremium diskutierte über die einzelnen Summen, vor allem bei Wahlhelfern die zwei Schichten (Vormittag-Abend/Nachmittag-Abend) sowie bei der Stichwahl übernehmen. Letztlich war sich das Gremium darüber einig, dass diese Helfer 80,00 EUR gesamt je Wahltag erhalten. Ansonsten war sich das Gremium über die vorgeschlagenen Beträge einig.

Beschluss:

Der Gemeinderat schließt sich dem Vorschlag der Verwaltung an und beschließt, dass die ehrenamtlichen Wahlhelfer für den Einsatz bei der Kommunalwahl 2026 ein Erfrischungsgeld erhalten sollen in Höhe von:

- 80,00 EUR für Wahlvorstand Wahllokal (ganzer Tag)
- 50,00 EUR für Wahlhelfer Briefwahl (ab 16 Uhr)
- 40,00 EUR für Wahlhelfer, die ab 18 Uhr nur zur Auszählung mithelfen

Im Falle einer erforderlichen Stichwahl wird eine Wahlhelferentschädigung wie folgt festgesetzt:

- 50,00 EUR für Wahlvorstand Wahllokal (ganzer Tag)
- 30,00 EUR für Wahlhelfer Briefwahl
- 20,00 EUR für Wahlhelfer, die ab 18 Uhr nur zur Auszählung mithelfen

Alle ehrenamtlichen Wahlhelfer, die zwei Schichten an den Wahltagen übernehmen, erhalten 80,00 EUR.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 11 Informationen und Anfragen

Informationen, Anfragen;

Durch den Vorsitzenden:

1. Derzeit befinden sich 400 Personen in der Asylunterkunft an der VIVO; je Woche werden etwa 50 neue Bewohner erwartet.
2. Die Leonhardifahrt in Warngau findet am 26.10.25 ab 09:00 Uhr statt. Dazu sind alle Gemeinderäte und Bürger herzlich eingeladen.

Durch das Gremium:

1. GRM Bauer bzgl. Internetversorgung in Wall in der Hummelsberger Straße; Aufgrund der vergangenen Straßenbauarbeiten entlang der Hummelsberger Straße sind nach Prüfung durch die Telekom die Versorgungsleitungen bzgl. Breitband/Internet durch die ausführenden Firma beschädigt worden. Nach Auskunft des Technikers der Telekom ist die Reparatur nur durch eine erneute Aufgrabung möglich.
Der Vorsitzende sicherte eine umgehende Prüfung zu. Evtl. könnte die Reparatur auch ohne Aufgrabung erfolgen. Vorab muss jedoch geklärt werden, ob andere Sparten in diesem Bereich zu tragen kommen.
2. GRM Dr. Fromm merkte an, dass im Bereich des Parkplatzes am Bahnhof sehr viele Dauerparker vorhanden sind. Es ist daher anzunehmen, dass diese in der unmittelbaren Umgebung wohnen. Der Vorsitzende sicherte dem Gremium zu, einfache Lösungen mit wenig finanziellen Aufwand sowie Personalaufwand darzulegen. Von kostenpflichtigen Maßnahmen (Parkautomat mit anschließender Überwachung) wird abgesehen.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister, Klaus Thurnhuber, wird der öffentliche Teil der Sitzung um 21:25 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 21.10.25


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister


Alexander Beer
Schriftführer

