Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Warngau

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 30.07.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:00 Uhr
Ort, Raum:	Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Herr Andreas Beilhack	CSU

Gemeinderatsmitglieder:

Herr Max Bauer	FWG
Frau Maren Bengtsson	Grüne
Herr Johannes Danzer	Grüne
Frau Barbara Deflorin	CSU
Frau Yvonne Frischmuth	CSU
Herr Dr. Henning Fromm	CSU
Herr Johann Gillhuber	DXL
Herr Jakob Hampel	FWG
Herr Martin Huber	CSU
Herr Leonhard Obermüller	CSU
Herr Hubert Rimböck	Bayernpartei
Herr Adolf Schwarzer	CSU
Herr Dr.-Ing. Michael Spannring	GRÜNE
Herr Harald Stanke	FWG
Herr Benjamin Weber	FWG

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Herr Florian Rank	FWG

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 25.06.2026

2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

3. Vollzug der Baugesetze: Bauantrag zum Neubau eines Hackschnitzellagers auf Fl.Nr. 518 Gem. Wall, Einhaus 15; 24. Änderung FNP der Gemeinde Warngau; „Beim Bichlbauer“
Vorlage: 2026/0576

4. Vollzug der Baugesetzes; Bauantrag zum Neubau eines Cafes mit Freischankfläche im EG sowie einer Wohneinheit im OG auf Fl.Nr. 518 Gem. Wall, Einhaus 15; 24. Änderung FNP der Gemeinde Warngau; „Beim Bichlbauer“
Vorlage: 2026/0577

5. Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Abbruch des besteh. Schuppens und Neubau eines Salettls auf Fl.Nr. 518 Gem. Wall, Einhaus 15; 24. Änderung FNP der Gemeinde Warngau; „Beim Bichlbauer“
Vorlage: 2026/0578

6. Vollzug der Baugesetze: Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines EFH mit Garagen auf Fl.Nr. 3337 Gem. Warngau, Schmidhamer Straße; Verwendung „Bauturbo“ nach § 246 e BauGB
Vorlage: 2026/0584

7. Vollzug der Baugesetze: Bauantrag zum Anbau einer Wohneinheit auf Fl.Nr. 548/50 Gemarkung Warngau, Am Einfang 52
Vorlage: 2026/0579

8. Informationen und Anfragen

Der erste Bürgermeister Andreas Beilhack eröffnete die öffentliche Sitzung um 19.00 Uhr und begrüßte die erschienen Gemeinderatsmitglieder, die Verwaltung, die Zuhörer sowie die Presse.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 25.06.2026

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 25.06.2026 zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

- Keine –

Top 3 Vollzug der Baugesetze: Neubau eines Hackschnitzellagers auf Fl.Nr. 518 Gem. Wall, Einhaus 15; 24. Änderung FNP der Gemeinde Warngau; „Beim Bichlbauer“ Vorlage: 2026/0576

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 25.06.2026 wurde der Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau gefasst. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung war eine planungsrechtliche Klarstellung und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Mit Schreiben vom 12.10.2024 wurde eine Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Wohnhauses auf Fl.Nr. 518 Gmkg. Wall (Einhaus 15, 83627 Warngau) beantragt. Das geplante Vorhaben umfasst den Einbau eines Cafés im Erdgeschoss, Einbau einer WE im Obergeschoss, Abbruch des Nebengebäudes und Neubau Salettl sowie den Neubau eines Hackschnitzellagers mit Lagerräumen.

Der Bereich ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Da das geplante Bauvorhaben weder privilegiert ist im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB noch den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprach, war eine Genehmigungsfähigkeit zum damaligen Zeitpunkt ausgeschlossen.

In Bezug auf das Vorhaben fanden mehrere Abstimmungstermine mit dem Bauwerbern und dem Landratsamt Miesbach statt. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, verständigte man sich mit dem Baujuristen des Landratsamtes Miesbach darauf, eine Flächennutzungsplanänderung anzustreben. Anschließend ist der Einbau eines Cafés im Erdgeschoss, Einbau einer WE im Obergeschoss sowie der Abbruch des Nebengebäudes und Neubau Salettl im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB (*begünstigte Vorhaben*) genehmigungsfähig, der Neubau eines Hackschnitzellagers mit Lagerräumen kann nach § 35 Abs. 2 BauGB (*sonstiges Vorhaben*) verwirklicht werden, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ausgeschlossen werden kann, insbesondere widerspricht das Vorhaben dann nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitplanungen lediglich für Einzelgrundstücke sind kritisch zu betrachten, damit nicht der Eindruck von Gefälligkeitsplanungen entsteht. Da es für eine Bauleitplanung grundsätzlich einer städtebaulichen Intention bedarf und diese entsprechend begründet sein muss, wurde eine FNP-Änderung für den gesamten Bereich des kleinen Ortsteils Einhaus durchgeführt.

Bisher wurden die Grundstücke allesamt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Anpassung des Flächennutzungsplans (Darstellung *Dorfgebiet MD*) wurde der Bestand inkl. Erweiterungsmöglichkeiten gesichert und entsprechend der örtlichen Ausprägung in den Flächennutzungsplan als zentrales Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen.

In Bezug auf den Feststellungsbeschluss vom 25.06.2026 (TOP 3) hat die Verwaltung zwischenzeitlich die Genehmigung der FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB beim Landratsamt Miesbach beantragt.

Das Hackschnitzellager soll im oberen Bereich des Grundstücks mit einer Länge von 22,12 m errichtet werden. Die Breite des Bauvorhabens beträgt 8,80 m. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt 5,725 m. Die Dachneigung beträgt 20°. Außerdem sollen im Erdgeschoss Lagerräume für das angrenzende Cafe entstehen.

Diskussion:

GRM Bauer lobte das gesamte Bauvorhaben (TOP 3 – 5) und merkte nochmals an, dass eine Gaststätte / Cafe in Einhaus eine sehr positive Entwicklung erzielen wird. Aus seiner Sicht wird das gesamte Vorhaben vollumfänglich befürwortet.
2. BGM Stanke bekräftigte nochmals die Aussage von GRM Bauer.
Das gesamte Gremium schloss sich den Aussagen der Vorredner an.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis vom Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 30.04.2026 des Architekturbüros Atelier Glasnhof, Gmund.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Vollzug der Baugesetzes; Bauantrag zum Neubau eines Cafes mit Freischankfläche im EG sowie einer Wohneinheit im OG „Beim Bichlbauer“ auf Fl.Nr. 518 Gem. Wall, Einhaus 15; 24. Änderung FNP der Gemeinde Warngau
Vorlage: 2026/0577

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 25.06.2026 wurde der Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau gefasst. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung war eine planungsrechtliche Klarstellung und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Mit Schreiben vom 12.10.2024 wurde eine Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Wohnhauses auf Fl.Nr. 518 Gmkg. Wall (Einhaus 15, 83627 Warngau) beantragt. Das geplante Vorhaben umfasst den Einbau eines Cafés im Erdgeschoss, Einbau einer WE im Obergeschoss, Abbruch des Nebengebäudes und Neubau Salettl sowie den Neubau eines Hackschnitzellagers mit Lagerräumen.

Der Bereich ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Da das geplante Bauvorhaben weder privilegiert ist im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB noch den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprach, war eine Genehmigungsfähigkeit zum damaligen Zeitpunkt ausgeschlossen.

In Bezug auf das Vorhaben fanden mehrere Abstimmungstermine mit dem Bauwerbern und dem Landratsamt Miesbach statt. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, verständigte man sich mit dem Baujuristen des Landratsamtes Miesbach darauf, eine Flächennutzungsplanänderung anzustreben. Anschließend ist der Einbau eines Cafés im Erdgeschoss, Einbau einer WE im Obergeschoss sowie der Abbruch des Nebengebäudes und Neubau Salettl im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB (*begünstigte Vorhaben*) genehmigungsfähig, der Neubau eines Hackschnitzellagers mit Lagerräumen kann nach § 35 Abs. 2 BauGB (*sonstiges Vorhaben*) verwirklicht werden, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ausgeschlossen werden kann, insbesondere widerspricht das Vorhaben dann nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitplanungen lediglich für Einzelgrundstücke sind kritisch zu betrachten, damit nicht der Eindruck von Gefälligkeitsplanungen entsteht. Da es für eine Bauleitplanung grundsätzlich einer städtebaulichen Intention bedarf und diese entsprechend begründet sein muss, wurde eine FNP-Änderung für den gesamten Bereich des kleinen Ortsteils Einhaus durchgeführt.

Bisher wurden die Grundstücke allesamt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Anpassung des Flächennutzungsplans (Darstellung *Dorfgebiet MD*) wurde der Bestand inkl. Erweiterungsmöglichkeiten gesichert und entsprechend der örtlichen Ausprägung in den Flächennutzungsplan als zentrales Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen.

In Bezug auf den Feststellungsbeschluss vom 25.06.2026 (TOP 3) hat die Verwaltung zwischenzeitlich die Genehmigung der FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB beim Landratsamt Miesbach beantragt.

Der Einbau des Cafes samt der Wohnung 3 findet im vorderen Bereich des Bestandsgebäudes statt. Wohnung 1 und 2 sind Bestandswohnungen. Die Gebäudehöhe sowie die Außenkubatur wird nicht verändert.

Die Stellplätze für Wohnung 1 und 2 (Bestand) sowie für Wohnung 3 (Neu) sind nachgewiesen. Ebenso die Stellplätze für den Gastraum samt Freischankfläche.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis vom Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 30.04.2026 des Architekturbüros Atelier Glasnhof, Gmund.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5	**Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Abbruch des besteh. Schuppens und Neubau eines Salettls auf Fl.Nr. 518 Gem. Wall, Einhaus 15; 24. Änderung FNP der Gemeinde Warngau; „Beim Bichlbauer“ Vorlage: 2026/0578**

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 25.06.2026 wurde der Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau gefasst. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung war eine planungsrechtliche Klarstellung und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Mit Schreiben vom 12.10.2024 wurde eine Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Wohnhauses auf Fl.Nr. 518 Gmkg. Wall (Einhaus 15, 83627 Warngau) beantragt. Das geplante Vorhaben umfasst den Einbau eines Cafés im Erdgeschoss, Einbau einer WE im Obergeschoss, Abbruch des Nebengebäudes und Neubau Salettl sowie den Neubau eines Hackschnitzellagers mit Lagerräumen.

Der Bereich ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Da das geplante Bauvorhaben weder privilegiert ist im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB noch den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprach, war eine Genehmigungsfähigkeit zum damaligen Zeitpunkt ausgeschlossen.

In Bezug auf das Vorhaben fanden mehrere Abstimmungstermine mit dem Bauwerbern und dem Landratsamt Miesbach statt. Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, verständigte man sich mit dem Baujuristen des Landratsamtes Miesbach darauf, eine Flächennutzungsplanänderung anzustreben. Anschließend ist der Einbau eines Cafés im Erdgeschoss, Einbau

einer WE im Obergeschoss sowie der Abbruch des Nebengebäudes und Neubau Salettl im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB (*begünstigte Vorhaben*) genehmigungsfähig, der Neubau eines Hackschnitzellagers mit Lagerräumen kann nach § 35 Abs. 2 BauGB (*sonstiges Vorhaben*) verwirklicht werden, da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ausgeschlossen werden kann, insbesondere widerspricht das Vorhaben dann nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitplanungen lediglich für Einzelgrundstücke sind kritisch zu betrachten, damit nicht der Eindruck von Gefälligkeitsplanungen entsteht. Da es für eine Bauleitplanung grundsätzlich einer städtebaulichen Intention bedarf und diese entsprechend begründet sein muss, wurde eine FNP-Änderung für den gesamten Bereich des kleinen Ortsteils Einhaus durchgeführt.

Bisher wurden die Grundstücke allesamt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch die Anpassung des Flächennutzungsplans (Darstellung *Dorfgebiet MD*) wurde der Bestand inkl. Erweiterungsmöglichkeiten gesichert und entsprechend der örtlichen Ausprägung in den Flächennutzungsplan als zentrales Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen.

In Bezug auf den Feststellungsbeschluss vom 25.06.2026 (TOP 3) hat die Verwaltung zwischenzeitlich die Genehmigung der FNP-Änderung gemäß § 6 BauGB beim Landratsamt Miesbach beantragt.

Der bestehende Schuppen im Zufahrtsbereich soll abgerissen werden und durch ein Salettl in der Größe von 65,76 m² ersetzt werden. Die Gesamthöhe des Salettls beträgt 4,275 m; die Dachneigung wird mit 20° beantragt.
Angrenzend werden Stellplätze für das Cafe (siehe vorheriger TOP) errichtet. Es werden gesamt 28 Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis vom Bauantrag und erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 30.04.2026 des Architekturbüros Atelier Glasnhof, Gmund.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6 Vollzug der Baugesetze: Vorbescheid Neubau eines EFH mit Garagen auf Fl.Nr. 3337 Gem. Warngau, Schmidhamer Straße; Verwendung „Bauturbo“ nach § 246 e BauGB
Vorlage: 2026/0584

Sachverhalt:

Mit Datum vom 28.04.2026 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen an der Schmidhamer Straße, OT Osterwarngau, Fl. Nr. 3337 T, Gemarkung Warngau gestellt.

Nachfolgende Beurteilungsgrundlagen sind bei vorliegendem Antrag auf Bauvorbescheid beachtlich:

- Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau (2021)
- Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau (2021)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau

Bauvoranfrage zum Bau eines Einfamilienhauses mit Garagen, Flur Nr. 3337 T, Gem. Warngau mit Stand vom 28.04.2026, Entwurfsverfasser: Robert Wieser, Architekt, Sauerlach

Informations-dienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)

Ausgangssituation:

Das überplante Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortsteils Osterwarngau nördlich der Schmidhamer Straße. Das Grundstück ist bislang unbebaut und wird landwirtschaftlich zur Grünfuttergewinnung und zur Beweidung genutzt.
Entlang der Schmidhamer Straße befindet sich eine ortsbildprägende Allee.
Das Gelände fällt vom Norden nach Süden im Mittel um etwa 7,5 % (Datengrundlage DGM1 / DHHN 2016 @ 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung).

Westlich und südlich der Schmidhamer Straße befindet sich bestehende Wohnbebauung des im Zusammenhang bebauten Bereichs des Hauptortteils Osterwarngau in Form von einer lockeren, überwiegend zweigeschossigen Einzelhausbebauung mit direkt zugeordneten Nebengebäuden / Garagen. Osterwarngau selbst ist insgesamt dörflich geprägt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau sind die Bereiche nördlich und südlich der Schmidhamer Straße als Dorfgebiet dargestellt.

Entlang der Schmidhamer Straße verläuft der Schustergraben. Nach Art. 16 BayNatSchG gilt in einer Breite von mindestens 5 Metern von der Uferlinie ein Verbot der garten- und ackerbaulichen Nutzung (Gewässerrandstreifen). Darüber hinaus gelten für natürliche und künstliche Gewässer die Regelungen des § 38a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Somit muss ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern von baulichen Anlagen freigehalten werden, wenn innerhalb eines Abstandes von 20 Metern zur Böschungsoberkante (bzw. Mittelwasserlinie), falls keine Böschungsoberkante vorhanden) eine Hangneigung zum Gewässer von durchschnittlich 5% vorliegt.

Das überplante Grundstück ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Eine städtebauliche Prägung durch den umgebenden Bebauungszusammenhang ist gegeben.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf einer Teilfläche eines bestehenden Grundstücks im Ortrandbereich.

Das Vorhaben umfasst.

- ein freistehendes Wohngebäude in Form eines rechteckigen, länglichen Baukörpers (ca. 14 m x 10 m)
- ein Satteldach mit ortsüblicher Dachneigung (bis 26!)
- eine gegliederte Garage bzw. Nebengebäude
- eine gestalterische Ausführung im traditionellen, ortsüblichen Stil

Die Bebauung ist als Einzelhaus in offener Bauweise vorgesehen und soll den bestehenden Siedlungsrand räumlich ergänzen. Im östlichen Grundstücksbereich und entlang der Schmidhamer Straße sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können auf dem geplanten Grundstück eingehalten werden.

Städtebauliche Entwicklung

Die geplante Bebauung liegt außerhalb eines zusammenhängenden Bebauungszusammenhangs. Sie stellt daher eine neue Inanspruchnahme des Außenbereichs dar. Im Rahmen einer städtebaulichen Abwägung sind daher neben der notwendigen Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum auch die Erweiterung der Siedlung in den Außenbereich, eine mögliche Gefahr einer schleichenden Ortsrandverschiebung sowie eine mögliche Vorbildwirkung für weitere Bauvorhaben in die Abwägung zu bewerten.

Das Grundstück liegt am Rand einer bestehenden Bebauung und kann als eine Art „Arrondierung" verstanden werden. Die Ansätze einer Anbindung an die vorhandene Siedlung sind durch eine an 2 Seiten angrenzende Bebauung vorhanden. Es handelt sich jedoch nicht um eine klare Baulücke im Sinne eines Innenbereichs nach § 34 BauGB.

Das Gebäude ist als Einfamilienhaus mit Satteldach und länglichem Baukörper geplant. Die Gestaltung orientiert sich ortsüblichen, traditionellen Baustil und beachtet die wesentlichen Inhalte der kommunalen Gestaltungssatzung. Bauform, Dachgestaltung und Proportionen sind ortstypisch, es werden keine schwerwiegenden gestalterischen Konflikte erwartet. Das Vorhaben wird aus gestalterischer Sicht als ortsbildverträglich eingestuft.

Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Gewässer. Hier ist insbesondere der Gewässerrandstreifen nach § 38a WHG zu beachten. Der erforderliche Abstand von mind. 5 m wird, soweit beurteilbar, von baulichen Anlagen freigehalten. Dennoch stellt die Gewässernähe einen wichtigen öffentlichen Belang dar und mögliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind als zusätzlicher restriktiver Faktor für eine Zulässigkeit des Vorhabens zu werten.

Die Fläche ist Teil des landschaftlich geprägten Ortsrandes. Mit dem Vorhaben wird die Rodung von 3 Bäumen der ortbildprägenden Baumreihe angestrebt. Die Bebauung führt zu einem Eingriff in den Landschaftsraum, negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild erscheinen möglich.

Fazit
Das Vorhaben ist gestalterisch unproblematisch und orientiert sich am Ortsbild. Die entscheidenden Konflikte liegen jedoch in der planungsrechtlichen und städtebaulichen Einordnung (Lage im Außenbereich, mögliche Entwicklung des Ortsrandes).

Planungsrechtliche Einschätzung

Eine Entwicklung der Fläche ist durch die Darstellung von Dorfgebiets-Bauflächen im Flächennutzungsplan vorgezeichnet und Teil einer maßstäblichen Entwicklung des Hauptortsteils Osterwarngau.
Die Errichtung eines neuen Einfamilienhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB ist regelmäßig unzulässig.

Die Planung stellt grundsätzlich eher eine Siedlungserweiterung als eine klassische Ergänzung dar und wäre daher regelmäßig steuerungsbedürftig durch eine Bauleitplanung.

Eingriffe i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind ausgleichsrelevant.

Der sogenannte „Bauturbo" nach § 246e BauGB erlaubt Abweichungen auch vom Außenbereichsrecht (§ 35 BauGB) wenn die Gemeinde zustimmt und das Vorhaben dem Wohnungsbau dient.
Für die Anwendung des § 246e BauGB sprechen eine vergleichsweise kurzfristige Schaffung von Wohnraum, eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Bebauung und ein Vorhaben nicht in abgesetzter / isolierter Lage.
Gegen eine Anwendung § 246e BauGB sprechen ein Bruch des Grundprinzips des Außenbereichsschutzes, eine mögliche Vorbildwirkung für weitere Anträge und damit einhergehen die Gefahr einer schleichenden Siedlungsentwicklung, die Umgehung der Bauleitplanung i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ein möglicher langfristiger Verlust der Steuerung.

Eine Anwendung des § 246e BauGB scheint grundsätzlich jedoch vertretbar, da mit dem Vorhaben eine klare Arrondierung angestrebt wird und keine weitere bauliche Entwicklung, z. B. in zweiter Reihe begründet wird. Zur möglichen Beurteilung der Planung im Rahmen des „Bauturbo" sind jedoch folgende inhaltliche Mindestanforderungen zu beachten:

- Aussagen über Vereinbarkeit mit bzw. zu erwartenden Beeinträchtigungen von öffentlichen Belangen: v. a. Natur und Landschaft, Gewässerschutz, Ortsbild, Infrastruktur
- Würdigung nachbarlicher Interessen, z. B. Verschattung, Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen
  Flächensparende Bauweise: kompakter Baukörper, keine übermäßige Versiegelung, reduzierte Erschließung (kurze Zufahrten)
- Freihaltung des Gewässerrandstreifens (§ 38a WHG) von baulichen Anlagen,
  erforderliche Zufahrten sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen bzw. ggf. zu genehmigen Landschaftliche Einbindung durch Eingrünung (heimische Gehölze). Die Eingrünung im Norden sollte in vorliegender Planung ergänzt werden. Ein weicher Übergang zur
  Landschaft ist anzustreben.
  Ortsübliche Gestaltung des Gebäudes mit Satteldach, ortstypische Bauform mit angepassten Dimensionen, ruhige, traditionelle Gestaltung zur Vermeidung von Konflikten mit Ortsbild; Aussagen zur Erschließung

Inhaltliche Mindestunterlagen für eine tragfähige Entscheidung sind mindestens

- Lageplan mit Darstellung der Erschließung und des Gewässerabstands

- Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen mit Angaben zu Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes.
- Beschreibung und Bewertung des städtebaulichen Vorhabens einschließlich Beurteilung der Aus-wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter, Orts- / Landschaftsbild)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft
- Beachtung des Artenschutzes
- Aussagen über Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser und Aussagen zu wild
- abfließendem Oberflächenwasser
- ggf. Stellungnahme betroffener Fachbehörden: z. B. Wasserwirtschaft, Naturschutz etc.

Diskussion:

GRM Dr. Spannring war sich zwar bewusst, dass durch den „Bauturbo" eine Bebauung im Außenbereich u. U erleichtert werden sollte; von Seiten der Gemeinde sollte jedoch final exakt, im Hinblick auch auf die Folgen (Infrastruktur, Einwohnergleichwerte, etc.) abgewogen werden, ob die Vereinfachung nach § 246 e BauGB gewünscht ist.
2. BGM Stanke bekräftigte nochmals, dass sich die Gemeinde exakt überlegen muss, ob der sog. Bauturbo nach § 246 e BauGB angewendet wird oder nicht. Überlegungen bzgl. den weiteren Folgen, z. B. Einwohnergleichwerte, Infrastruktur, weitere Ausweisungen von Bauland, etc. sind bei den kommenden Entscheidungen in jedem Fall zu berücksichtigen.
GRM Bauer bestätigte, dass er generell für die Verwendung des Bauturbos nach § 246 e BauGB ist. Von Seiten der Gemeinde ist jedoch final zu diskutieren, ob durch den Bauturbo nur eine Aufwertung von Außenbereichsgrundstücken stattfindet.
GRM Huber betonte ausdrücklich, dass die Erschließung derzeit nicht gesichert ist. Der vorhandene Grundstücksstreifen zwischen dem Außenbereichsgrundstück und der Schmidhamer Straße ist im Eigentum eines anderen Eigentümers.
GRM Dr. Spannring wies darauf hin, mit der Zurückstellung des Baugesuchs keine Probleme mit der 2-Monats-Fiktion zu erlangen.
GRM Gillhuber bekräftige, dass wir bei jeglicher Entscheidung immer unsere Einwohnergleichwerte im Blick haben müssen.
GRM Bauer teile zum Schluss dem Gremium noch mit, das sich der Gemeinderat der Gemeinde Warngau im Gesamten entscheiden muss, ob der sog. Bauturbo nach § 246 e BauGB zur Anwendung kommt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt den Antrag auf Bauvorbescheid zur Kenntnis. Für eine abschließende Beurteilung fehlen derzeit noch wesentliche fachliche und inhaltliche Grundlagen. Der Antrag wird daher bis zur Vorlag von der Gemeinde geforderten Mindestanforderungen zurückgestellt.
Erst nach Vorliegen dieser Unterlagen wird über das weitere Vorgehen sowie über die Frage einer möglichen Anwendung des § 246 e BauGB beraten und entschieden.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Vollzug der Baugesetze: Bauantrag zum Anbau einer Wohneinheit auf Fl.Nr. 548/50 Gemarkung Warngau, Am Einfang 52
Vorlage: 2026/0579

Sachverhalt:

Mit Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2022, bekanntgemacht am 25.04.2022 /26.04.2022 an den öffentlichen Anschlagtafeln der Gemeinde Warngau und dem dafür vorab ergangenen Satzungsbeschluss vom 11.10.2022 wurde der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Einfang" aufgehoben.

Das Grundstück Fl.Nr. 548/50 Gmkg. Warngau liegt jetzt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Warngau in keinem B-Plan-Gebiet. Die Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Grundstück als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Der Antragsteller möchte die Grundfläche seiner DHH vergrößern und das Gebäude in zwei Wohneinheiten unterteilen. Der Anbau wird um 6,270 m erweitert.

Die Gebäudehöhe wird dabei nicht verändert. Die Dachneigung mit 24° (Bestand) bleibt bestehen.
Die beiden erforderlichen Stellplätze sind in den Planunterlagen nachgewiesen. Der Zugang erfolgt über eine direkt an der Fassade anliegende Außentreppe.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Auskunft des WBV Oberwarngau gesichert. Bei der Bauausführung ist auf die bestehende Hausanschlussleitung zwingend zu achten.

Diskussion:

2. BGM Stanke verwies nochmals auf die Diskussion beim vorherigen TOP bzgl. den Einwohnergleichwerten und betonte ausdrücklich, dass ein Verhindern einer Baugenehmigung im Bereich des § 34 BauGB fast unmöglich sei.
GRM Dr. Spannring vertrat die Auffassung, dass nach der Aufhebung des B-Planes Nr. 13 „Am Einfang" die Gemeinde keine wesentlichen Regelungen bzgl. Baugestaltung etc. hat. Ein Fachbüro sollte der Gemeinde aufzeigen, was noch möglich wäre. Vor der Aufhebung des Bebauungsplanes war noch eine Struktur erkennbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum vorgelegten Antrag auf Baugenehmigung. Die Gestaltungssatzung sowie die

Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau ist vollumfänglich einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Informationen und Anfragen

Durch den Vorsitzenden:

1. Einwohner mit Hauptwohnsitz 3.923 + 5 mehr als im Vormonat
2. Flüchtlinge 202 - 14 weniger als im Vormonat
3. Zweitwohnsitz: 273 - 1 weniger als im Vormonat
4. Verlängerung des Pachtverhältnisses von Frau Petra Spiegler (Wirtin Gasthof zur Post, Warngau) wegen bevorstehender Vergabeverfahren
5. Angelegenheit Parkautomaten im Gemeindebereich wird voraussichtlich in der kommenden Sitzung des Gemeinderates behandelt, wenn alle erforderlichen Unterlagen / Angebote vorliegen
6. Angelegenheit gemeindliche Parkbänke derzeit in Klärung durch das Kabinett – bis Anfang 2027 soll hier eine verbindliche Klärung erzielt werden
7. Kapelle Einhaus steht unter Denkmalschutz; Angebot für die Malerarbeiten ist zwischenzeitlich angefordert
8. Kindergarten am Bergfeld: aktuell sehr schwierige Situation, da es bei der Trägerschaft derzeit sehr viele Krankheitsfälle gibt. Aufgrund dessen wurde die Kindergrippe kurzfristig geschlossen. Anfang September diesen Jahres wir es von Seiten der Gemeinde Warngau zusammen mit dem Träger einen Info-Abend dazu geben

Durch das Gremium:

- *2. BGM Stanke* bzgl. des Gewerbebetriebes "Kinderland" (Kinderland Küche) am Angerweg und dessen Verlagerung des Firmensitzes von Weyarn nach Warngau; außerdem wird nochmals verwiesen auf die Höhe der Erforderlichkeit der nötigen Einwohnergleichwerte.
  Der Vorsitzende verwies auf ein klärendes Gespräch mit der Firmeninhaberin kommende Woche
- *GRM Gillhuber* bzgl. Öffnungszeiten der Eisdiele am Rathaus bzgl. einer Anfrage mehrerer Eltern.
  Der Vorsitzende verwies darauf, dass hierzu bereits ein Gespräch mit dem Eigentümer der Eisdiele "Elvis" erfolgt ist.. Er gab an, dies war durch die Personalnot gegeben
- *2 BGM Stanke* bzgl. Überprüfung der Klärschlammabrechnungen, um das Dezitit auszugleichen
- *GRM Bauer* bzgl. Verlegung von Glasfaser in Wall beim Schützenhaus; derzeit liegt der Gemeinde noch keine Information bzw. Antrag auf VAO vor.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Andreas Beilhack wir der öffentliche Teil der Sitzung um 20.00 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 05.08.26

Andreas Beilhack
Erster Bürgermeister

Alexander Beer
Schriftführer