Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Warngau

Sitzungstermin:	Donnerstag, den 24.09.2026
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	20:20 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
Herr Dr. Henning Fromm	CSU
Herr Johann Gillhuber	DXL
Herr Martin Huber	CSU
Herr Leonhard Obermüller	CSU
Herr Florian Rank	FWG
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:

Frau Yvonne Frischmuth	CSU
Herr Jakob Hampel	FWG

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.07.2026

2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

3. Vollzug der Baugesetze; Anbau eines Wohnzimmers an das bestehende Wohnhaus und Teilung in zwei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 63/3 Gem. Warngau, Ahornallee 5a
   Vorlage: 2026/0601

4. Maibäume in der Gemeinde Warngau
   Vorlage: 2026/0600

5. Vollzug der Baugesetze; Grundsatzentscheidung bzgl. der Änderung der bestehenden Einbeziehungssatzung „Wagner Johann“ für ein weiteres EFH, Lochham 23, Fl.Nr. 2681/6 Gem. Warngau
   Vorlage: 2026/0602

6. Vollzug der Baugesetze; ABS Böttberg, weiteres Verfahren; Behandlung Stellungnahmen RA Döring Spiess - Einstellung des Verfahrens
   Vorlage: 2026/0603

7. Grundsatzbeschluss zur Anwendung des sog. „Bauturbos„ - § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3 b, jeweils BauGB, § 246 e BauGB i.V. m. § 36a BauGB in der Gemeinde Warngau – Städtebauliche Anforderungen gemäß § 36 a Abs. 1 Satz 3 BauGB
   Vorlage: 2026/0604

8. Informationen und Anfragen

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

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 30.07.2026

GRM Rank hat nicht mit abgestimmt, da er an der vergangenen Sitzung nicht teilgenommen hat.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 30.07.2026 zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

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

- Gasthof zur Post in Warngau wird in Zukunft mit der Brauerei Aying weiterbetrieben. Derzeit wird ein Vorvertrag dazu abgeschlossen.
- Gebührenbedarfsberechnung und Beitragssatzung bzgl. der Entwässerungseinrichtung für den Ortsteil Wall wird derzeit überprüft und angepasst.
- Bürgermeisterzimmer zwischenzeitlich saniert.
- Neubesetzung des technischen Bauamtes ab 01.01.2027. Der technische Sachbearbeiter Ernst Bauer ist vergangenen Freitag in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet worden.

Top 3 Vollzug der Baugesetze; Anbau eines Wohnzimmers an das bestehende Wohnhaus und Teilung in zwei Wohneinheiten auf Fl.Nr. 63/3 Gem. Warngau, Ahornallee 5a
Vorlage: 2026/0601

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt, das bestehende Einfamilienhaus in ein Zweifamilienwohnhaus umzubauen. Dazu erfolgt zum einen ein Umbau und ein Anbau im EG, als zweiter Schritt wird das DG umgebaut/ausgebaut und gleichzeitig das Dach saniert.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau als Grünfläche festgesetzt.

Sämtliche Altanträge bzw. die damit verbundenen Genehmigungen wurden nach § 34 BauGB behandelt und genehmigt.

Um genügend Raumhöhe am niedrigsten Punkt des Anbaus zu erhalten, musste die Dachneigung angepasst werden. Das Dach des geplanten Anbaus soll unterhalb eines bestehenden Fassadenfensters anschließen, um dessen Funktion beizubehalten.
Die Dachneigung wurde somit mit 15° angegeben.

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

Das Bauvorhaben bedarf einer Befreiung von der örtlichen Gestaltungssatzung im Punkt 6.1 „Dachform, Dachneigung". Insbesondere der Punkt 6.2 ist zu beachten!
Der Antrag auf die o.g. Abweichung liegt bereits vor.

Die gesamten Dachfenster werden ebenfalls aufgrund des Ausbaus des DG neu eingebaut. In der Küche sowie im Bad werden 2 Doppelfenster eingebaut. Das Wohnzimmer erhalt 2 Dachfenster, für das Büro wird ein Dachfenster situiert.

Die Zwischenräume der bestehenden Sparren werden ebenfalls mitgedämmt, der restliche Bereich des Daches wird mit einer Dachaufdämmung versehen. Der Dachaufbau beträgt somit insgesamt + 25 cm.

Die nötigen Abstandsflächen bzgl. des Anbaus werden alle auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze notwendig. Somit sind bei den 2 vorhandenen Wohnungen 4 Stellplätze dauerhaft vorzuhalten. Gesamt sind 5 Stellplätze vorhanden. Stellplätze 3 und 4 sind über eine Dienstbarkeit an die Fl.Nr. 63/15 Gem. Warngau überschrieben. Zwei Stellplätze werden in einer „Duplexgarage" nachgewiesen.

Im EG werden nur geringe Änderungen zum eigentlichen Anbau (Wohnzimmer) vorgenommen. Das Dachgeschoss wird zu einer weiteren Wohnung ausgebaut. Die zusätzliche Wohnung erstreckt sich über das gesamte DG und wird durch eine neu situierte Treppenanlage erreicht.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das BV steht nicht in Konflikt mit Einrichtungen des WBV Oberwarngau.

Die Dimensionierung der bestehenden Abwasserleitungen sind für das Bad und die Küche im DG (2. Wohnung) ausreichend und werden somit an den Bestand angeschlossen.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium diskutierte ausgiebig über den beantragten Anbau sowie die damit verbundene Dachgestaltung, die nicht der gemeindlichen Gestaltungssatzung entspricht. Von Teilen des Gremiums wurde daher angeregt, das Dach im Bereich des Anbaus im Gesamten zu verlängern, damit keine Abweichung von der Gestaltungssatzung nötig sei. Aufgrund dieses Aspekts ist von Seiten der Verwaltung mit der Bauherrenschaft ein Besprechungstermin zeitnah abzuhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis vom vorgelegten Antrag zum Anbau eines Wohnzimmers an das bestehende Wohnhaus und stellt diesen Antrag aufgrund der gemeindlichen Gestaltungssatzung derzeit zurück. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Bauherrenschaft bzgl. dem Anbau und der damit verbundenen Dachgestaltung in Kontakt zu treten.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Maibäume in der Gemeinde Warngau
Vorlage: 2026/0600

Sachverhalt:

Die regelmäßige Überprüfung der Stand- und Bruchsicherheit von Maibäumen verursacht für die Gemeinde beziehungsweise die jeweiligen Vereine wiederkehrende Gutachter- und Versicherungskosten. Mit zunehmender Standzeit steigen insbesondere die Anforderungen an die fachkundige Begutachtung.

Zur Begrenzung dieser Kosten und zur einheitlichen Regelung der Verkehrssicherheit soll die zulässige Standzeit von Maibäumen auf gemeindeeigenen Grundstücken und öffentlichen Flächen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Warngau künftig auf drei Jahre begrenzt werden.

Ein im Jahr 2026 aufgestellter Maibaum müsste demnach spätestens bis zum 30. April 2029 vollständig abgebaut werden. Die während der Standzeit notwendigen Kontrollen der Stand- und Bruchsicherheit bleiben hiervon unberührt. Bei festgestellten Sicherheitsmängeln ist ein Maibaum unabhängig von der festgelegten Höchststandzeit unverzüglich abzubauen.

Diskussionsverlauf:

Bürgermeister Andreas Beilhack erläuterte den Sachverhalt.

GRM Bauer: wie viel Kosten entstehen bei der Maibaumprüfung.

1. BGM.: ab 3 Jahre ca. 2.500 Euro

GRM Bauer: welche Maibäume stehen auf Gemeindeflur?

1. BGM.: Reitham und Oberwarngau stehen auf Gemeindegrund, Wall steht auf privaten Grund und Osterwarngau auf Kirchen Grund, der Auftrag einen Maibaum aufzustellen wird von der Gemeinde an einen Verein vergeben.

GRM Bauer: wie ist es rechtlich, wenn ein Kindergarten einen Maibaum aufstellt

1. BGM: Kindergarten Maibaum fällt in die Prüfung

Zweiter BGM Stanke: den Versicherungsschutz soll die Gemeinde übernehmen

GRM Rank: es soll die einfachste und günstigste Lösung für die Maibäume gefunden werden

1. BGM: die Vereine werden beauftragt die Maibäume aufzustellen.

Dritter BGM Obermüller bzgl. Rücksprache mit allen betroffenen Vereinen.

GRM Dr. Spannring erläuterte dem Gremium, die Vor- und Nachteile von alten und schadhaften Maibäumen, verbunden mit den daraus resultierenden Schäden und Rissen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass Maibäume, die von der Gemeinde beauftragt werden und die auf gemeindeeigenen Grundstücken sowie auf öffentlichen Flächen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Warngau grundsätzlich nur bis zum 30. April des dritten auf das Aufstellungsjahr folgenden Kalenderjahres stehen bleiben dürfen.

Eine Verlängerung der Standzeit über diesen Zeitpunkt hinaus ist ausgeschlossen. Der jeweilige Veranstalter beziehungsweise Betreiber trägt die Verantwortung und die Kosten für den fristgerechten Abbau und die ordnungsgemäße Wiederherstellung der betroffenen Fläche.

Die erforderlichen Sicherheitskontrollen während der zulässigen Standzeit bleiben unberührt. Bei Zweifeln an der Stand- oder Bruchsicherheit ist der Maibaum unverzüglich abzubauen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Regelung künftig in alle Gestattungen, Sondernutzungserlaubnisse und sonstigen Vereinbarungen über das Aufstellen von Maibäumen aufzunehmen. Für bereits aufgestellte Maibäume gilt die Regelung entsprechend.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Vollzug der Baugesetze; Grundsatzentscheidung bzgl. der Änderung der bestehenden Einbeziehungssatzung „Wagner Johann“ für ein weiteres EFH, Locham 23, Fl.Nr. 2681/6 Gem. Warngau
Vorlage: 2026/0602

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt eine Anfrage auf Baurechtsschaffung im Bereich der Fl.Nr. 2681/6 Gem. Warngau vor.

Mit der Änderung der bestehenden Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen EFH mit Garage im vorderen Bereich des Grundstücks (zum Weiher hin) geschaffen werden, um für die Eigentümer zusätzliches Wohneigentum zu schaffen.

Um keine Gefälligkeitsplanung zu erwirken, ist vorab zwingend mit dem angrenzenden Eigentümer (Fl.Nr. 2861/8 Gem. Warngau) Kontakt aufzunehmen, ob dieser an einer Änderung ebenfalls interessiert ist. Dessen Entscheidung ist baurechtlich ausschlaggebend (Gefälligkeitsplanung), ob das Änderungsverfahren eingeleitet wird.

Das Gebäude soll mit 9,74 m x 6,615 m und einem südlichen Erker errichtet werden. Angaben zu Dachneigung etc. sind im Antrag nicht genannt.

Die neu errichtende Garage wird im vorderen Grundstücksbereich situiert, wodurch das neu entstehende EFH nur fußläufig zu erreichen ist. Dazu soll der Garagenvorbereich in Form einer Wechselnutzung (Garage alt / Garage neu / Stellplatz) verwendet werden. Es ist jedoch bekannt, dass dies zu Komplikationen führt (gefangene Stellplätze). Die erforderliche Aufstellfläche wird daher nicht in Betracht gezogen.

Wesentlicher Aspekt bei diesem Änderungsverfahren ist ebenfalls das Sturzflutmanagement der Gemeinde. Das gesamte Grundstück liegt im blauen Bereich und sollte daher nur bedingt mit einer Bebauung versehen werden. Angrenzend befindet sich auch noch ein Löschwasserteich der Gemeinde, der direkt an die Grundstücksgrenze anraint.

Die Einschätzung beruht auf einer Analyse der Daten aus dem Sturzflutrisikomanagement-Konzept. Abflussberechnungen im geplanten Zustand wurden bisher nicht durchgeführt.

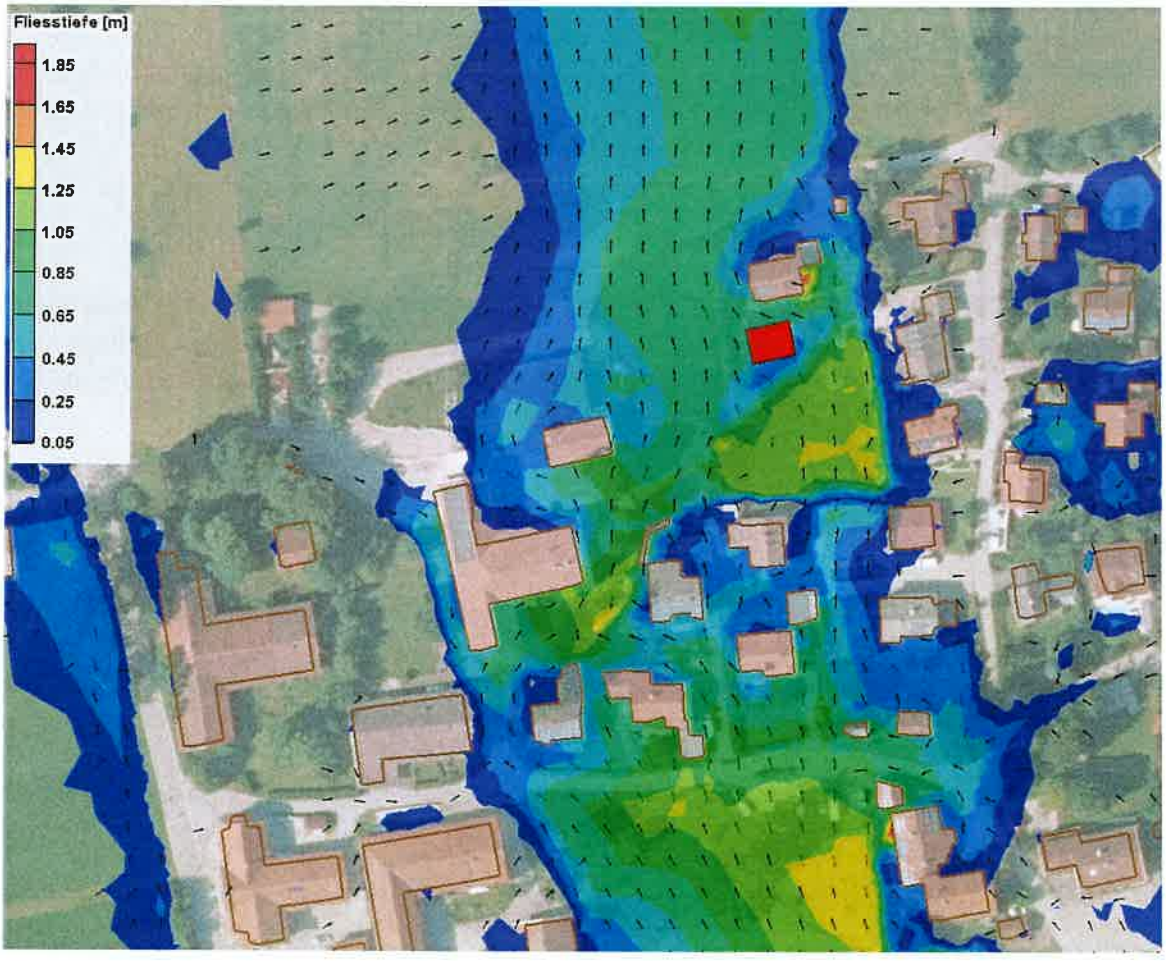
Das Flurstück, auf dem das Bauvorhaben angedacht ist, liegt in einem Hauptabflusskorridor, in dem nach der Analyse von Lindschulte / Blasy-Overland mehr 50 m³/s in den betrachteten Lastfällen abfließen können. Der Abflusskorridor sammelt Niederschlagswasser eines großen Teils des Einzugsgebiets aus südlicher Richtung. Der Abfluss ergießt sich in Locham zentral durch den Ortsbereich.
In den nachfolgenden Abbildungen ist die Lage des geplanten Gebäudes grob verortet (rot).

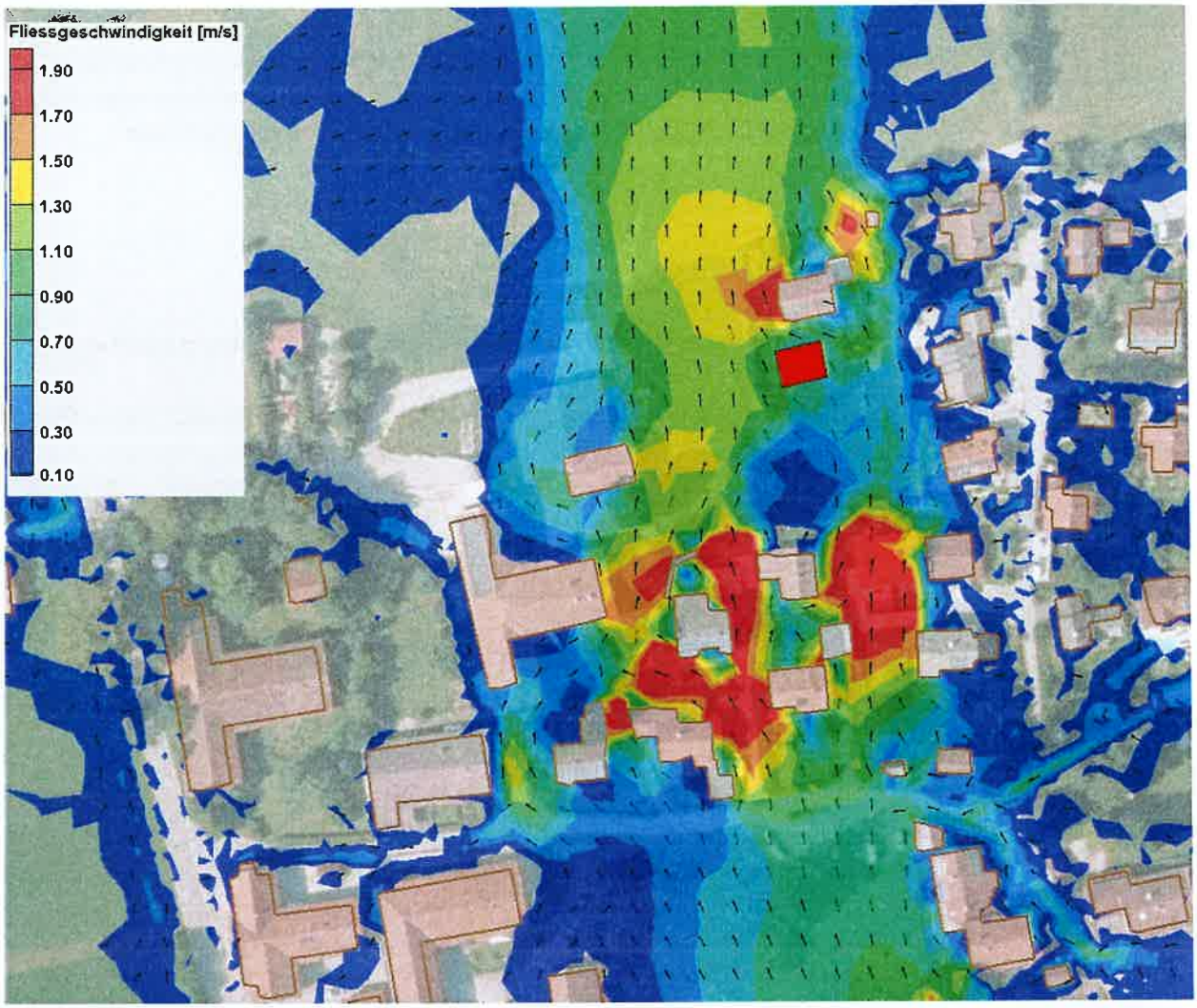
Das Gebäude liegt, wie auch das bestehende Wohnhaus, in diesem Abflusskorridor. Es treten in diesem Bereich Fließtiefen von bis zu ca. 0,75 m und Fließgeschwindigkeiten von knapp 1,0 m/s auf. Die maßgebliche Wasserspiegellage im Lastfall HN100 liegt bei 684,95 m NHN.

Aufgrund dieses massiven Abflussaufkommens liegt das Bauvorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht in einem sehr ungünstigen Bereich.
Es müssten folgende Voraussetzungen für ein aus wasserrechtlicher Sicht genehmigungsfähiges Vorhaben erfüllt sein:

- Die neue Bebauung muss starkregensicher ausgeführt werden und damit vermutlich entsprechend hoch über das Gelände herausgehoben werden, dass keine Gebäudeöffnungen unterhalb des maßgeblichen Wasserspiegels liegen. Ein Sicherheitsmaß von mindestens 0,25 m, besser 0,50 m (Freibord) ist in der vorliegenden Situation anzuraten.
- Das Vorhaben muss so ausgeführt werden, dass keine Strömungsumlenkung / -änderung auftritt, die nachteilige Auswirkungen auf Dritte hat. Dazu gehört auch, dass durch den Baukörper und ggf. ergänzende Geländeanschüttungen verlorengehender Retentionsraum wirkungsgleich ausgeglichen werden muss.

Aufgrund der örtlichen Situation, die aus den Bestandsberechnungen hervorgeht, werden diese Anforderungen sehr schwer umsetzbar sein.
Wie sich das Vorhaben auf die Strömung auswirken würde, kann aus den Bestandberechnungen nicht quantifiziert werden.
Eine Darstellung der der Auswirkungen wäre durch eine hydraulische Berechnung des Planungszustands und einen Verglich mit den Ergebnissen des Ist-Zustands möglich.





Wird ein Änderungsverfahren eingeleitet, ist außerdem explizit auf § 37 WHG in seiner jeweils gültigen Fassung hinzuweisen und final zu prüfen.

Anzumerken ist noch der im Süden verlaufende Kanal; dieser befindet sich zum größen Teil unter dem angrenzenden Wal an der Grundstücksgrenze. Bei jeglicher Bautätigkeit ist dieser in einem noch zu bestimmenden Mittel freizuhalten.

Ferner ist noch anzumerken, dass ein zusätzliches Gebäude ebenfalls wieder summarisch die Einwohnergleichwerte erhöht.

Ein städtebaulicher Vertrag bzgl. der gesamten Kostentragung (Bauleitplan, Gutachten, rechtliche Beratung, etc.) durch den Antragsteller ist zwingend abzuschließen.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium war sich darüber einig, die gesamte Situation Stellplätze, Kanal, etc. exakt zu prüfen. GRM Bauer plädierte dafür ein sauberes Verfahren abzuhalten. GRM Rank beteuerte, aufgrund der vielen Probleme das Verfahren überhaupt nicht zu beginnen. GRM Dr. Spannring wies

nochmals auf die Frage bzgl. einer Gefälligkeitsplanung hin. Eine Prüfung muss zwingend erfolgen. Zweiter Bürgermeister Stanke wies das gesamte Gremium darauf hin, dass es sich derzeit nur um einen Grundsatzbeschluss handelt, der noch keine Verfahrenseröffnung bewirkt. Das gesamte Gremium war sich auch darüber einig, die bereits bestehende Feuerwehrzufahrt dringend zu beachten. Auch der bereits bestehende Kanal muss jederzeit frei zugänglich sein.

Weitere Wortmeldung des Gremiums:

GRM Fromm: reicht der Abstand vom Haus zur Kanalleitung?

GRM Gillhuber: Wendehammer bereits öfters zugeparkt, Parkplatzsituation ist nicht optimal

GRM Bauer: das Bauvorhaben soll rechtlich geprüft werden, es sind noch sehr viele offene Fragen

GRM Rank: bei dem Bauvorhaben sind noch sehr viele offene Fragen, er stimmt nicht zu

GRM Dr. Spannring: warum muss der Grundstücksnachbar gefragt werden, damit es keine Gefälligkeitsplanung ist?

1. BGM: erläutert Herrn Spannring den Sachverhalt wegen der Nachbarn und der Gefälligkeitsplanung

Zweiter BGM Stanke: Bauvorhaben soll weiterverfolgt werden, die Feuerwehrzufahrt zum Weiher muss frei bleiben. Grunddienstbarkeit für die Kanalleitung sollte vorliegen, die Kanalleitung muss von jeder Seite 2 m zugänglich sein. Es sollen zuerst die Nachbarn befragt werden, ob das Bauvorhaben weiterverfolgt werden soll. Heute soll nur zugestimmt werden, dass bei diesem Baubewerber weitergemacht wird.

Beschluss:

Die Gemeinde Warngau verfolgt mit der derzeit geltenden Einbeziehungssatzung ein städtebauliches Konzept. Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau befürwortet die weitere Prüfung einer Baurechtschaffung im Bereich der Fl.Nr. 2681/6 Gem. Warngau.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung der bestehenden Einbeziehungssatzung vorab zu prüfen und anschließend einzuleiten.

Die gesamten Kosten für das Bauleitplanverfahren (Planung, Gutachter, rechtliche Beratung, …) hat der Vorhabenträger zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB ist abzuschließen.

Um keine Gefälligkeitsplanung zu erwirken, ist vorab zwingend mit den angrenzenden Eigentümern Kontakt aufzunehmen, ob diese an einer Änderung ebenfalls interessiert sind.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15	
Ja-Stimmen:	13	
Nein-Stimmen:	2	(GRM Rank, GRM Weber)
Persönlich beteiligt:		

Top 6 Vollzug der Baugesetze; ABS Böttberg, weiteres Verfahren; Behandlung Stellungnahmen RA Döring Spiess - Einstellung des Verfahrens
Vorlage: 2026/0603

Sachverhalt:

Mit Kaufvertrag vom 27.05.2025 hat die Gemeinde eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 1917, Gemarkung Warngau, im Zusammenhang mit der geplanten Außenbereichssatzung „ABS Böttberg“ erworben. Auf einer Fläche von rund 1.500 m² sollen drei Bauparzellen mit jeweils etwa 500 m² entstehen. Eine Parzelle soll bei dem Veräußerer verbleiben, zwei Parzellen soll die Gemeinde erhalten. Für eine der gemeindlichen Parzellen ist ein bestimmter Interessent vorgesehen. Dieser soll sich jedoch wie andere Interessenten nach den Vergabekriterien des Einheimischenmodells bewerben; eine Zuteilung war damit verbunden. Die zweite gemeindliche Parzelle soll ebenfalls im Einheimischenmodell vergeben werden.

Nach Einwand eines Bürgers und aufgrund rechtlicher Bedenken hat die Gemeinde den Kaufvertrag und die geplante Satzung anwaltlich prüfen lassen. Nach Einschätzung der beauftragten Kanzlei ist die Regelung im Kaufvertrag problematisch, nach der eine Parzelle einem von vornherein bestimmten Käufer angeboten werden soll. Der Vertrag stellt weder sicher, dass dieser die Vergabekriterien erfüllt, noch regelt er ein entsprechendes Vergabeverfahren. Zudem bestehen erhebliche Zweifel an der Angemessenheit des vereinbarten Kaufpreises. Die Kanzlei sieht deshalb ein erhebliches Risiko für die Wirksamkeit des Kaufvertrags und möglicherweise auch der Außenbereichssatzung.

Die geplante Außenbereichssatzung bewertet die Kanzlei ebenfalls als rechtlichen Grenzfall. Insbesondere ist zu prüfen, ob die vorhandene Wohnbebauung das erforderliche Gewicht für eine Außenbereichssatzung hat. Außerdem sind die bauliche Verdichtung durch drei zusätzliche Parzellen und mögliche Auswirkungen auf vergleichbare Bereiche im Gemeindegebiet zu berücksichtigen

Diskussionsverlauf:

Der Vorsitzende sowie Teile des Gremiums bekundeten ihr Bedauern. Teilweise wurden vom Gremium auch der damalige Vorsitzende sowie der Baujurist des Landratsamtes Miesbach kritisiert, obwohl damals angeblich eine positive Prüfung des gesamten Verfahrens vorlag. GRM Dr. Spannring plädierte dafür solche Zusagen künftig nur noch schriftlich einzufordern, um demnach im Gemeinderat handeln zu können. GRM Schwarzer bedauerte das gesamte Verfahren sehr und war wegen der Lügen sehr erzürnt.

Weitere Wortmeldungen des Gremiums im Einzelnen:

GRM Bauer: Schade, dass es so gekommen ist. Befürwortung das für Einheimische Bauland geschaffen wird. Es hat auch eine gute Seite, auf welche Vorgänge die Gemeinde zukünftig beachten muss.

GRM Rank: gleiche Meinung wie Max Bauer. Vom früheren Bürgermeister und der Rechtaufsicht wurde gesagt, dass alles sicher ist. Wurde auf Nachfrage immer wieder bestätigt, dass alles geprüft wurde und in Ordnung ist.

Zweiter BGM Stanke: Es soll ins Protokoll, das „mehrfach" gesagt wurde, es ist alles geprüft, auf diese Aussagen des Vorsitzenden hat sich der vorherige Gemeinderat verlassen.
Hr. Bücher hat immer wieder gesagt, dass es eine Gefälligkeitsplanung ist. Es entstanden Kosten für die Gemeindebürger

GRM Dr. Spannring: nimmt den Vorgang auf die eigene Kappe, hat sich auf die mündlichen Aussagen des vorherigen Bürgermeisters verlassen. Zukünftig schriftliche Zustimmungen vorlegen.

Zweiter BGM Stanke: Wir haben auf das Vertraut, was uns vom Vorsitzenden zu uns als Gemeinderat gesagt wurde.

1. BGM: zukünftig wird alles schriftlich eingeholt

GRM Schwarzer: wir sind belogen und betrogen worden

GRM Huber: Gemeinde hat alles versucht und nochmal geprüft, ob eine Umsetzung möglich ist (da auch schon hohe Kosten für die Gemeinde entstanden sind). Verhinderung des Vorhabens nicht von Verwaltung, sondern von Anwohnern selbst. Es soll bitte seitens der Verwaltung noch geprüft werden, ob die in Böttberg für eine landwirtschaftliche Nutzung genehmigten Gebäude auch tatsächlich landwirtschaftlich genutzt werden (nach Hinweisen aktuell evtl. nicht der Fall). Kleine Ortsteile sollten auch die Möglichkeit erhalten sich zu entwickeln.

GRM Dr. Spannring: Schlägt vor, dass wir mit Schuldzuweisungen vorsichtig sein sollten. Die mit der Maßnahme verfolgte Absicht war in jedem Fall gut.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau wird über das gesamte Verfahren nochmals informiert und wurde von der Stellungnahme der gegnerischen RA-Kanzlei Labbe`, München, in Kenntnis gesetzt.

Gleichzeitig wird die gesamte rechtliche Beurteilung samt Stellungnahme der gemeindlichen Kanzlei Döring Spiess samt den gesamten Ausführungen durch Frau Spiess (Gegendarstellung) zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau ist sich darüber einig, dass aufgrund der gesamten Schwierigkeiten und Probleme, vor allem bei der Vertragsgestaltung und dem Anwenden der Kriterien für EInheimischenbauland (Einheimischenmodell) die gesamte Angelegenheit zeitnah und im gesamten zu beenden ist.

Der bestehende Grundstückskaufvertrag ist rückabzuwickeln, d.h. die komplette Auflösung des bestehenden Kaufvertrags und die gesamte Rückgängigmachung der daraus entstandenen Verpflichtungen. Beide Vertragsparteien (Gemeinde . /. Veräußerer) erhalten jeweils das zurück, was sie bereits geleistet haben.

Die Vertragsrückabwicklung wird bei der ABS Böttberg deutlich, da der Vertrag in der rechtlich einwandfreien Form nicht wie erwartet erfüllt werden kann.

Die gesamte Planung bei der BEGS, Rosenheim, ist mit sofortiger Wirkung zu beenden. Alle angefallenen Kosten sind abzurechnen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Grundsatzbeschluss zur Anwendung des sog. „Bauturbos„ - § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3 b, jeweils BauGB, § 246 e BauGB i.V. m. § 36a BauGB in der Gemeinde Warngau – Städtebauliche Anforderungen gemäß § 36 a Abs. 1 Satz 3 BauGB Vorlage: 2026/0604

Sachverhalt:

Angesichts des anhaltenden Wohnungsmangels in Deutschland hat der Bundestag am 9. Oktober 2025 den sogenannten „Bauturbo“ beschlossen (Rechtskraft: 27.10.2025). Ziel ist es Planungs- und Genehmigungsverfahren für den Wohnungsbau zu verkürzen.

Diese Erleichterungen werden von der Gemeinde Warngau begrüßt. Sie führen zu einer Beschleunigung beim dringend notwendigen Wohnungsbau und entlasten sowohl Bauherrn als auch die Kommunalverwaltung von übermäßigem bürokratischem Aufwand. Das Gesetzespaket beinhaltet im Kern den bis zum 31. Dezember 2030 befristeten § 246e Baugesetzbuch.

Dieser ermöglicht es zu Gunsten von Wohnbauvorhaben von allen Vorschriften des Baugesetzbuchs abzuweichen. Daneben wurde eine Änderung des § 31 BauGB sowie § 34 BauGB vorgenommen. Beispielsweise sind nun Nachverdichtungen auch abweichend von Bebauungsplanfestsetzungen genehmigungsfähig, die ansonsten langwierige und teure Änderungen der Bebauungspläne erforderlich gemacht hätten.

Zur Sicherung der kommunalen Planungshoheit, die grundgesetzlich der Selbstverwaltungsgarantie der Kommunen gemäß Artikel 28 Grundgesetz entspringt, wurde der § 36a BauGB in die Novelle des Baugesetzbuchs eingeführt. Dieser unterstellt die Anwendung von §§ 246e, 34 Abs. 3b, 31 Abs. 3 BauGB einer Zustimmungspflicht durch die Gemeinde und deren demokratisch gewählten Vertreter.

Wohnbauvorhaben sind in diesem Zusammenhang nur zulässig, insofern sie mit den gemeindlichen Vorstellungen „von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung" vereinbar sind.
Darüber hinaus kann die notwendige Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB an die Bedingung einer Verpflichtung zur Einhaltung städtebaulicher Anforderungen geknüpft werden. Die aktive Zustimmung der Gemeinde ist eine zentrale Voraussetzung zur Anwendung des „Bauturbos". Sie bezieht sich auf die kommunale Planungshoheit und stellt einen eigenständigen Genehmigungsschritt dar.

Damit verlagert sich ein Teil des regelgebundenen Genehmigungsverfahrens hin zu einer Einzelfallbewertung. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB bedarf es eines qualifizierten und abgestimmten Vorgehens für die Anwendung des „Bauturbos".

Um der Zustimmungsverpflichtung nach § 36a BauGB nachzukommen und eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, bedarf es eines Grundsatzbeschlusses. Dieser soll die Voraussetzungen und Kriterien zur Anwendung des „Bauturbos" festlegen, welche städtebauliche Anforderungen bzw. Bedingungen beinhalten. Nach dem Wortlaut des § 36a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB und §34 Abs. 3b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

Um städtebaulich-ökologische, naturschutzfachliche sowie vertragliche Mindeststandards auch ohne Festsetzungsmöglichkeiten einer Bauleitplanung bei Wohnungsbauvorhaben über den „Bauturbo" einzufordern, wird die Zustimmung der Gemeinde an städtebauliche Anforderungen geknüpft. Diese sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die vertraglichen Regelungen beziehen sich insbesondere auf die der Erschließung bzw. die Übernahme der Erschließungskosten. Die städtebaulichen Verträge sind vor Erteilung der Zustimmung der Gemeinde abzuschließen und beidseitig zu unterzeichnen (falls erforderlich).

Bestehende Gewerbegebiete im gesamten Ortsgebiet werden gänzlich von der Anwendung des „Bauturbos" ausgeschlossen.

Laufende im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitplanverfahren werden weiterhin als gemeindliche Vorstellung „von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung" eingeordnet. Zur Verwirklichung der beschlossenen Zielsetzungen der jeweiligen Bauleitplanungen sowie zur geordneten Durchführung laufender Bauleitplanverfahren werden diese fortgeführt und von der Anwendung des „Bauturbos" ausgenommen. Beschleunigung kann hier aber u.U. über § 33 BauGB erfolgen, sofern die einschlägigen Voraussetzungen vorliegen.

Außerdem wird die Anwendung des „Bauturbos“ im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ganzheitlich ausgeschlossen. Durch den neu eingeführten § 31 Abs. 3 BauGB im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB ergibt sich die Möglichkeit von den Grundzügen der Planung abzuweichen. Durch den neu eingeführten § 34 Abs. 3b BauGB kann im unbeplanten Innenbereich zudem vom Einfügungsgebot gem. § 34 Abs. 1 BauGB abgewichen werden. Daraus resultiert die Option der Nachverdichtung im Innenbereich ohne Bauleitplanverfahren.

Diskussionsverlauf:

GRM Gillhuber bekräftige nochmals, dass jede Bebauung durch den Bauturbo sich auf die Einwohnergleichwerte auswirkt. Zweiter Bürgermeister Stanke erläuterte nochmals dem Gremium, dass sämtliche Stellungnahmen der Gemeinden auch im Hinblick auf den Bauturbo immer noch selbständig im Gemeinderat entschieden werden.

Weitere Wortmeldungen des Gremiums im Einzelnen:

GRM Danzer: Ist der Bauturbo im Außenbereich ausgenommen? In der Beschlussvorlage ist er nicht ausgenommen.

GRM Gillhuber: Wie viele EWG´s sind für den Bauturbo übrig, wenn dass neue Gewerbegebiet bebaut ist?

Zweiter BGM Stanke: Es wird nicht über EWG´s beschlossen, sondern über die Anwendung des Bauturbos.

GRM Bauer: es sind mit dem Bauturbo schnellere Baugenehmigungen möglich

Zweiter BGM Stanke: Die knappen Einwohnergleichwerte sind nur Richtung Holzkirchen betroffen,südlich von Warngau ist die Gemeinde nicht von den knappen EWG´s betroffen.

Beschluss:

1. Die Gemeinde Warngau begrüßt die gesetzliche Einführung des sog. „Bauturbo“ als wichtige Maßnahme zur Beschleunigung der zur Wohnraumversorgung notwendigen Bauvorhaben.
   Sie begrüßt die damit geschaffene Reduzierung vermeidbaren bürokratischen Aufwands für Bauherrn wie für die Verwaltung der Gemeinde.

2. Laufende im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitplanverfahren werden fortgeführt und bleiben vom „Bauturbo“ unberührt. Auf Antrag kann § 33 BauGB Anwendung finden, wenn die einschlägigen Voraussetzungen erfüllt sind.

3. Bestehende Gewerbegebiete im gesamten Ortsgebiet werden gänzlich von der Anwendung des „Bauturbos“ ausgeschlossen.

4. Laufende im Aufstellungsverfahren befindliche Bauleitplanverfahren werden weiterhin als gemeindliche Vorstellung „von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ eingeordnet. Zur Verwirklichung der beschlossenen Zielsetzungen der jeweiligen Bauleitplanungen sowie zur geordneten Durchführung laufender Bauleitplanverfahren werden diese fortgeführt und von der Anwendung des „Bauturbos“ ausgenommen. Beschleunigung kann hier aber u.U. über § 33 BauGB erfolgen, sofern die einschlägigen Voraussetzungen vorliegen.

5. Von einer Anwendung des sogenannten Bauturbos im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB soll grundsätzlich abgesehen werden.

6. Durch den neu eingeführten § 31 Abs. 3 BauGB im beplanten Innenbereich gem. § 30 BauGB ergibt sich die Möglichkeit von den Grundzügen der Planung abzuweichen. Durch den neu eingeführten § 34 Abs. 3b BauGB kann im unbeplanten Innenbereich zudem vom Einfügungsgebot gem. § 34 Abs. 1 BauGB abgewichen werden. Daraus resultiert die Option der Nachverdichtung im Innenbereich ohne Bauleitplanverfahren.

7. Ausschluss bei festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Die gemeindliche Zustimmung beseitigt lediglich dieses spezifische Versagungshemmnis; die Bauaufsichtsbehörde hat weiterhin sämtliche übrigen materiell-rechtlichen Anforderungen zu prüfen.
Der Grundsatz der Gleichbehandlung ist maßgeblich; bei mehreren vergleichbaren Fällen in einer abgrenzbaren Umgebung erfolgt die Beurteilung in Kenntnis aller Fälle, um ein „Windhundprinzip“ zu vermeiden und eine städtebaulich kohärente Entwicklung zu sichern.

Die Vorschriften des Bauturbo enthalten keine besonderen Verfahrensvorschriften für die Erteilung der Baugenehmigung. Das heißt, dass der Bauantrag bei der Baubehörde zu stellen ist und dann die Gemeinde beteiligt wird. Diese Vorgehensweise würde der zentralen Bedeutung der Gemeinde und der Zustimmung nach § 36a BauGB in aller Regel nicht gerecht. Vielmehr ist es notwendig, dass sich der Vorhabensträger frühzeitig vor der Bauantragstellung mit der Gemeinde abstimmt. Diese kann dann prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben ihren ortsplanerischen Vorstellungen entspricht bzw. ob und welche städtebauliche(n) Vereinbarungen dazu geschlossen werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Informationen und Anfragen

Informationen, Anfragen;

1. Durch den Vorsitzenden:
   - Aktuelle Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz 3.933 (+ 10 mehr als im Vormonat)
   - Nebenwohnsitz 274 (+ 1 mehr als im Vormonat)
   - 11 Geburten
   - 140 Flüchtlinge
   - Asylunterkunft am VIVO-Gelände wird wie vereinbart geschlossen
   - Jungbürgerversammlung findet statt am 17.11.26 um 19:00 Uhr im Gasthof zur Post
   - Bürgerversammlung findet statt am 19.11.26 um 19:00 Uhr im Gasthof zur Post

2. Durch das Gremium:
   - Dritter Bürgermeister Obermüller fragte beim Vorsitzenden nach, welcher Altersbereich zur Jungbürgerversammlung eingeladen wird.
     Der Vorsitzende erwiderte, dass Jugendliche zwischen 13 – 21 Jahren eingeladen werden.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister, Andreas Beilhack, wird der öffentliche Teil der Sitzung um 20:20 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 14.10.26

Andreas Beilhack
Erster Bürgermeister

Alexander Beer
Schriftführer