

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 11.11.2025  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:44 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

Frau Barbara Deflorin CSU

(anwesend ab 19:03 Uhr)

Herr Hubert Deflorin BP

Herr Dr. Henning Fromm CSU

Herr Johann Gillhuber DXL

Herr Josef Gschwendtner FWG

Frau Katrin Knabl FWG

Herr Leonhard Obermüller CSU

Herr Florian Rank FWG

Herr Adolf Schwarzer CSU

Herr Dr.-Ing. Michael Spannring GRÜNE

Herr Harald Stanke FWG

**Entschuldigt fehlen:**

**Gemeinderatsmitglieder:**

Herr Reinhard Bücher GRÜNE

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

---

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 14.10.2025
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. 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: 2025/0483
4. Firma RESULT-Recycling; Aufhebung des Beschlusses vom 14.11.2017  
Vorlage: 2025/0485
5. Vollzug der Baugesetze; Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage; Taubenbergstraße 6a, 83627 Oberwarngau; Fl.Nrn. 27, 27/1 Gemarkung Warngau  
Vorlage: 2025/0478
6. Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau eines Austragshauses mit Remise und zwei Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 190 Gem. Warngau, Ahornallee 10, 83627 Warngau  
Vorlage: 2025/0479
7. 24. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich des Ortsteils Einhaus; Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2025/0484
8. Neuanschaffung von Vereinsspenzer - Zuschussantrag vom 01.10.2025 des Trachtenvereins GTEV d'Hochbergler Oberwarngau e.V.  
Vorlage: 2025/0480
9. Dachrenovierung der Kirche und Klausen Nüchternbrunn - Zuschussantrag vom 20.10.2025 der Kirchenstiftung St. Georg Osterwarngau  
Vorlage: 2025/0482
10. Beitritt zum neu zu gründenden Zweckverband Kommunalen IT-Schuldienst Oberland (KITSO)  
Vorlage: 2025/0486
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 3 begrüßte er Herrn Stumpe und Frau Legath von der Firma Result Recycling GmbH & Co. KG.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

<b>Top 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 14.10.2025</b>
--

GRM Adolf Schwarzer und GRM Hubert Deflorin haben an der vergangenen Sitzung nicht teilgenommen und enthielten sich somit der Stimme.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 14.10.2025 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 2      Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen</b>
---

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

Gemeinderatssitzung vom 14.10.2025:

1. Gründung einer Arbeitsgruppe „Gasthof zur Post Warngau“ mit folgenden Mitgliedern:  
GRM Beilhack  
GRM Deflorin Hubert  
GRM Stanke  
GRM Gillhuber  
Als Berater unterstützt uns Andreas Beilhack

Den Vorsitz der Arbeitsgruppe übernimmt Klaus Thurnhuber.

2. Kündigung des Energie-Monitors der Bayernwerk Netz GmbH zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

**Top 3     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: 2025/0483**

**Sachverhalt:**

Vorstellung des Antrags durch die Firma Result Recycling GmbH & Co. KG durch Herrn Stumpe und Frau Legath.

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 befristet auf 5 Jahre 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 m<sup>2</sup>, befestigt ca. 8.300 m<sup>2</sup>
- Annahme Beton, Straßenaufbruch, Bauschutt, Boden, Gleisschotter
- Aufbereitung mittels mobiler Brecher- und Siebanlagen
- Entsorgungsfachbetrieb

#### 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 CO<sub>2</sub> 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 Vorstellung des Antrags anhand einer Powerpoint-Präsentation durch Herrn Stumpe fand im Gemeinderat eine sehr kritische Diskussion statt. Zum Teil wurde sich sehr misstrauisch zum gesamten Vorhaben geäußert. Nach Rücksprache mit den Antragstellern sind dem LRA Miesbach jährlich Prüfprotokolle und Bescheinigungen vorzulegen.

Die Mehrheit des Gemeinderates war anschließend nach Ausräumen des Misstrauens aus den vergangenen Jahren und der bereits bestehenden Anlage für den vorliegenden Antrag.

Antrag auf Geschäftsordnung durch GRM Bader auf namentliche Abstimmung bzgl. dem vorliegenden Antrag:

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf namentliche Abstimmung wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis des Antrags auf ein genehmigungspflichtiges Vorhaben nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 12.08.2025.

Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben im vorgenannten Umfang zu, da die Änderungen bei diesem Neuantrag im Verhältnis zum damaligen Bestandsantrag wesentliche Vorteile (Gleisschotter) beinhalten.

Die Gemeinde Warngau erteilt daher der Fa. RESULT-Recycling GmbH & Co. KG. Die zeitweilige Lagerung und Behandlung der nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle befristet auf 5 Jahre (31.12.2030). Eine positive Stellungnahme wird erteilt.

Es ist kein Recycling von Gleisschotter mehr durchzuführen. Bei der späteren Verfüllung der Grube ist kein Gleisschotter zu verwenden.

Sollte Gleisschotter verfüllt worden sein, muss dieser auf der betreffenden Fläche entfernt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	15	
Nein-Stimmen:	1	GRM Bader
Persönlich beteiligt:		

**Top 4      Firma RESULT-Recycling; Aufhebung des Beschlusses vom 14.11.2017**  
**Vorlage: 2025/0485**

**Sachverhalt:**

Aufgrund des befristeten Bauantrags der Firma RESULT-Recycling GmbH & Co. KG (Blmsch-Verfahren) vom 12.08.2025 (siehe vorheriger TOP 3) wird der damalige Beschluss v. 14.11.2017 bzgl. der Untersagung des Weiterbetriebs und die Errichtung einer Sieb- und Brech-anlage für natürlichen Kies sowie für nicht gefährliche Bau- und Abbruchabfälle auf dem Gelände der Kiesgrube Froschauer vollumfänglich aufgehoben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom dem gesamten Sachstand und dem vorherigen Bauantrag und beschließt die Aufhebung des Beschlusses v. 14.11.2017.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	14	
Nein-Stimmen:	2	GRM Bader, GRM Bauer
Persönlich beteiligt:		

**Top 5      Vollzug der Baugesetze; Vorbescheid zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage; Taubenbergstraße 6a, 83627 Oberwarngau; Fl.Nrn. 27, 27/1 Gemarkung Warngau**  
**Vorlage: 2025/0478**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 27, 27/1 der Gemarkung Warngau, Taubenbergstraße 6a. Die beiden Einfamilienhäuser werden auf dem Grundstück, Fl.Nr. 27 Gem. Warngau, errichtet. Die Wandhöhe würde 6,00 m betragen. Die Grundfläche (GR) je Gebäude ist mit 96 m<sup>2</sup> angegeben.

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 MD – Dorfgebiet festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen können vollumfänglich auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 27/1 Gem. Warngau dient als Zufahrt (private Erschließungsstraße).

Die beantragte Errichtung von zwei Einfamilienhäusern fügt sich nach Art und Umfang ein und ist zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.



Beim vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid wird explizit auf das Sturzflutmanagement der Gemeinde Warngau hingewiesen. Unter Umständen sind die Wasserverläufe und dgl. in einem Gutachten nachzuweisen; genaueres regelt aber evtl. das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim.

Der Antragsteller hat bei einem späteren Bauantrag explizit darauf zu achten, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine negativen Auswirkungen für Dritte entstehen dürfen. Grundlage dafür ist der § 37 Abs. 1 WHG.

Der Antragsteller bittet im vorliegenden Bauvorbescheid folgende Frage zu beantworten:

**Frage)**

Ist die im Plan dargestellte Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

**Antwort:**

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebaute 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 gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ein Dorfgebiet (MD). Die beiden dargestellten Gebäude (Einfamilienhäuser) fügen sich nach Art und Umfang ein und sind somit zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum vorgelegten Antrag auf Bauvorbescheid in der Fassung vom 27.08.2025 des Architekturbüros Andreas Erlacher, Rottach-Egern.

Ein formeller Bauantrag in 3-facher Ausfertigung mit den erforderlichen Unterlagen muss direkt beim Landratsamt Miesbach gestellt werden. Die Gestaltungssatzung sowie die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) ist zwingend einzuhalten.

Ein Entwässerungsplan in 3-facher Ausfertigung ist vorzulegen.

Durch die geplante Baumaßnahme dürfen keine negativen Auswirkungen für Dritte entstehen. Grundlage dafür ist der § 37 Abs. 1 WHG in der gültigen Fassung.

**Abstimmungsergebnis:**

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



**Top 6 Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Neubau eines Austragshauses mit Remise und zwei Ferienwohnungen auf Fl.Nr. 190 Gem. Warngau, Ahornallee 10, 83627 Warngau  
Vorlage: 2025/0479**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Austragshauses mit Remise und zwei Ferienwohnungen auf der Fl.Nr. 190 Gem. Warngau, Ahornallee 10, 83627 Warngau, zu errichten.

Das Gebäude wird mit einer Länge von 26,50 m und einer Breite von 10,49 m beantragt. Die Wandhöhe beträgt im Bereich des Wohntrakts 6,58 m. Im Bereich der Remise 7,50 m.

Das Gebäude entsteht mit einer Gesamthöhe von 9,17 m, wobei im Bereich der Remise zu Wohntrakt ein Gebäudesprung entsteht.

Im EG sowie im Teilbereich des OG befindet sich eine Altenteilwohnung. Ferner wird im OG sowie im DG je eine Ferienwohnung situiert.

Um das beantragte BV zu ermöglichen, sind Geländeänderungen, vor allem im Bereich der Remise notwendig. Umlaufend des OG sowie im DG wird jeweils ein Balkon errichtet.

Die beantragte Dachneigung beträgt 27.

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

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, da der Flächennutzungsplan das Areal als landwirtschaftliche Fläche ausweist und die Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Der Antragsteller ist praktizierender Landwirt.

Im KG wird ein Hackschnitzelbunker errichtet.

In der angrenzenden Ahornallee verläuft direkt der Schmutzwasserkanal.

Aussagen zur Löschwasserbeseitigung sowie zur Freiflächengestaltung wurden im vorliegenden Bauantrag nicht getätigt.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes Oberwarngau gesichert. Der Anschluss erfolgt nach Vorgaben des Wasserbeschaffungsverbandes von der Hauptleitung aus, die in der Ahornallee situiert ist. Sollte das Grundstück in Zukunft geteilt

werden, ist für die Hausleitung – sofern diese nach der Teilung über ein anderes Flurstück führt – im Grundbuch ein Leitungsrecht für die Trinkwasserleitung eingetragen werden. Der WBV ist davon umgehend zu unterrichten, falls Änderungen oder dgl. vollzogen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind eingehalten durch eine Garage und 3 offene Stellplätze.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan vom 16.09.2025 (Bauunternehmen Karl Gerg, Lenggries) zu.  
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Die finale Prüfung der Privilegierung hat jedoch durch die Fachbehörde zu erfolgen.

Ein Entwässerungsplan in 3-facher Ausfertigung ist vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

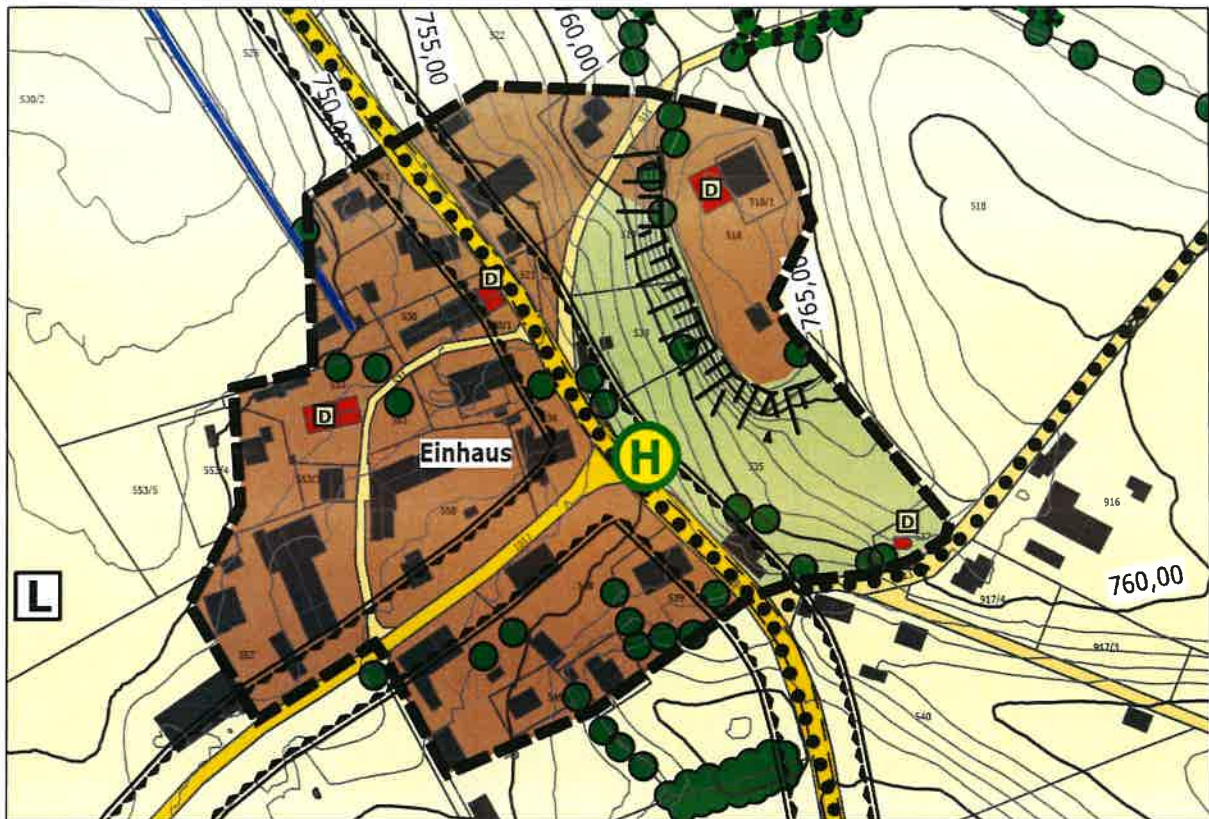
**Top 7      24. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich des Ortsteils Einhaus; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
**Vorlage: 2025/0484**

### **Sachverhalt:**

Auf den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinderatssitzung am 17.06.2025 (TOP 6) wird Bezug genommen.

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Gemeindegebiet südlich des Hauptortsteils Oberwarngau im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen MB 10 und MB 16. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung weist eine Größe von circa 5,365 ha auf.

Vorentwurf 24. Änderung FNP, Stand 16.10.2025:



Das Siedlungsgefüge Einhaus hat sich zu einem Ortsteil mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht entwickelt. Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ggf. nachfolgende Planungen zu schaffen, ist eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Für das denkmalgeschützte Gebäude Einhaus 15 „Beim Bichlbauer“ liegt der Verwaltung ein Antrag auf Nutzungsänderung vor. Geplant ist hier die Eröffnung eines Land-Cafés im Erdgeschoss mit einer zugehörigen Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss. Das vorhandene Nebengebäude soll abgerissen werden. Es soll ein neues Salettl entstehen, zudem ist der Bau eines Hackschnitzlagers mit Lagerräumen geplant. Der Empfehlung des Landratsamtes Miesbach folgend ist der Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass der bebaute Bereich von Einhaus einschließlich der geplanten Entwicklung „Beim Bichlbauer“ als Baufläche dargestellt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient einer planungsrechtlichen Klarstellung und der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Entsprechend der vorhandenen Ausprägung wird der Bereich von Einhaus als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Ortsbildprägende Grünflächen sowie orts- und landschaftsbildprägende Bäume, Baumgruppen und Alleen werden entsprechend Bestand in die Darstellungen des integrierten Landschaftsplans aufgenommen.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Allgemein ist es wichtig, die, im Rahmen des Eigenbedarfs ggf. neu zu erstellenden Gebäude sorgfältig in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einzubinden sowie der vorhandenen



Topografie anzupassen. Die bestehende Geschlossenheit der Gebäudegruppen ist zu wahren. Auf die Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen, insbesondere Solitär-Laubgehölze ist ein besonderer Wert zu legen.

Luftbild 2024:



Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut. Im Süden und Norden von Einhaus befinden sich aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Den landwirtschaftlichen Anwesen sind zahlreiche Ställe, Stadl und Nebengebäude zugeordnet. Die weiteren, zum Teil denkmalgeschützten, ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen werden als Wohngebäude genutzt. Mehrere Eigentümer bieten Ferienwohnungen zur Vermietung an. Innerhalb des Ortsgefüges befindet sich zudem ein Handwerksbetrieb und ein Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich der Werbetechnik.

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch den traditionellen Haustyp des Einfirsthauses mit betont rechteckigem Grundriss, klaren Linien und gleichschenkligen Satteldach. Traditionelle Häuser im Miesbacher Land zeichnen sich zudem durch eine klare Orientierung und eine Bauweise aus Holz und anderen natürlichen Baustoffen aus.

Der Baubestand ist geprägt durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung, zum Teil mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Dächer weisen durch große Dachflächen ohne störende Giebel und Gauben eine für die Region typische, ruhige Dachlandschaft auf. Eine verbindliche Bauleitplanung gem. § 30 BauGB liegt für das überplante Gebiet nicht vor.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Egartenlandschaft um Miesbach“. Biotope oder Lebensstätten gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die bebauten Bereiche von Einhaus liegen auch nicht

innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die unmittelbar nordwestlich an Einhaus angrenzenden Flächen sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Im nördlichen Grenzbereich des Planungsgebiets führt parallel zur Kreisstraße MB 10 ein Entwässerungs-graben (Fließgewässer III. Ordnung) in Richtung Norden. Teile von Einhaus befinden sich damit innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern und unterliegen damit der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG.

Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen und möglicher Aufstaubereiche:



Auf Ebene des Flächennutzungsplanes liegt kein Detaillierungsgrad zur Lage und Ausdehnung von geplanten Gebäuden vor. Eine Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs ist daher erst auf Ebene einer weiterführenden Planung möglich. Der Umfang, die Art und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Dem Bauantrag ist ein Eingriffsplan entsprechend der Eingriffsregelung, mit Darstellung des tatsächlichen Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichsbedarfs und der Aufwertung, Lage und Sicherung der entsprechenden Ausgleichsflächen beizulegen. Die Eingriffsermittlung und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind darzustellen und anhand dieses Planes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Diskussionsverlauf:**

Teils wurden vom Gremium Anregungen gebracht die Grenzen der 24. Änderung des FNP beim nächsten Verfahrensschritt explizit anzupassen.

Der Vorsitzende sicherte dies zu. Bevor wir mit dem geänderten Vorschlag nochmals in die Auslegung gehen, werden wir den gesamten Geltungsbereich Einhaus nochmals prüfen und ggf. anpassen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans des Planungsbüros BEGS GmbH, Rosenheim, in der Fassung vom 16.10.2025 einschließlich Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 8      Neuanschaffung von Vereinsspenzer - Zuschussantrag vom 01.10.2025 des Trachtenvereins GTEV d'Hochbergler Oberwarngau e.V.  
Vorlage: 2025/0480**

### **Sachverhalt:**

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

Der Trachtenverein GTEV d'Hochbergler Oberwarngau beantragte mit Schreiben vom 01.10.2025 einen Zuschuss bzgl. der Neuanschaffung von Vereinsspenzer. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 3.777,35 EUR.

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

### **Diskussionsverlauf:**

Der Gemeinderat diskutierte heftig über den Zuschussantrag des Trachtenvereins. Der Großteil des Gremiums war sich aber darüber einig, die örtlichen Vereine zu unterstützen. Jedoch sollte man dies aufgrund der derzeitigen Haushaltslage (Defizit) überdenken. Um die Diskussion abzuschließen, wurde von GRM Dr. Spannring ein Zuschussbetrag von 500,00 EUR über den anschließend abgestimmt wurde.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Antrag des Trachtenvereins GTEV d'Hochbergler Oberwarngau vom 01.10.2025 zur Kenntnis und gewährt einen Zuschuss in Höhe von 500,00 EUR.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	2	
Nein-Stimmen:	13	
Persönlich beteiligt:	1	GRM Bader

**Top 9 Dachrenovierung der Kirche und Klaus Nüchternbrunn - Zuschussantrag vom 20.10.2025 der Kirchenstiftung St. Georg Osterwarngau  
Vorlage: 2025/0482**

**Sachverhalt:**

Die Kirchenstiftung St. Georg, Osterwarngau, beantragte mit Schreiben vom 20.10.2025 einen Zuschuss bzgl. der Neubedachung für die Kirche und Klaus Nüchternbrunn. Mit der Renovierung soll Anfang 2026 begonnen werden. Die Kosten belaufen sich auf ca. 90.000,00 EUR.

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

**Diskussionsverlauf:**

Nach heftiger Diskussion im Gemeinderat wurde vereinbart, über den vorliegenden Zuschussantrag erneut zu verhandeln, wenn weitere Unterlagen bzgl. exakten Kosten (Kostenplan) und dessen Finanzierung (Finanzierungsplan) vorliegen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann daher kein Zuschuss gewährt werden. Des Weiteren ist vom Antragsteller dazulegen, wer die finanzielle Hauptlast für die Renovierung trägt. Ebenfalls sollen die Kosten anhand von Vergleichsangeboten und Ausführungsart vom Auftraggeber aufgelistet und vorgestellt werden. Unter Umständen sollte auch überprüft werden, ob eine kostengünstigere Ausführungsart (Blechdach anstatt Schindeldach) möglich wäre.

**Beschluss:**

Der Antrag wird derzeit zurückgestellt. Der Antragsteller wird gebeten, einen Kostenplan sowie einen Finanzierungsplan zwingend vorzulegen. Anschließend wird der Antrag in einer der kommenden Gemeinderatssitzungen erneut behandelt.

**Abstimmungsergebnis:**

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



**Top 10    Beitritt zum neu zu gründenden Zweckverband Kommunalen IT-Schuldienst Oberland (KITSO)**  
**Vorlage: 2025/0486****Sachverhalt:**

KITSO (Kommunaler IT-Schuldienst Oberland) ist ein Projekt von 10 Gemeinden aus vier Landkreisen, um die professionelle IT-Administration für eine zuverlässige digitale Bildungsinfrastruktur in Grund- und Mittelschulen zu sichern. Die Idee für dieses Projekt stammt von Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister der Gemeinde Weyarn, der auch der Vorsitzende der Projektlenkungsausschusses gewählt wurde. Nach derzeitigem Sachstand ist es auch erwünscht, dass der Vorsitzende des Projektlenkungsausschusses sich auch beim zu gründenden Zweckverband bis zum Ende seiner Amtsperiode weiter engagiert.

Zum Hintergrund: Die Schul-IT wurde in der Coronakrise in kürzester Zeit erheblich aufgestockt. Die Zahl der Schüler-Endgeräte wurde maßgeblich angehoben und es erfolgte die Einführung von Lehrer-Endgeräten. Zudem wurden die Klassenzimmer flächendeckend mit vernetzter Präsentationstechnik ausgestattet. Die Schulen erhielten LAN und WLAN, ebenso wurde oder wird mit dem Breitbandausbau allerorts ein schneller Glasfaser-Internetzugang geschaffen. Ebenso wurden die Serverlandschaften ausgebaut, Videokonferenzsysteme etabliert sowie Office-, Lern- und sonstige Software angeschafft.

Daneben wurden von den Sachaufwandsträgern mit staatlichen Zuschüssen auch Endgeräte für Lehrer angeschafft, die in die schulische Systemlandschaft einzubinden waren. Die Betriebsaufwände sind insgesamt erheblich angestiegen, teilweise mussten die Gemeinden zusätzliches Personal einstellen oder Dienstleistungsverträge aufstocken. Dies erfolgte unter hohem Zeitdruck auf Zuruf. Gerade kleinere Kommunen stellen nun fest, dass es zur Erstellung wirkungsvoller Betriebsstrukturen an fachkundiger Hilfe fehlt, welche die grundlegenden Anforderungen an eine verantwortungsvolle Infrastruktur definieren kann. Es zeigt sich aber auch, dass es insbesondere wegen fehlender Standards notwendig ist, die Schuldigitalisierung künftig in eine übergreifende kommunale Digitalisierungsstrategie einzubetten. Dies erfordert als künftige Aufgabenstellung einen ganzheitlichen Ansatz, der über die reine Medienentwicklungsplanung hinausgeht.

KITSO möchte

- die Gemeinden von allen Belangen rund um die IT-Infrastruktur der Schulen freistellen; im besten Fall agiert KITSO wirtschaftlicher als der einzelne Sachaufwandsträger
- die Lehrkräfte von der technischen IT-Administration entlasten, damit diese sich auf die Pädagogik konzentrieren können und
- dafür sorgen, dass die Schülerinnen und Schüler in den jeweiligen Schulen perfekte Rahmenbedingungen vorfinden.

Die Projektgemeinden sehen als geeignetste Organisationsform die Rechtsform eines Zweckverbandes. Dieser untersteht den Mitgliedsgemeinden und handelt nicht gewinnorientiert.

Ziel ist es, dass der neu zu schaffende Zweckverband zum Jahresbeginn 2026 seine Tätigkeit aufnimmt.

Die Grundlage jedes Zweckverbandes ist die Verbandssatzung. Diese wurde in den letzten Wochen geschaffen und die Kommunalaufsicht beim LRA Miesbach teilte mit, dass diese Satzung genehmigungsfähig ist.

Im Rahmen des Projektes erfolgte auch eine Begehung der örtlichen Schule. Die Ergebnisse der Begehung und die daraus resultierenden Handlungsempfehlungen liegen schriftlich vor.

### **Diskussionsverlauf:**

Nach kurzer Einführung und Erläuterung der Verwaltung (Frau Fürst) fand im Gemeinderat eine wesentliche Diskussion statt. Zum Teil war das Gremium für den sofortigen Beitritt, um durch Professionalität im Bereich der Schul-IT zu punkten.

Zum anderen wurde der vorgelegte Satzungsentwurf sowie die anderen Unterlagen und die fehlenden Kosten als sehr kritisch angesehen. Aufgrund vieler Ungereimtheiten bei diesem Programm wird dieser TOP vollumfänglich zurückgestellt. Die Verwaltung wird gebeten, den ehemaligen Leiter des Zweckverbands, Herrn Braun, zur Erläuterung in einer der kommenden Sitzungen des Gemeinderats zu laden.

### **Beschluss:**

Dieser TOP wird derzeit zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, Herrn Braun (ehemaliger Leiter des Zweckverbandes) einzuladen, um die gesamte Thematik explizit zu erläutern. Anschließend kann dieser TOP erneut behandelt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 11    Informationen und Anfragen</b>
---

Informationen, Anfragen:

Durch den Vorsitzenden:

1. Derzeit befinden sich etwa 400 Bewohner in der Asylunterkunft bei der VIVO.
2. Die Bürgerversammlung findet statt am 25.11.2025 um 19:00 Uhr im Saal des Gasthofes zur Post in Warngau
3. Großer Dank an alle die uns beim Leonhardiumzug unterstützt haben, vor allem Dank an alle Landwirte, die Grundstücke (Parkplatzflächen) zur Verfügung gestellt haben. Dank gilt ebenfalls an alle Bürger, die das gesamte Fest ebenfalls unterstützt haben.
4. Anfrage beim Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr, ob ein Vorlesen der gesamten Vorlagen bei Bauleitplanungen nötig ist. Von Seiten der Verwaltung sollte dies in dieser Legislaturperiode noch wie gewohnt vollzogen werden. Wenn dann der neue Gemeinderat ab Mai 2026 aktiv ist, sollte explizit in der Geschäftsordnung festgelegt werden, ob dies gewünscht ist oder nicht. Dieses Vorgehen wurde vom Gemeinderat angenommen.

Durch den Gemeinderat:

1. GRM Beilhack bzgl. Hoki Holzkirchen und dessen Kostenentwicklung/Defizitentwicklung aufgrund der Erhöhung des Preises des Deutschlandtickets. Die Verwaltung sicherte

- eine Prüfung bzgl. Defizit/Preis zu. Bei Notwendigkeit ist Frau Schmitz vom Markt Holzkirchen hinzuzuziehen.
2. GRM Schwarzer bzgl. Problematik der gesamten Fußgänger auf den öffentlichen Straßen. Diesen Punkt wird die Presse konkretisieren.
  3. GRM Dr. Spannring berichtet, dass die Lokale Arbeitsgruppe (LAG) Kreisentwicklung Miesbacher Land e.V. in der Sitzung des Entscheidungsgremiums am 11.11.2025 einstimmig beschlossen hat, dass der Pumptrack Warngau mit einer Summe von bis zu ca. 122.000 € durch das Programm LEADER gefördert werden kann. Insbesondere wurde der zentrale Standort gewürdigt. Innerhalb der nächsten 3 Monate wird die Interessensgruppe Pumptrack einen vollständigen Antrag beim AELF Rosenheim einreichen.
  4. GRM Dr. Spannring setzt sich dafür ein, dass die Mobilität in Birkerfeld/VIVO/Asylheim mit Hilfe eines Mitfahrbankerls erhöht wird. Der Verwaltung liegt bereits ein Antrag vor, der in der kommenden Sitzung im Dezember behandelt wird.
  5. GRM Bauer berichtet, dass die Teilnahme beim Schützenfest in Wall sehr hoch war.
  6. GRM Bauer bzgl. der Abbiegespur an der B 318 in Richtung Piesenkam. Der Vorsitzende verneinte dies, dass der Bau damals nicht möglich war (Grundbesitzer verweigerte eine Grundabtretung).
  7. GRM Rank bzgl. Sachstand LSG aufgrund der vergangenen Sitzung. Gibt es bereits erste Informationen bzgl. der Einarbeitung der gesamten eingegangenen Stellungnahmen. Bei der kommenden Auslegung sollte genügend Zeit sein, damit dies transparent erfolgen kann.  
Der Vorsitzende sowie der Zweite Bürgermeister Obermüller erläuterte die vergangene Sitzung der Arbeitsgruppe und betont nochmals, dass der Landkreis Miesbach zwingend ein LSG benötigt, zumal Teile des Landkreises nicht als LSG eingestuft sind. Im Gesamten wird aber nochmals betont, dass mit der zweiten Fassung der Verordnung fast die meisten Stellungnahmen eingearbeitet worden sind, was eine wesentliche Verbesserung der Situation darstellt.
  8. GRM Bader bzgl. Christbaum am Rathausplatz. Dieser wird von der Gemeinde gespendet und vom Trachtenverein ehrenamtlich geschmückt.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der öffentliche Teil der Sitzung um 21:44 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 19.11.25

  
Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister

  
Alexander Beer  
Schriftführer