

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 18.01.2022
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:25 Uhr
Ort, Raum: Turnhalle, Schule Warngau

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Anderssohn, Andrea 3. Bürgermeisterin
Bader, Anton
Bauer, Max
Beilhack, Engelfried
Bücher, Reinhard
Deflorin, Hubert
Gillhuber, Johann
Gschwendtner, Josef
Huber, Peter
Obermüller, Leonhard 2. Bürgermeister
Rank, Florian
Schwarzer, Adolf
Spannring, Michael
Stanke, Harald
Thurnhuber, Klaus 1. Bürgermeister

Entschuldigt fehlen:

Deflorin, Barbara
Dresel, Winfried, Dr.

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2021
2. Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
Vorlage: 2022/0037
3. Konzeptvorstellung "Seniorenwohnen", Erika und Peter Schilffarth Stiftung;
Bahnhofstraße/Setzbergstraße, FlNr.1221/7, Oberwarngau,
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 'Piesenkamer Straße'
4. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 17 'Piesenkamer Straße',
6. Änderung, Änderungsbeschluss
5. Rechnungsprüfungsausschuss: Feststellung der Jahresrechnung 2020
gem. Art 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO)
6. Entlastung des ersten Bürgermeisters für das Jahr 2020
gem. Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO)
7. Festlegung der Hebesätze
8. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Westseite),
Bahnhofstraße, FlNr. 485/5, Oberwarngau
9. Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Ostseite),
Bahnhofstraße, FlNr. 485/5, Oberwarngau
10. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 20 'Eschenweg', 4. Änderung;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf Stand 24.11.2020 aus
der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange nach
den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB;
Vorstellung des geänderten Entwurfes, Stand 14.12.2021;
Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
11. Bauantrag: Neubau eines Bürogebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20
'Eschenweg' (4. Änderung); FlNr. 33, Oberwarngau
12. Bauantrag: Neubau einer Einzelgarage, Hartpenninger Straße 11, FlNr. 477, Oberwarngau;
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 'Pfarrpründegrundstücke'
13. Erweiterung Kindertagesstätte "Am Kapellenfeld 10",
Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zur Vergabe von Gewerken
Vorlage: 2021/0033

14. Spendenantrag "Wargau hilft" für das Projekt von Father Placid "Waisenhaus für Bugahya"
15. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.12.2021

Die vorgelegte Niederschrift der Sitzung vom 14.12.2021 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 14 Ohne Gemeinderat Gschwendtner, der in der Sitzung vom 14.12. entschuldigt fehlte
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

Top 2 Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

Sachverhalt:

In der nicht öffentlichen Sitzung vom 14.12.2021 wurden für die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte „Am Kapellenfeld 10“ folgende Gewerke an die günstigsten Bieter vergeben:

1. die **Baumeisterarbeiten**
an die Firma **Fa. Nürnberger + Epp BauGmbH** aus Miesbach mit **186.837,68 €**,
2. die **Holzbauarbeiten**
an die **Zimmerei Andreas Bernöcker aus Gmund** mit **213.646,78 €**,
3. die **Dachdecker- und Spenglerarbeiten**
an die Firma **Gebr. Adelsberger GmbH aus Waakirchen** mit **81.462,64 €**.

Außerdem wurden in der Sitzung vom 14.12.2021 die Ingenieurleistungen für eine **Sturzflut-Risiko-Management-Studie** für die Ortsteile Ober- und Osterwarngau an des Ingenieurbüro **Dr. Blasy + Dr. Øverland** aus Eching am Ammersee mit einer Brutto-Angebotssumme in Höhe von **95.583,00 Euro** vergeben.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3 Konzeptvorstellung "Seniorenwohnen", Erika und Peter Schilffarth Stiftung; Bahnhofstraße/Setzbergstraße, FINr.1221/7, Oberwarngau, Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 'Piesenkamer Straße'

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber stellt am Beginn der Beratung gemäß § 21 Absatz 3, Satz 2, der Geschäftsordnung des Gemeinderates Warngau vom 12.5.2020 den Antrag zur Geschäftsordnung, die Tagesordnungspunkte Nr. 3 und Nr.4 der heutigen öffentlichen Sitzung nach § 21 Absatz 3 der Geschäftsordnung nicht zu behandeln. Er begründet seinen Antrag, damit dass der Betreiber der geplanten Anlage kurzfristig seine Teilnahme an der heutigen Sitzung und die damit verbundene Präsentation des Konzeptes „Seniorenwohnen“ abgesagt hat.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller erscheint im Sitzungsraum

Dieser Antrag zur Geschäftsordnung, die Tagesordnungspunkte 3 und 4 von der heutigen Tagesordnung abzusetzen und nicht zu beraten wird einstimmig angenommen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12	ohne Zweiten Bürgermeister Leonhard Obermüller, ohne Gemeinderat Max Bauer ohne Barbara Deflorin (fehlt entschuldigt) ohne Dr. Winfried Dresel (fehlt entschuldigt)
Ja-Stimmen:	12	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:		

Top 4 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 17 'Piesenkamer Straße', 6. Änderung, Änderungsbeschluss

Auf den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	16	Ohne eigene Abstimmung, siehe Top 3
Ja-Stimmen:		
Nein-Stimmen:		
Persönlich beteiligt:		

**Top 5 Rechnungsprüfungsausschuss: Feststellung der Jahresrechnung 2020
gem. Art 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO)**

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erteilt, dem Vorsitzenden des gemeindlichen Rechnungsprüfungsausschusses, Gemeinderat Adolf Schwarzer, das Wort.

Sachverhalt:

Gemeinderat Adolf Schwarzer stellt den anwesenden Gemeinderäten anschließend den „Bericht über die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2020“ (s. Anlage) vor. Er unterrichtet, dass die Überprüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss, bestehend aus den Gemeinderatskollegen

- Peter Huber,
- Harald Stanke,
- Max Bauer und
- Reinhard Bücher

am 14.1.2022 erfolgte.

Er stellt fest, dass der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 10.3.2020 die Haushaltssatzung 2020 verabschiedet und das Landratsamt Miesbach die zugehörige Haushaltssatzung mit Schreiben vom 20.4.2020 rechtsaufsichtlich genehmigt hat.

Das Haushaltsvolumen bzw. die Haushaltsansätze beliefen sich:

Im **Verwaltungshaushalt** mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von **7.362.000,-- €** und

im **Vermögenshaushalt** mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von **4.105.750,-- €**.

Insgesamt beliefen die **Einnahmen und Ausgaben** damit auf **11.467.750,-- €**.

Zum Rechnungsergebnis:

Die Jahresrechnung 2020 schloss mit folgenden Zahlen ab:

Verwaltungshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit **7.452.435,12 €**,
Vermögenshaushalt in den Einnahmen und Ausgaben mit **3.346.287,80 €**,

Das ergibt einen **Gesamthaushalt** in Höhe von **10.798.722,92 €**.

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

	<u>Haushaltsplan</u>	<u>Jahresrechnung</u>	<u>Differenz/Abweichung [%]</u>
Verw-Haushalt	7.652.000,00 €	7.452.435,12 €	+90.435,12 € oder 1,23 %
Verm-Haushalt	4.105.750,00 €	3.346.287,80 €	-759.462,20 € oder -18,49 %

Insgesamt wurden im Vermögenshaushalt investiert: **1.674.320,35 €**.

Für Investitionen konnte vom Verwaltungshaushalt zum Vermögenshaushalt eine Summe von **654.695,81 EURO** zugeführt werden.

Es ergab sich im Vermögenshaushalt ein **Überschuss von 1.614.727,45 €**, der an die Rücklage zugeführt wurde.

Somit wurde **zum 31.12.2020** ein **Rücklagenstand** in Höhe von **2.025.806,67 €** festgestellt.

Für den Kredit für den Sozialen Wohnungsbau in Osterwarngau wurden folgende **Tilgungen** geleistet:

Stand 01.01.2020: **1.030.300,-- €**

Abzüglich Tilgungen: - 57.240,-- €.

Der Schuldenstand beträgt zum 31.12.2020 damit: 973.060,00 €

Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse:

Die örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2020 ergab folgende Prüfungsergebnisse:

A) Noch nicht erledigte Prüfungsergebnisse aus dem Vorjahr:

→ Keine Beanstandungen.

B) Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse 2020:

- 1.) *Es soll ein Beschlussbuch mit kostenwirksamen Gemeinderats-Beschlüssen geführt werden.*
- 2.) *Bei „größeren Projekten“ (was über ein Haushaltsjahr hinausgeht), soll der Gemeinderat laufend über eine Gesamt-Kostenaufstellung unterrichtet werden.*

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

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

Die zusammenfassende Prüfungsfeststellung des Rechnungsprüfungsausschusses ergibt, dass die Jahresrechnung 2020 aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Prüfung durch den Gemeinderat festgestellt werden kann.

Wortmeldungen:

keine

Beschluss

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses empfiehlt dem Gemeinderat auf Basis dieser Überprüfung die Jahresrechnung 2020 mit Ein- und Ausgaben in Höhe von 10.798.722,92 Euro gemäß Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung festzustellen.

Der Gemeinderat Warngau stimmt dieser Empfehlung einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen:

Persönlich beteiligt: 1 Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber

**Top 6 Entlastung des ersten Bürgermeisters für das Jahr 2020
gem. Art. 102 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO)**

Auf Grund der Überprüfung der Jahresrechnung 2020 empfiehlt der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses, Gemeinderat Adolf Schwarzer, den Ersten Bürgermeister für das Haushaltsjahr 2020 gemäß Art.102 Absatz 3 Gemeindeordnung (GO) zu entlasten.

Der Gemeinderat stimmt dieser Empfehlung einstimmig zu.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber dankt dem Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses Adolf Schwarzer und den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschusses für ihre Arbeit.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 1 Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber

Top 7 Festlegung der Hebesätze**Sachverhalt:**

Durch den Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses, Adolf Schwarzer, wird berichtet, dass die aktuellen Hebesätze für die Gemeinde Warngau für die

Grundsteuer A: mit einem **Hebesatz von 280 %**

Grundsteuer B: mit einem **Hebesatz von 280 %**

und die

Gewerbsteuer mit einem **Hebesatz von 300 %**

unter den im Durchschnitt aller gemeindlichen Werten, die für die

Grundsteuer A: bei einem Durchschnitts-**Hebesatz von 296,8 %**

Grundsteuer B: bei einem Durchschnitts-**Hebesatz von 330,3 %**

und für die

Gewerbsteuer mit einem Durchschnitts-**Hebesatz von 348,8 %** liegen.

Um keine finanziellen Nachteile bei staatlichen Schlüsselzuweisungen zu bekommen, empfiehlt er, über eine Erhöhung der seit Jahren unverändert gebliebenen Hebesätze nachzudenken.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist auf die schwierige Lage durch die derzeitige Pandemie hin. Er bringt aber seine Hoffnung zum Ausdruck, dass die durch die Pandemie eingetretenen wirtschaftlichen Nachteile und Einschränkungen bald Geschichte sind. Er regt deshalb an, langfristig eine Anpassung der Hebesätze in Erwägung zu ziehen. Er schlägt deshalb vor, spätestens in 2 Jahren die

- **Grundsteuer A und B: von derzeit 280 % auf 300 %,**

und den Hebesatz für die

- **Gewerbsteuer von 300 auf 320 % zu erhöhen.**

Gemeinderat Engelfried Beilhack findet den Vorschlag in Ordnung die Hebesätze die nächsten 2 Jahre unverändert zu belassen. Im Hinblick auf die gemeindlichen Steuereinnahmen unterstützt er eine Neuregelung ab 2025 an.

Auch **Gemeinderat Adolf Schwarzer** vertritt die Ansicht in der Pandemie mit gutem Beispiel voranzugehen und auf Steuererhöhungen momentan zu verzichten. Er weist aber auch darauf hin, dass die Gemeinde Warngau mit ihren Hebesätzen im Wettbewerb mit anderen Kommunen gerade im Hinblick auf attraktive Gewerbeansiedlungen steht. Mit den derzeitigen Sätzen liege die Gemeinde Warngau deutlich unter den Durchschnittsätzen aller Landkreisgemeinden.

Gemeinderat Michael Spannring teilt mit, dass er anderer Meinung ist und verweist auf den Umstand, dass immer mehr staatliche Aufgaben auf die Gemeinden abgewälzt bzw. übertragen werden. Er gibt zu bedenken, dass durch diese Verschiebung die finanziellen Möglichkeiten für die Sicherstellung der eigentlichen Pflichtaufgaben der Gemeinde nicht mehr erbracht werden können. Er gibt außerdem zu bedenken, dass bis zu einem Hebesatz von 380 % eine Minderung der Einkommenssteuer möglich ist.

Gemeinderat Max Bauer weist darauf hin, dass in allen Gemeinden Unternehmen oder Handwerksbetriebe Gewerbesteuer auf ihren ausgewiesenen Gewinn zahlen müssen, sobald ein Freibetrag von 24.500 Euro übertroffen wird. Übersteigt der Gewinn diesen Betrag, berechnet sich die Abgaben, indem die Steuermesszahl von 3,5 % mit dem individuellen Gewerbesteuerhebesatz der einzelnen Gemeinde multipliziert wird. Seit 2004 muss der Hebesatz außerdem nach seiner Kenntnis mindestens 200 Prozent betragen. Handwerksbetriebe können seiner Kenntnis nach bis zu einem Hebesatz von 400 % die Abgabe an die Gemeinde von der Einkommenssteuer absetzen. Für Genossenschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung sei der Steueranteil durch die Rückerstattung von der Einkommenssteuer bis zu einem Gewerbesteuerhebesatz von 400 % deshalb beinahe neutral. Die Anhebung des Gewerbesteuersatzes von 300 auf 400 % bringt für die Gemeinde Mehreinnahmen von etwa 500.000,- Euro. Im Hinblick auf die zukünftigen Investitionen für ein neues Feuerwehrgerätehaus und einer neuen Kindertageseinrichtung in Wall dringend notwendig. Seiner Ansicht nach verschenkt die Gemeinde derzeit viel Geld, das für Investitionen in die Zukunft dringend benötigt wird. Aus seiner Sicht sollte deshalb der Gewerbesteuersatz von derzeit 300 % auf einen höheren Wert angehoben werden, um die Einnahmesituation der Gemeinde zu verbessern. Außerdem weist er darauf hin, dass die Gemeinde bei den Schlüsselzuweisungen leer ausgeht, wenn die Hebesätze zu niedrig sind.

Gemeinderat Reinhard Bücher sieht auf die Gemeinde auch Probleme zukommen, wenn die guten Jahre vorbei sind, und die Gemeinde für einen ausgeglichenen Haushalt auf eine Kreditaufnahme angewiesen ist. Er würde es deshalb begrüßen, wenn dem Gemeinderat mit Hilfe von Beispielrechnungen dargestellt werden könnte, welche Auswirkungen eine Anhebung des Gewerbesteuersatzes auf die Einnahmesituation der Gemeinde hat. Das Grundproblem ist seiner Meinung, dass der Staat den Gemeinden immer mehr Aufgaben zuweist, die von den Kommunen, auch mit den in Aussicht gestellten staatlichen Zuwendungen, langfristig nicht erfüllt werden können. Er erinnert daran, dass für die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte mit geplanten Investitionskosten in Höhe von ca. 1.242.000 Euro am Kapellenfeld der Staat lediglich einen Zuschuss von ca. 295.000,- Euro in Aussicht gestellt hat.

Gemeinderat Anton Bader weist darauf hin, dass die Hebesätze seit 1980 nicht geändert wurden. Es wurde leider vor der Pandemie übersehen, die Hebesätze anzuheben. Er vertritt deshalb ebenfalls die Ansicht, dass die Hebesätze moderat angehoben werden sollten. Um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde auch in den nächsten Jahren gewährleisten zu können. Er ist

ebenso der Meinung, dass die Anhebung der Hebesätze für die Grundsteuer A und B für den Einzelnen keine überaus schmerzlichen Auswirkungen hat.

Gemeinderat Johann Gillhuber weist darauf hin, dass gerade Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe in den kommenden Jahren mit erheblich höheren Energiepreisen rechnen müssen. Er würde es deshalb begrüßen, wenn die Gemeinde nicht nur die Einnahmenseite durch die Anhebung der gemeindlichen Hebesätze verbessern würde, sondern auch bei der Aufstellung des Haushaltes die Ausgabenseite genauso kritisch betrachten und nach Einsparungen suchen würde. Er sieht aber auch bei der geplanten Verwertung der Grundstücke im geplanten Gewerbegebiet „Am Birkerfeld II“ eine Möglichkeit, durch Anhebung des Kaufpreises um 10 bis 20 Euro je Quadratmeter die Einnahmesituation der Gemeinde zu verbessern.

Aus den bisherigen Redebeiträgen sieht **Gemeinderat Harald Stanke** noch erheblichen Beratungsbedarf. Er regt deshalb an, vor einer endgültigen Entscheidung des Gemeinderates über die Anhebung der Hebesätze einen Fachmann oder Steuerberater die Vor- und Nachteile einer Änderung der Hebesätze aufzeigen zu lassen. Er sieht noch nicht in der Lage, in der heutigen Sitzung bereits eine Entscheidung dazu zu treffen.

Gemeinderat Max Bauer weist darauf hin, dass ein Unternehmen zunächst keine Steuern zahlt, wenn es keinen Gewinn erwirtschaftet. Hohe Energiepreise können deshalb auch den Gewinn eines Unternehmens schmälern. Er weist außerdem darauf hin, dass gemeindliche Grundstücke auch nicht ewig zur Verfügung und damit veräußert werden können. Die laufenden Einnahmen sollten aber seiner Meinung nach erhöht werden, damit für zukünftige Investitionen auch entsprechende Rücklagen geschaffen werden können. Eine Schuldenaufnahme über Kredite, um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu erhalten, ist seiner Meinung nach zielführend. Um in naher Zukunft auch größere Ausgaben meistern zu können, mahnt er deshalb im Hinblick auf die bestehenden Hebesätze ein Umdenken durch den Gemeinderat an. Zusammenfassend regt er deshalb für die heutige Sitzung eine Zurückstellung an.

Gemeinderat Engelfried Beilhack hat heute mitgenommen, dass mit einer Erhöhung der Hebesätze für einige Firmen indirekt eine Minderung ihrer Einkommenslast verbunden ist. Er erkennt aber auch nicht, dass eine Erhöhung der gemeindlichen Hebesätze in der jetzigen Pandemie und den damit verbundenen wirtschaftlichen Einschränkungen, unpopulär erscheint und in der Bevölkerung nicht gut ankommt. Er weist auch darauf hin, dass es den Firmen nicht egal ist, wenn der gemeindliche Hebesatz für die Gewerbesteuer angehoben wird. Er regt deshalb an, alle Aspekte die für oder gegen eine Erhöhung des Gewerbesteuersatzes sprechen, nochmals zu durchleuchten und vorerst keine Entscheidung über eine Erhöhung zu treffen.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber ist bewusst, dass eine Anhebung des Gewerbesteuersatzes nicht populär ist und auf Grund der Konkurrenz zu anderen Kommunen keine Attraktivität für Gewerbeansiedlungen schafft. Er gibt aber nochmals zu bedenken, dass eine Beibehaltung der aktuellen Hebesätze ebenfalls nicht zielführend ist. Er regt deshalb an, die Gemeinde solle vor einer endgültigen Entscheidung eine Beratung durch einen Fachmann auf diesem Gebiet, zum Beispiel aus dem Bayerischen Gemeindetag einholen.

Gemeinderat Josef Gschwendtner würde es begrüßen, wenn eine zeitnahe Beratung erfolgen könnte.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber schlägt vor, zu dieser Thematik eine eigene Arbeitssitzung einzuberufen.

Beschluss

Auf Vorschlag von **Erstem Bürgermeister Klaus Thurnhuber** beschließt der Gemeinderat Warngau mehrheitlich, die Hebesätze für die Grundsteuer A und B sowie die Gewerbesteuer vorerst zu belassen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 6
Persönlich beteiligt:

Top 8 Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Westseite), Bahnhofstraße, FlNr. 485/5, Oberwarngau
--

Sachverhalt:

Über das geplante Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 14.12.2021 beraten. Auf Grund der in der damaligen Sitzung festgestellten Abweichungen gegenüber der gemeindlichen Gestaltungssatzung wurde in dieser Sitzung beschlossen, den vorliegenden Antrag zunächst zurückzustellen und mit dem Bauwerber im Hinblick auf die Festlegungen in der gemeindlichen Gestaltungssatzung eine einvernehmliche Lösung zu suchen.

Die vorliegende Planung und das geplante Gebäude wurde nun an die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung angepasst. Anstatt des ursprünglich geplanten Quergebiedels wurde für das geplante Vorhaben nun an der Südseite ein mehrgeschossiger Gebäudevorsprung eingeplant. Die Belange der gemeindlichen Gestaltungssatzung stehen der vorliegenden Planung nun nicht mehr entgegen. Sonstige Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind laut Feststellung der Bauverwaltung eingehalten. Für eine gefälligere Gestaltung wurden die traufseitigen Dachüberstände etwas verlängert werden.

Erschließung

Die Erschließung ist für das geplante Bauvorhaben gesichert. Die bestehende Zufahrt für das bisher unbebaute Grundstück wird neu geordnet. Eine zusätzliche Zufahrt zur Erschließung der Garage für den geplanten Neubau wird neu hergestellt.

Die Entwässerungsplanung ist nachzureichen.

Garagen- und Stellplatzsatzung:

Wie bereits in der Sitzung vom 14.12.2021 festgestellt wurden durch die geplante Errichtung von 2 Doppelgaragen werden 4 Stellplätze bzw. 2 Stellplätze je Wohneinheit die erforderliche Anzahl von Stellplätzen gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung nachgewiesen. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind damit eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, die Zufahrten mit waserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben wird als planungsrechtlich zulässig beurteilt. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Wortmeldungen

Gemeinderat Max Bauer findet auch die nun vorliegende Planung gefällig. Er kann der vorliegenden Planung seine Zustimmung erteilen.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Peter Huber wird von der Bauverwaltung bestätigt, dass für das geplante Bauvorhaben ausreichend Stellplätze nachgewiesen sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem vorgestellten Bauantrag zu und erteilt dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9 Bauantrag: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Ostseite), Bahnhofstraße, FlNr. 485/5, Oberwarngau
--

Sachverhalt:

Über das geplante Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 14.12.2021 beraten. Auf Grund der in der damaligen Sitzung festgestellten Abweichungen gegenüber der gemeindlichen Gestaltungssatzung wurde in dieser Sitzung beschlossen, den vorliegenden Antrag zunächst zurückzustellen und mit dem Bauwerber im Hinblick auf die Festlegungen in der gemeindlichen Gestaltungssatzung eine einvernehmliche Lösung zu suchen.

Die vorliegende Planung und das geplante Gebäude wurde nun an die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung angepasst. Anstatt des ursprünglich geplanten Quergebiebels wurde für das geplante Vorhaben nun an der Südseite ein mehrgeschossiger Gebäudevorsprung eingeplant. Die Belange der gemeindlichen Gestaltungssatzung stehen der vorliegenden Planung nun nicht mehr entgegen. Sonstige Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind laut Feststellung der Bauverwaltung eingehalten. Für eine gefälligere Gestaltung sollen die traufseitigen Dachüberstände etwas verlängert werden.

Erschließung

Die Erschließung ist für das geplante Bauvorhaben gesichert. Die bestehende Zufahrt für das bisher unbebaute Grundstück wird neu geordnet. Eine zusätzliche Zufahrt zur Erschließung der Garage für den geplanten Neubau wird neu hergestellt.
Die Entwässerungsplanung ist nachzureichen.

Garagen- und Stellplatzsatzung:

Wie bereits in der Sitzung vom 14.12.2021 festgestellt wurden durch die geplante Errichtung von 2 Doppelgaragen werden 4 Stellplätze bzw. 2 Stellplätze je Wohneinheit die erforderliche An-

zahl von Stellplätzen gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung nachgewiesen. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind damit eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, die Zufahrten mit waserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben wird als planungsrechtlich zulässig beurteilt.
Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Wortmeldungen

keine.

Beschluss:

Der Gemeinderat Wangau stimmt dem vorgestellten Bauantrag zu und erteilt dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 10 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 20 'Eschenweg', 4. Änderung;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf Stand
24.11.2020 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger
öffentlicher Belange nach den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB;
Vorstellung des geänderten Entwurfes, Stand 14.12.2021;
Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit von 21.1. bis 23.2.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 34 Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

AELF - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen

Bereich Landwirtschaft:

Im Planbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Betrieb hat Tierhaltung und bewirtschaftet die dafür benötigten Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Bayer. Verwaltungsgerichtshof (BayVGH 01.02.2007 – 2 B 05.2470) die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung nach der Errichtung des Gebäudes erhalten bleibt. Der Bestandsschutz gilt auch für die Dauer der Nichtausübung der genehmigten Nutzung. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren weiteren Planungen.

Abwägung der Gemeinde

Aufgrund von derzeit und in der Vergangenheit unzulässiger Nutzung der landwirtschaftlichen Hallen wird in der BPL-Änderung die Nutzungsänderung derer berücksichtigt. Da die Hallen als Park- und Lagerräume für die Anwohner der Wohnbebauung der umliegenden Flächen vermietet wurden, wird nun ein Teil der Hallen für diesen Zweck umgenutzt, ein anderer Teil behält den Status als 'landwirtschaftlich' genutzte Halle. Dies ist gem. Abstimmung im Sinne des Antragstellers. Es ist im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ein Nutzungsänderungsantrag für die Hallen einzureichen.

Bayernwerk Netz GmbH

Keine Einwände

BlfD - Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Referat B Q, München Bauleitplanung

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

In z. T. unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8136-0024 - „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

D-1-8136-0022 - „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

D-1-8136-0023 - „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Auf dem Kaiserbichl, östlich des Bahnhofs von Oberwarngau, wurde ebenfalls ein ausgedehntes frühmittelalterliches Reihengräberfeld in den 20er Jahren des 20. Jhs. ausgegraben.

Oberwarngau wird bereits im Jahr 804 in den Schriftquellen erwähnt, schon im 8. Jh. wurde eine erste Kirche errichtet. Weder die genauen Grenzen der genannten Bestattungsplätze noch die zugehörige Siedlung aus dem frühen Mittelalter sind bekannt. Obwohl das Plangebiet z. T. überbaut ist, ist mit dem Aufdecken von Überresten aus der frühen Ortsgeschichte zu rechnen.

Weitere Bodendenkmäler aus dem Frühmittelalter (Gräber und Siedlung) werden im Plangebiet vermutet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig ge-

plant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf

sowie

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016:

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung der Gemeinde

Auch wenn derzeit keine Denkmäler im Geltungsbereich des BPL festgestellt wurden, weist das Gemeindegebiet in unterschiedlichen Bereichen bereits Fundstellen auf.

Allein durch die 'Vermutung' durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist es erforderlich, die Festsetzungen des BPL durch folgenden Text zu ergänzen.:

Punkt 6 Denkmäler:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Miesbach: keine Einwände

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zu der o.g. Planung nimmt die Telekom wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich vorwiegend entlang der Straßen und Wege befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung der Gemeinde

Die Umsetzung der Planung liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

Der Bauherr erhält einen Abdruck der Stellungnahme und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Telefonica, München – Zentrale bzw. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG

Keine Einwände

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Abt.: 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge weiterer Planungen im Sinne der Nachverdichtung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt werden dürfen. Dies gilt insbesondere für die betriebsüblichen Emissionen und Verkehr.

Darüber hinaus bestehen keine Anmerkungen.

Abwägung der Gemeinde

Durch eine schalltechnische Untersuchung sind konstruktive Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung in die Bauleitplanung eingeflossen. Eine Verbesserung zum bestehenden rechtskräftigen Planstand der möglichen Bebauung ist die Folge.

Durch die Festsetzung zur Errichtung einer Tiefgarage in der Planphase II wird der Verkehr gesteuert.

Eine Einschränkung der gewerblichen Betriebe in der Umgebung kann ausgeschlossen werden.

Landratsamt Miesbach, Fachabteilung 52 Bauleitplanung:

Das Landratsamt Miesbach hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Steuerung der Nutzung und der Nachnutzung wird befürwortet, da damit die städtebauliche Steuerungsmöglichkeit bestmöglich mit den Erfordernissen der Innenentwicklung und Baulandmobilisierung übereinkommt.

Die Zulässigkeit der Nutzung Stufe (nur) bis zum Eintritt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung gem. §9 Abs. 2 sollte klarer herausgestellt werden. Planstufe II ist als Folgenutzung zu bezeichnen. Die „unbestimmten Umstände“, welche das Ende der Zulässigkeit der Hallennutzung bestimmen sind also rechtssicher zu beschreiben. Sichergestellt werden sollte, dass hier keine Mischung der Stufen z. B. durch Teilabbruch erfolgen soll, was der städtebaulichen Ordnung widersprechen würde.

Abwägung der Gemeinde

Die Konkretisierung der Planungsstufen I und II wurde im BPL-Entwurf vorgenommen.

1. Planstufe

Der Hallenbestand wird in seinen Abmessungen und den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Hallenteilen festgeschrieben. Die Zulässigkeit dieser Nutzung endet mit Abbruch der Hallen. Die zulässige Wohnbebauung wird auf den Umfang reduziert; der ohne Abbruch der Hallen umgesetzt werden kann.

2. Planstufe = Folgenutzung (Bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Est nach dem kompletten Abbruch der Hallen können in den freiwerdenden Flächen zusätzliche Wohngebäude errichtet, und somit das städtebauliche Gesamtkonzept verwirklicht werden.

Landratsamt Miesbach, Fachabteilung Immissionsschutz:**Stellungnahme vom 18.1.2021:**

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine gravierenden Einwände.

Die Verkehrslärmproblematik, die sich aus der Nähe des Planungsgebietes zur stark befahrenen Bundesstraße B318 und der einmündenden Kreisstraße MB 19 ergibt, wurde in der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult GmbH vom November 2020 im Interesse der Bewohner des Gebietes zufriedenstellend gelöst. Wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder —wälle sind städtebaulich auf Grund der Topographie und der Lärmeinwirkung von zwei Seiten kaum umsetzbar. Lärmindernde Maßnahmen an der Bundesstraße, wie Geschwindigkeitsbeschränkungen oder der Einbau eines lärmindernden Fahrbahnbelags könnten zwar eine wirk-same Pegelminderung bewirken, die Maßnahmen sind jedoch über das Bauplanungsrecht nicht durchsetzbar. Die Gutachterin setzt daher auf Maßnahmen des konstruktiven Eigenschutzes. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Gebäude entstehen lärmabgeschirmte Fassaden und in angemessenem Umfang somit auch ruhige Außenbereiche. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm wurden in sachgerechter Weise in den Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt ist der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche vorsieht, unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Lärminderungsmaßnahmen gewahrt.

Stellungnahme vom 30.06.2021:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes macht die geplante Wall-Wandkombination mit ca. 4,0m

Höhe in der vorgesehenen Länge und Gestaltung zur Minderung des Verkehrslärms an der Bebauung auf Fl.Nr. 36 durchaus Sinn und wird von uns auf Grund der zweifelsfrei hohen Lärmbelastung an dieser Stelle zur Umsetzung empfohlen. Es kann dadurch zumindest der Erdgeschossbereich und der Freibereich um das Gebäude eine deutliche Lärmberuhigung erfahren. Das Obergeschoss kann bei der vorgesehenen Höhe auch noch – wenn auch nur im geringem Umfang - vor einwirkendem Verkehrslärm geschützt werden. Wichtig ist die lückenlose Ausführung der Lärmschutzeinrichtung. Der vorgesehene Tausch von Garagen und offenen Stellplätzen dient ebenfalls der Lärmberuhigung des Wohnbereichs.

Abwägung der Gemeinde

Nachdem der Planer des Antragstellers zwingend eine Lärmschutzwand als erforderlich erachtet, wurde in weiteren Abstimmungen mit dem LRA diese konstruktive Maßnahme abgestimmt. Gemäß der weiteren Stellungnahme vom 30.06.2021 wird die Errichtung der Lärmschutzwand als Wall-Wandkombination empfohlen. Diese Empfehlung wurde im neuen BPL-Entwurf berücksichtigt und im Sinne einer besseren Wohnqualität eingearbeitet.

Markt Holzkirchen: keine Einwände

Polizeiinspektion Holzkirchen: keine Einwände

Polizeiinspektion Miesbach: keine Einwände

Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 – Raumordnung und Landesplanung:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Vorhaben:

Das ca. 1,48 ha große Plangebiet liegt im Ortsbereich von Warngau östlich der Bundesstraße B 318, zwischen Taubenberg- und Riedstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan größtenteils als gemischte Baufläche, ansonsten als Grünfläche dargestellt. Die Gemeinde Warngau beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 20 in einem zweistufigen Verfahren zu ändern. In der ersten Stufe soll ein zum Abriss vorgesehener Hallenbestand sowie die in den einzelnen Hallenteilen zulässige Nutzung festgeschrieben werden, um eine übergangweise Nutzung der ehemals vollständig landwirtschaftlich genutzten Hallen zu ermöglichen. Die zulässige Wohnnutzung soll auf den ohne Abbruch der Hallen umsetzbaren Umfang reduziert und das bisher als Dorfgebiet festgesetzte Areal soll zum Mischgebiet umgewidmet werden. In der zweiten Stufe soll Baurecht für zusätzliche Wohngebäude auf durch Abbruch der Hallenbauten freiwerdenden Flächen geschaffen werden.

Berührte Belange:

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst IÜG in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl, Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP.17) B XI 6.1 (G). Wir bitten die Planung diesbezüglich mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

Immissionsschutz

Auf Grund der westlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B318b und des Ergebnisses einer bereits durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ist von verkehrsbedingten Beein-

trächtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen. Die Planung ist diesbezüglich Mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. Nr. 7).

Bewertung

Die Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Gemeindliche Abwägung

Hochwasserschutz

Zur Höhenlage neu zu errichtender baulicher Anlagen wurden in Punkt 1.2.5 entsprechende Festsetzungen formuliert:

Neu zu errichtende Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d. h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen; das gilt auch für sämtliche Öffnungen, wie Lichtschächte Zugänge und Installationsöffnungen etc. Es wird empfohlen eine, Elementarschadenversicherung abzuschließen. Bei Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige-Wandhöhe um 25 cm. Garagen und ihre Zufahrten sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie:

- Entwässerungsrinnen
- überdachte Rampenbauwerke,
- temporäre Sperren, etc.
- vor Überflutung zu schützen.

Immissionsschutz:

Gemäß Abstimmungen mit dem Planer des Antragstellers und dem FB Immissionsschutz wird die Empfehlung zur Errichtung einer Lärmschutzwand als zusätzliche konstruktive Maßnahmen als Festsetzung in den BPL-Entwurf mit aufgenommen. Die aufgeführten Belange der Regierung von Oberbayern werden somit im Bebauungsplan berücksichtigt

Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern

Keine Einwände.

Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz:

Aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes ergeben sich zu o.g. Bebauungsplan keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass die geplante Zwischennutzung der vormals landwirtschaftlich genutzten Hallen als Lager oder Garagen ggf. baurechtliche Nutzungsänderung nach sich ziehen kann. Dies kann geänderte Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile bzw. geeignete Kompensationsmaßnahmen herbeiführen.

Gemeindliche Abwägung

Das Erfordernis der Nutzungsänderung der Hallen ist dem Antragsteller bekannt und auch in seinem Interesse. Ein entsprechender Antrag wird bereits erarbeitet.

Staatliches Bauamt Rosenheim, FB Hochbau und Straßenbau

Mit der 4. Änderung des BBPL Nr. 20 „Eschenweg“ in der Fassung vom 24.11.2020 in besteht seitens des StBA Rosenheim Einverständnis, wenn folgende Auflagen und Bedingungen eingehalten werden:

Standort:

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich und die geplanten baulichen Anlagen teilweise einen Abstand von weniger als 20,00 m (das am weitesten vorspringende Bauteil z.B. Vordach) vom durchgehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße 318 und den Rampen des höhenfreien Knotenpunktes B 318 / MB 19 aufweisen. Problematisch daran ist, dass die Bundesstraße 318 in diesem Bereich sowohl aus straßenverkehrsrechtlicher, wie auch aus straßenbau-rechtlicher Sicht außerhalb der der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrt an freier Strecke liegt. Im Bereich der freien Strecke gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke grundsätzlich Bauverbot.

In der Anbauverbotszone dürfen daher bauliche Anlagen, dazu zählen auch Hallen, Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen usw., in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 318 grundsätzlich nicht errichtet werden.

Das Staatliche Bauamt Rosenheim stimmt jedoch entlang der Rampen nach Abwägung des Sachverhaltes in Anlehnung an die bestehende Bebauung und deren Abstand zum Fahrbahnrand und dem bereits erfolgten höhenfreien Ausbau des Knotenpunktes B 318 / MB 19 einer Reduzierung der Anbauverbotszone für das am weitesten vorspringende Bauteil der geplanten baulichen Anlagen (meist Dachrinne oder Traufe) auf 10,00 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße zu. Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich.

Die Anbauverbotszone wird von 20,00 m entlang der durchgehenden B 318, auf 15,00 m im Übergangsbereich und auf 10,00 m im Rampenbereich reduziert. Zur besseren Verdeutlichung siehe angehängte Darstellung.

Erschließung:

Die Erschließung hat wie im Bestand über die Taubenbergstraße, welche in die MB 19 einmündet, zu erfolgen. Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 318 und den Rampen dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bäume und Sträucher:

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straße durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme zu beachten. Die Bäume müssen gemäß der Richtlinie einen bestimmten Abstand aufweisen, ohne dass diese eine Gefährdung darstellen.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen daher nur auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke und außerhalb der Anbauverbotszone gepflanzt werden. Neupflanzungen in der Nähe der B 318 und der Rampen sind mit dem StBA Rosenheim vorher abzustimmen.

Rad- und Fußweg:

Aufgrund der zur B 318 und der Rampe abfallenden Böschung ist entlang des Rad- und Fußweges von der Riedstraße zur Taubenbergstraße ggf. eine Absturzsicherung vorzusehen.

Entwässerung:

Die bestehende Straßenentwässerung der Bundesstraße 318 und der Rampen darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der Bundesstraße und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück bzw. von Park- und Stellflächen zugeführt werden.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Der Straßenbauverwaltung wird das Ergebnis der Überprüfung, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, übersandt. Sofern eine Genehmigung erforderlich ist, wird diese ebenfalls der Straßenbauverwaltung übersandt.

Verkehr:

Der Verkehr auf der Bundesstraße 318 und der Rampen darf nicht behindert oder eingeschränkt werden. Eine eventuell notwendige Verkehrsbeschilderung darf nur mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Miesbach vorgenommen werden.

Die Straße darf in allen ihren Bestandteilen, sofern nicht anders bestimmt, nicht verändert, aufgedigelt oder beschädigt werden. Sämtliche mit dieser Baumaßnahme anfallenden Kosten einschließlich der Beseitigung von entstehenden Schäden an Bauteilen der Bundesstraße 318 und der Rampen sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Lärmschutz:

Auf die von der Bundesstraße 318 und der Rampen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die vorgesehenen Bebauungsabstände genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle, Wände, Fensterdichtungen oder Dämmungen werden nicht vom Baulastträger der Straße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Gemeindliche Abwägung**Standort:**

Der Anlageplan aus der Stellungnahme des Straßenbauamtes Rosenheim ist als Bestandteil der Bebauungsplanunterlage dem Textteil beigelegt worden. Die hier eingetragenen Abstände zur B 318 sind einzuhalten.

Erschließung:

Es sind keine direkten Zufahrten und Zugänge zur B 318 und den Rampen geplant.

Bäume und Sträucher:

Es wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Punkt 4.1.1 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke und außerhalb der Anbauverbotszone der B318 mit Übergangs- und Rampenbereich gepflanzt werden.

Rad- und Fußweg:

Absturzsicherung gem. Abstimmung bei konkreter Umsetzung der Planung

Entwässerung:

In Punkt 3.2 wurden umfangreiche Regelungen zur Niederschlagsentwässerung im Sinne der Anregung des StBaRO formuliert. Grundsätzlich ist jeder Bauherr, wie auch bei Grundstücken im Planungsbereich des § 34 BauGB, dafür verantwortlich, dass Oberflächen- sowie Dach- und Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern sind. Der Nachweis dafür ist in Form einer Entwässerungsplanung, die Bestandteil des Bauantrages ist, zu erbringen.

Verkehr

Angebrachte Bedenken bzgl. möglicher Behinderungen oder Einschränkungen der B 318 und deren Rampen sind nicht ersichtlich.

Evtl. erforderliche Beschilderungen im Abstandsbereich zur B 318 und deren Rampen wird bei Bedarf abgestimmt.

Der Antragsteller wird über die Regulierung möglicher entstehender Schäden in Kenntnis gesetzt.

Lärmschutz:

In einer schallschutztechnischen Untersuchung wurden konstruktive Schallschutzmaßnahmen aufgeführt, welche im Bebauungsplan berücksichtigt sind. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen, die vom Bauherrn umzusetzen ist.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Das Wasserwirtschaftsamt teilt in seiner Stellungnahme mit, dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Eschenweg“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis besteht. Neben Überflutungen, die von Gewässern ausgehen, können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Bei solchen Ereignissen können Straßen und Privatgrundstücke durch Sturzfluten flächig überflutet werden können. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund regen wir eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Höhenlage der Rohbodenoberkante der Erdgeschosse 25 cm über dem umgebenden Gelände, Gebäude und Keller bis zu diesem Maß wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) an. Außerdem empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

Gemeindliche Abwägung

Zur Höhenlage neu zu errichtender baulicher Anlagen wurden in Punkt 1.2.5 entsprechende Festsetzungen formuliert:

"Neu zu errichtende Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen etc.

Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

Bei Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 25 cm.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie:

- Entwässerungsrinnen
- überdachte Rampenbauwerke
- temporäre Sperren, etc.

vor Überflutung zu schützen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Warngau sind folgende Stellungnahmen eingegangen

Einwender 1:

1) Trotz Änderung des MD in ein MI wird für das geplante Wohnhaus auf Flur Nr. 33, Westseite (Par. 03,04) der Schallschutz nicht gelöst.

Die Grafik der schalltechnischen Untersuchung vom November 2020 stellt dar, dass das Gebäude für eine reine Wohnnutzung - wie gewollt - nicht genutzt werden kann. Sogar Arbeitszimmer (Home-Office), d.h. Büroräume sind nicht möglich. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude widersprechen dem Bebauungsplan und der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung.

Ist ein Bauvorhaben im B-Plangebiet nicht durchführbar, ist der Bebauungsplan mindestens in diesem Bereich obsolet. Es fehlt hier mindestens an Schallschutzmaßnahmen zu den Straßen:

Schallschutzwand oder Wall, oder an einer Gebäudeform bzw. Gebäudeausrichtung, die das Schallproblem löst.

Die zum Gebäude orientierten offenen Stellplätze verstärken das Problem. Hier muss mindestens eine Überdachung vorgesehen werden oder es wird gleich eine Tiefgarage angeordnet. Im Ausgleich könnte eine schirmende Bebauung geplant werden.

- 2) Wenn hier Wohnraum - wie in der Begründung angeführt - durch Verdichtung und flächensparendes Bauen geschaffen werden soll, ist dies nicht erkennbar. Bezahlbarer Mietwohnungsbau oder bezahlbare Eigentumswohnungen werden so nicht geschaffen, weil der Grundstücksanteile pro m² Wohnfläche viel zu hoch ist.

Im Ortskern sollte auch über eine 3-geschoßige Bauweise ohne Dachgeschoßnutzung nachgedacht werden. Bei einer derartigen Baugestaltung - die auch Prof. Nagler empfiehlt - gibt es auch keine Probleme mit Dachfenstern, Quergiebeln usw. Eine Nutzung des Daches zur Stromerzeugung ist optimal.

Südlich Parzelle 02 ist ein Wäldchen geplant. An dieser Stelle entsteht nach Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude eine Baulücke und hier sollte eine Bebauung möglich sein. Der Bedarf an einer bepflanzten Grünfläche an diesem Ort ist nicht erkennbar und nicht begründbar, wenn im Innenbereich verdichtet werden soll.

- 3) Die Höhe der Gebäude sollte überlegt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, wäre sinnvoll. Bei einer Dachgeschoßnutzung des Gebäudes südlich der Kapelle (22m lang) ist zwingend eine Quergiebellösung notwendig, um eine Belichtung und Belüftung des Dachraumes auch bei Schnee sicherzustellen und den 2. Rettungsweg zu ermöglichen.
- 4) Die Größe von Balkonen mit 1,25m Breite ist bei Doppelhäusern oder Einfamilienhäusern problemlos. Im Geschoßwohnungsbau ist eine derartige Balkontiefe nicht sinnvoll, da die Bewohner auf dem Balkon auch wohnen wollen. Hier wird derzeit regelmäßig eine Balkonbreite vom 1,75 m geplant. Die Länge wird beschränkt. Das sollte auch bei Geschoßwohnungen in diesem Bebauungsplan möglich sein.
- 5) Das Bürogebäude im Süden meines Wohnhausbestandes sollte etwas größer möglich sein. Um Büro, Besprechungsraum, Archiv, Teeküche u. WC unterbringen zu können brauche ich einen Bauraum von 10,0 x 7,0m. Ich bitte dies entsprechend zu ändern.
- 6) Ob die an die Ortsgestaltungssatzung angeglichenen gestalterischen Festsetzungen Rechtswirksamkeit entfalten werden kann bezweifelt werden. Für derartige Satzungen und Festsetzungen gelten -entsprechend der ständigen Rechtsprechung -hohe Anforderungen. Diese werden hier kaum erfüllt. Ein Verbot von Eingangstüren in Metall und Fenstern in Kunststoff ist mit Sicherheit nicht durchsetzbar. Das gilt auch für das Tragsystem von Balkonen. Derartige Festsetzungen können dazu führen, dass der Bebauungsplan insgesamt aufgehoben wird.
- 7) Ich habe keinen Umplanungsvorschlag für die Bebauung im Westen fertigen lassen. Wird dies gewünscht kann ich gern einen Vorschlag anfertigen lassen. Allerdings sollte trotz optimierter Planung ein Schallschutz entlang der B318 und der Abbiegespur möglich sein. Die Kosten für eine derartige Maßnahme würde ich tragen.

Abwägung der Gemeinde

Zu 1) Abs. 1:

In der schalltechnischen Untersuchung wurden konstruktive Maßnahmen aufgeführt, die Wohnbebauung auch im stärker belasteten Bereich ermöglicht. Die Umsetzung dieser gängigen und machbaren konstruktiven Maßnahmen in der Entwurfsplanung obliegt der Fachkompetenz des beauftragten Planers/Architekten für die Errichtung der baulichen Wohnanlage.

Zu 1) Abs. 2:

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Gültigkeit/Nichtigkeit von Bebauungsplänen ist nicht Bestandteil der Beteiligung. Entsprechende Rechtsmittel stehen jedem zur Verfügung.

Zu 1) Abs. 3)

Die Anordnung der Garagen/Nebengebäude wurde in der Planzeichnung im Sinne der Schallschutzoptimierung angepasst. In Planphase II ist die Errichtung einer TG verbindlich angeordnet, in Teilbereichen optional.

Zu Abs. 2)

Da der Antragsteller im Sinne einer schnellen Bebauung ursprünglich sogar auf Baurecht für ein MFH verzichten wollte, ist der Erhalt des Bestandsbaurechts auch als Verdichtung zu betrachten.

Als weitere Nachverdichtungsmaßnahme wurden die Baufenster geringfügig vergrößert, die zulässigen Wandhöhen erhöht, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht, Quergiebel gem. GstS aufgenommen.

Zusätzliches Baurecht wird mit Zustimmung des Antragstellers für bezahlbaren Wohnraum gem. § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB geschaffen.

Eine Bebauungsplanung, die nicht auch Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölze einbezieht, ist heute kaum mehr vorstellbar. Grünbereiche erhöhen die Wohnqualität einer Siedlung und letztendlich auch den Wert der Bebauung. Sie verbessern das Kleinklima, bieten Schatten und binden Staub. Die Sinnhaftigkeit kann vielfältig argumentiert werden.

Zu Abs. 3) wird auf die Stellungnahme zu Abs. 2 verwiesen.

Zu Abs. 4)

Mit der Vergrößerung der Baufenster und der Möglichkeit zur geringfügigen Überschreitung dieser (Punkt 1.3.2) können qualitätvolle Grundrisse für eine sinnvolle und wertvolle Wohnnutzung entstehen. Dies liegt im Kompetenzbereich des Planers/Architekten.

Zu Abs. 5)

Die Ursprungsplanung des Einwenders sah für geringe Verwaltungszwecke einen kleineren Bauraum als von der Gemeinde vorgeschlagen vor. Diese Zielvorstellungen haben sich gem. Stellungnahme geändert; mit Einreichung eines Bauantrages für die Errichtung eines Bürohauses erneut. Ein Baufenster mit 11m x 7m ist hierfür nun eingeplant.

Zu Abs. 6)

Entsprechende Rechtsmittel gegen die textlichen Festsetzungen und in der Ortsgestaltungssatzung stehen dem Einwender zur Verfügung.

Da es mittlerweile Öffnungselemente mit guten Dämm- oder Schallwerten gibt, denen man die Art der Materialität nicht ansieht, wurde diese Festsetzung zum Materialausschluss herausgestrichen. Nichtsdestotrotz wird eine voralpenländliche Architektur und Gestaltung angestrebt.

Zu Abs. 7)

In Abstimmung mit dem Architekten und dem LRA FB Immissionsschutz kann ein Schallschutz in einem Teilbereich an der Westgrenze des Geltungsbereiches (s. Planzeichnung) als Wall-Wand-Anlage errichtet werden. $H < 3,50$ m, Konstruktionsdetail s. Planzeichnung.

Einwender 2:

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke FINr. 33, 33/5 und 36, jeweils der Gemarkung Warngau, welche sich im Umgriff des ausgelegten Bebauungsplans befinden. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplans können wir noch ergänzend zum Schreiben vom 22.02.2021 auf die nachstehenden Punkte hinweisen:

1. Für das auf dem Grundstück FINr. 33 eingezeichnete Bürohaus wurden unter Ziff. 1.2.6 (Gebäudehöhen) keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Wir regen daher an, dass Bürohaus hier noch entsprechend aufzunehmen.
2. Hinsichtlich der Gebäudehöhen regen wir im übrigen noch ganz allgemein an, die festgesetzte Wandhöhe auf mindestens 3,50 m pro Vollgeschoss anzuheben, um so modernen Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht zu werden,
3. Die Legende des Planteils stimmt hinsichtlich der Farbgebung teilweise nicht mit der Planzeichnung überein.

Abwägung der Gemeinde

Zu 1. Die Festsetzungen wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Zu 2. Es wurden die Wandhöhen maßvoll erhöht.

Zu 3. Die Farbgebung in Planzeichnung und Legende wurde angepasst.

Einwender 3:

'...bezüglich unseres soeben geführten Telefonats möchte ich Ihnen hiermit auch schriftlich mitteilen, dass ich als Eigentümer des Hauses Riedstraße 26, Warngau (Flur-Nr. 36/2) gegen den Planentwurf erhebliche Einwände habe, da hier die Realität in einigen Punkten offenkundig vom bestehenden Plan abweicht. Dazu bitte ich Sie, die folgenden Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Planverfahren zu berücksichtigen:

1. Das an der süd-ost-Seite der Flur-Nr. 36/2 befindliche Verteilerhäuschen der Bayernwerke ist nicht berücksichtigt bzw. nicht eingezeichnet (s. Skizze).
2. Die Hausbreite des Wohnhauses Riedstraße 26 beträgt 10,50 Meter (im Plan sind 10,00 Meter eingezeichnet).
3. Die Parkflächen des Hauses Riedstraße 26 befinden sich auf dem Grundstück Flur Nr. 36 (Süd/West). Dazu wurde anlässlich des Kaufs in 2012 auf einer Fläche von ca. 6,50 x 25 Meter (s. Skizze) eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten Flur-Nr. 36/2 eingetragen (Nutzung als Kfz-Stellfläche). Es wird meinerseits angestrebt, den betreffenden Grundstücksstreifen käuflich zu erwerben und der Flur-Nr. 36/2 anzuschließen zur Nutzung als Kfz-Stellflächen wie bisher bzw. zur etwaig späteren Bebauung mit Garagen. Es wäre meines Erachtens logisch, die Lage der Stellplätze und etwaiger Garagen des Hauses Riedstraße 26 bereits im laufenden Planverfahren an der Südseite des Grundstücks Flur-Nr. 36 einzuzeichnen (max. 8 Garagen in West/Ost-Richtung mit vorgelagerten Stellplätzen). Dies entspräche der logischen Fortführung der bereits heute stattfindenden Nutzung.
4. In der Bauplanung wird bezüglich der Stellflächen und Garagen die Nutzung bezüglich gewerblicher Fahrzeuge bzw. Campingfahrzeuge eingeschränkt bzw. verboten (s. Bauplanung E.2.1). Dies halte ich für nicht sinnvoll, zumal Mieter des Anwesens teils über solche Fahrzeuge verfügen, welche spätestens nach dem Wegfall der Hallen (in Planstufe 2) ggf. auch auf dem Grundstück abgestellt werden müssten. Nachdem es sich dann um ein Mischgebiet handeln soll, ist eine derartige Einschränkung der Grundstücksnutzung wohl ohnehin kaum halt-

bar. Herr Hohenreiter hat mir telefonisch mitgeteilt, dass es sich bei den vorliegenden Plänen um einen Entwurf handelt und mir empfohlen, einen zeitnahen Gesprächstermin mit der Gemeinde zu vereinbaren, um die offenen Punkte zu klären. Ich halte dies für sehr zielführend. Ich möchte Sie daher bitten, mir kurzfristig einen entsprechenden Gesprächstermin einzuräumen. Vielen herzlichen Dank!

Abwägung der Gemeinde

Zu 1.

Das Verteilerhäuschen ist nicht Bestandteil des BPL. Die Versorgungseinrichtungen der verschiedenen Spartenträger sind Bestandteil der Werkplanung zur Umsetzung der Errichtung der baulichen Anlagen und außerhalb der Zuständigkeit der gemeindlichen Bauleitplanung.

Zu 2.

Es war und ist schon immer ein 10 m breites Baufenster rechtsverbindlich festgesetzt. Eine illegale Abweichung davon ist kein Anlass diesen Tatbestand durch Anpassung der Planzeichnung zu legalisieren.

Zu 3.

Aufgeführte Grunddienstbarkeiten für die Fläche betreffen privatrechtliche Vereinbarungen, die außerhalb der Zuständigkeit der gemeindlichen Bauleitplanung liegen (öffentliches Recht).

Die Errichtung von Garagen/Carports ist in der 2. Planphase möglich. Solange die Hallen noch mit einer landwirtschaftlichen Nutzung belegt sind, muss das Befahren der Hallen mit großen Landmaschinen gewährleistet sein. Es dürfen bis dahin keine Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung bestehen.

Die tatsächliche Umsetzung obliegt dann wieder der privatrechtlichen Vereinbarung beider Grundstückseigentümer untereinander. Die Gemeinde schafft lediglich die baurechtlichen Voraussetzungen.

Zu 4.

In der weiteren Planung hat sich ergeben, dass die Voraussetzungen für den Gebietscharakter eines MI in der Planstufe II nicht mehr vorliegen. Im Sinne eines Wohnquartiers mit guter Lebensqualität, ist ein geordnetes Erscheinungsbild der Umgebung unabdingbar. Auch will die Gemeinde Störungen minimieren, die durch die Verdichtung des Gebietes entstehen. Aus diesem Grund soll vermieden werden, dass Großfahrzeuge deren Vorhandensein objektiv nicht durch die genehmigte Nutzung ausgelöst wird, sondern durch individuelle Ansprüche und Liebhabereien, in dem Gebiet dauerhaft parken.

Zusammenfassung:

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Planungswünsche des Antragstellers führten zur Änderung der Planung (Roteinträge).

Eine Verdichtung und Entwicklung im Sinne der Gemeinde und des Antragstellers hat ergeben, dass mehr Baurecht geschaffen werden kann und soll.

§ 9 Abs. 2 BauGB

(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- 1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;*
- 2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder*

3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung hat sich die Gemeinde der Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB bedient.

In einem Gebäudeteil (12 m x 24 m) soll Wohnraum entstehen, welcher an die Förderrichtlinien der Regierung von Oberbayern geknüpft ist. Zur Sicherung der Einhaltung dieser Verpflichtung wurde ein Vorvertrag erstellt, welcher im Laufe des Verfahrens, vor Satzungsbeschluss, mit der Reg. v. OB konkretisiert wird.

Die Gebäudetypologie knüpft an den städtebaulichen Umgang mit aufgelassenen ehem. landwirtschaftlich genutzten Hofstellen an. (z.B. großer Baukörper anstelle der Halle)

Die Umsetzung der zusätzlichen Bebauung in Planstufe 2 kann lediglich dann erfolgen, wenn die Hallen in Gänze abgebrochen werden.

Wortmeldungen:

Gemeinderat Johann Gillhuber erkundigt sich, warum die ursprünglich vorgesehene Bebauung mit II Vollgeschossen im vorliegenden Änderungsentwurf nochmals in II+D geändert wurde.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass die ursprüngliche Planung für das Mehrfamilienhaus an das ortstypisch, überwiegend landwirtschaftlich geprägte Ortsbild mit den ortsbildprägenden, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden widerspiegeln sollte. Dieser große Baukörper verträgt die zugehörigen Wandhöhen von 7,0 m.

Gemeinderat Anton Bader erkundigt sich, wer für den Unterhalt der geplanten Lärmschutzwand aufkommt.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass dies Sache des Antragstellers ist.

Gemeinderat Engelfried Beilhack findet den Baukörper für das geplante Mehrfamilienhaus viel zu groß und zu dominant. Auch im Hinblick auf eine angedachte Nachverdichtung. Er weist außerdem darauf hin, dass der Bauwerber die bestehenden Hallen noch einige Zeit stehen lassen möchte, da die Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage belegt ist.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist nochmals darauf hin, dass das Ortsbild in Wangau von landwirtschaftlichen genutzten Hofstellen mit großen Baukörpern geprägt wurde. Die Festsetzungen für das Mehrfamilienhaus wurden deshalb ganz bewusst in der vorliegenden Größe vorgesehen, um an diese historisch gewachsene Baustruktur zu erinnern. Es hat sich in den weiteren Überlegungen herausgestellt, dass die kleineren Gebäudekörper eine proportional geringere Wandhöhe benötigen. Erst wenn die Nutzung der Hallen aufgegeben wird, tritt Phase 2 in Kraft. Für diesen Fall wurden im Bebauungsplan neue Baugrenzen für die Bebauung mit einem entsprechend größeren Mehrfamilienhaus festgelegt. Gemäß § 9 BauGB kann diese Nachverdichtung auch für die Schaffung „von bezahlbarem Wohnraum“ im Rahmen des „sozialen Wohnungsbaus“ erfolgen. Aus Sicht von Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber stellt dieses Gesamtkonzept damit eine zukunftsweisende Planung dar. Die Verwaltung betont, dass Bauleitplanung nicht nur für den Einzelnen, sondern im Sinne einer gemeindlichen Entwicklung erfol-

gen soll. Es handelt sich hierbei um eine „Angebotsplanung“ und nicht um eine „Anspruchsplanung“.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber empfiehlt dem Gemeinderat, der vorliegenden Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen die Zustimmung zu erteilen und den geänderten Entwurfsplan mit Planstand 14.12.2021 für das weitere Auslegungsverfahren zu billigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB rechtlich gewürdigt. Die Stellungnahmen wurden einzeln behandelt und deren Abwägung zugestimmt und beschlossen.

Diese führte in Teilen zur Änderung der Planung, welche im Entwurf zur 4. Änderung des BPL Nr. 20 Eschenweg in der Fassung vom 14.12.2021 vorgestellt wurde.

Der Entwurf des BPL Nr. 20 Eschenweg in der Fassung vom 14.12.2021 wird gebilligt.

Die Weiterführung des Verfahrens - Auslegung und Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – wird angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 11 Bauantrag: Neubau eines Bürogebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 'Eschenweg' (4. Änderung); FlNr. 33, Oberwarngau
--

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller verlässt den Sitzungsraum.

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des neuen B-Plan-Entwurfes in der Fassung vom 14.12.2021, soweit sich aus der formellen Beteiligung (s. Top 10) keine weiteren Änderungen ergeben. Ist das geplante Bauvorhaben zustimmungsfähig.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem vorgestellten Bauantrag zur Errichtung eines Bürogebäudes im Geltungsbereich des BPL Nr. 20 ‚Eschenweg‘, Stand 14.12.2021, zu und erteilt dem geplanten Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 14
Ja-Stimmen: 14 Ohne 2. Bürgermeister Leonhard Obermüller
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 12 Bauantrag: Neubau einer Einzelgarage, Hartpenninger Straße 11, FINr. 477, Oberwarngau; Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 'Pfarrpfünde-grundstücke'

Sachverhalt:

Im Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 477 an der Hartpenninger Straße ist der Neubau einer Einzelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze in Verlängerung mit einem Durchgang zum bestehenden Garagengebäude. Das geplante Garagengebäude soll außerdem etwa 50 cm von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt werden, um auf beiden Giebelseiten einen ortsüblichen Dachüberstand zu erhalten.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller erscheint im Sitzungsraum.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 – Pfarrpfünde-grundstücke. Nach mehrmaliger Vorabprüfung des „Einfügegebotes“ im Sinne von § 34 BauGB wird eine zusätzliche Erweiterung der Garagenbebauung aus planungsrechtlicher Sicht von der gemeindlichen Bauverwaltung als zulässig beurteilt. Aus städtebaulicher Sicht wird seitens der gemeindlichen Bauverwaltung die Verriegelung des schmalen Grundstücks jedoch nicht befürwortet, sondern maximal eine profilgleiche Erweiterung des bestehenden Garagengebäudes mit einem Carport (Durchlässigkeit der Gebäudestruktur). Die Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Miesbach vertritt jedoch die Auffassung, dass sich ortsgestalterisch auch eine Garage einfügt, wenn sich die von der gemeindlichen Bauverwaltung favorisierte Carport-Verlängerung der Bestandsgarage einfügt.

Laut Auskunft der Bauverwaltung wurde mit den Bauantragstellern besprochen, dass die profilgleiche Verlängerung der Bestandsgarage gerade noch städtebaulich vertretbar wäre, jedoch nicht eine Einzelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze. Der vorliegende Bauantrag kann aus Sicht der Bauverwaltung in der vorliegenden Form aus Gründen des „Einfügegebotes“ im Sinne von §34 BauGB als ‚Neubau einer Einzelgarage‘ nicht befürwortet werden. Es wurde dem Bauwerber angeboten, einen neuen Bauantrag unter den vorbesprochenen Voraussetzungen einzureichen. Dies wurde durch die Bauantragssteller jedoch abgelehnt.

Wortmeldungen:

Gemeinderat Gschwendtner vertritt die Ansicht, dass eine profilgleiche Verlängerung der bestehenden Garage wesentlich gefälliger wirken würde.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber lässt anschließend über den vorliegenden Antrag zum Neubau einer Einzelgarage abstimmen.

Beschluss:

In der anschließenden Abstimmung wird dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen einstimmig verweigert.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 13 Erweiterung Kindertagesstätte "Am Kapellenfeld 10", Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zur Vergabe von Gewerken

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 12.11.2019 wurde der Gemeinderat Wangau darüber informiert, dass nach der damals vorgelegten Studie in allen Teilbereichen (Kindergrippe, Kindergarten und Hort) bis zum Jahr 2021 rund 15 bis 20 Krippenplätze fehlen werden. In einen Grundsatzbeschluss hat deshalb der Gemeinderat beschlossen, das bestehende Gebäude Am Kapellenfeld 10 „schnellstmöglich“ um einen Gruppen- und Bewegungsraum zu erweitern. Die zugehörige Baugenehmigung hat das Landratsamt Miesbach mit Bescheid vom 29.4.2021 erteilt. In der Dezembersitzung wurden bereits die Baumeister, Holzbau- und Dachdeckerarbeiten im Rahmen von Beschränkten Ausschreibungen ohne Teilnahmewettbewerb an die wirtschaftlich günstigsten Bieter vergeben. In den folgenden Wochen werden 12 Folgegewerke ausgeschrieben. Die zugehörigen Angebotsöffnungen sollen am 15.2., 22.4. und 24.6.2022 durchgeführt werden. Laut Kostenberechnung vom April 2021 des planenden Architekten bewegen sich die Vergabesummen der Folgegewerke zwischen ca. 3.000,- € für die Baufeinreinigung und ca. 63 bis 67.000,- € für die Elektro- bzw. Heizungs-/Sanitärinstallationsarbeiten. Außerdem liegt der Gemeinde ein Angebot der Firma Wehrfritz für die Innenmöblierung der neuen Räumlichkeiten über brutto 46.600,- € (Kostenschätzung werkbüero 29.400,- €) vor. Da die Angebotseröffnungen durch den Architekten „Paketweise“ am 15.2./22.3. und 24.5. vorgesehen wurden, die Sitzungen aber teilweise erst 3 Wochen später stattfinden, erscheint es sinnvoll, den Ersten Bürgermeister in Absprache mit seinen Vertretern zu ermächtigen, die Vergaben gemäß Art 37 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) durchzuführen.

Wortmeldungen:

Keine.

Beschluss:

Der Gemeinderat ermächtigt den Ersten Bürgermeister gemäß § 37 Abs. 3 Gemeindeordnung nach erfolgter Ausschreibung und sorgfältiger Prüfung der eingereichten Angebote, die entsprechenden Gewerke innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens an die wirtschaftlich günstigsten Bieter „als laufende Angelegenheit der Verwaltung“ zu vergeben. Der Gemeinderat ist gemäß Art 37 Abs. 3 Satz 2 fortlaufend zu unterrichten.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 14 Spendenantrag "Warngau hilft" für das Projekt von Father Placid "Waisenhaus für Bugahya"

Father Placid stammt aus einem kleinen Dorf namens Bugahva Uganda. Die Armut in seiner Heimat in Uganda ist sehr groß und es ist keine Seltenheit, dass Eltern vor lauter Verzweiflung ihre Kinder aussetzen und sich selbst überlassen. Obwohl in Uganda kein Pfarrer ein Gehalt bekommt, hat er immer wieder Kinder vor dem Hungertod gerettet, indem er sie in seiner Familie aufnahm. In den zurückliegenden Jahren hat er in seiner Heimat einen Brunnen für sauberes Trinkwasser und ein Waisenhaus mit Kinderunterkünften in einem Nebengebäude errichtet. In den zurückliegenden Jahren unterstütze Father Placid immer als Urlaubsvertretung die Seelsorge in der Pfarrgemeinde Warngau immer als Urlaubsvertretung. Neben privaten Paten, die Father Placid finanziell unterstützen, hat sich in Warngau die „Initiative Warngau hilft“ zur Unterstützung der von Father Placid's getragenen Projekte gegründet.

Laut „Initiative Warngau hilft“ kümmert sich Father Placid mit seiner Familie mittlerweile um bis zu 16 Kinder, die in einem Waisenhaus mit entsprechenden Unterkünften, untergebracht sind. Mit Schreiben vom 4.1.2022 bitte die Initiative „Warngau hilft“ um eine Spende zur weiteren finanziellen Unterstützung der von Father Placid getragenen Projekte.

Laut Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber hat die Gemeinde die „Initiative Warngau hilft“ in den Jahren 2014 bis 2019 mit einer zweckgebundenen Spende in Höhe von jeweils 500,-- € unterstützt. Er schlägt deshalb vor, zur Unterstützung von Father Placid's Waisenhaus der Initiative „Warngau hilft“ wieder eine zweckgebundene Spende in Höhe von 500,-- € zukommen zu lassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau unterstützt „Die Initiative Warngau hilft“ mit einer zweckgebundenen Spende für das von Father Placid getragene Waisenhaus in Bugahaya in Höhe von 500,-- €.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 14 ohne Gemeinderat Josef Gschwendtner
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 15 Informationen und Anfragen**Informationen:****„Großtagespflege“**

Erster Bürgermeister berichtet, dass der letzte Mieter des ehemaligen „Lehrerhauses“ am Schulweg 12 in Oberwarngau mittlerweile im gegenseitigen Einvernehmen ausgezogen ist und das Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte. Auf Grund der günstigen Lage zwischen Grundschule und Hort, sollte seiner Meinung nach die Chance ergriffen werden, dieses Gebäude für eine spezielle „Großtagespflege“ zur Verfügung zu stellen. Zur Erläuterung des Projektes „Großtagespflege“ übergibt er anschließend das Wort an Dritte Bürgermeisterin Andrea Anderssohn:

Nach Auskunft von Andrea Anderssohn bietet die geplante Einrichtung in Abstimmung mit dem Jugendamt im Landratsamt Miesbach eine sehr familiäre Alternative zu einer klassischen Kita und einem Hort für die Betreuung von Kindern in den Altersstufen von 0 bis 14 Jahren. Nach dem geplanten Konzept können maximal 10 Kinder am Tag in der Einrichtung betreut werden. Die Einrichtung soll eine familiäre Struktur mit einer festen Bezugsperson für die betreuten Kinder bieten. Die Buchung erfolgt über das Landratsamt Miesbach, Fachbereich Jugendpflege. Durch die übersichtliche Altersspanne der betreuten Kinder, soll den Kindern ein entspannter Übergang in den Alltag mit anderen Kindern ermöglicht werden. Für die Betreuung der Kinder werden Fachkräfte aber auch Quereinsteiger mit entsprechenden Fähigkeiten gesucht. Es ist beabsichtigt, das Personal für die geplante Kindertagespflege im Angestelltenverhältnis zu beschäftigen. Das Beschäftigungsverhältnis soll aber auch als Einstieg in die Selbstständigkeit gesehen werden. Das Pflegepersonal wird durch das Landratsamt Miesbach, Fachbereich Jugendpflege, ausgewählt und später für die Betreuung der einzelnen Kinder vermittelt.

Die zum Einsatz vorgesehenen Tagespflegeperson werden durch den Fachbereich Jugendpflege angestellt und betreut. Jede Pflegeperson soll eine kleine Kindergruppe bis zu max. 5 Kinder in geeigneten Räumlichkeiten betreuen. Während der gesamten Zeit des Pflegeverhältnisses steht der Fachbereich Jugendhilfe den eingesetzten Pflegekräften unterstützend zur Seite. Parallel dazu werden die Betreuer durch den Fachbereich Jugendpflege beraten, individuell begleitet und ggf. zu qualifizieren „Tagesmüttern“ und „Tagesvätern“ geschult. Die Kindertagespflege ist auch förderrechtlich als unverzichtbare und gleichrangige Säule des Betreuungs- und Bildungsangebots in Bayern anerkannt. Eine erstes „Zoom-Meeting“ ist für den 26.1.2022 geplant.

Wortmeldungen

Gemeinderat Johann Gillhuber erkundigt sich, ob für diese Einrichtung das bestehende Gebäude umgebaut werden muss. Ebenso bezweifelt er, ob für die geplante Einrichtung der Brandschutz gewährleistet werden kann. Dies betrifft insbesondere die Nutzung des ersten Obergeschosses. Außerdem vertritt er die Ansicht, dass die geplante Erweiterung der benachbarten Kindertagesstätte durch den Einbau einer neuen Zwischendecke im Dachspitz des bestehenden Pultdaches eine wesentlich kostengünstigere Alternative wäre, als die Errichtung eines komplett neuen Gebäudeteils.

Nach Einschätzung von **Dritter Bürgermeisterin Andrea Anderssohn** sind die baulichen Änderungen derzeit überschaubar und nicht so aufwändig.

Gemeinderat Johann Gillhuber ist der Überzeugung, dass der Einsatz von 3 Personen für die Betreuung von 10 Kindern keinesfalls ausreichend ist. Er sieht in der geplanten Großtagespflege kein schlüssiges Konzept.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber ist dagegen fest davon überzeugt, dass die Einrichtung einer Großtagespflege für die Betreuung von Kindern in der Altersstufe von 1 bis 14 Jahren zukunftsweisend ist. Dies gilt umso mehr, da mit dem ehemaligen „Lehrerhaus“ ein sofort nutzbares Gebäude in unmittelbarer Nähe der bestehenden Einrichtung Schule und Hort vorhanden ist. Er ist auch davon überzeugt, dass dieses Konzept in der Gemeinde Warngau benötigt wird. Nachdem für die Einrichtung kein neues Gebäude errichtet werden muss, vertritt er die Ansicht, dass sich die Gemeinde das geplante Konzept an diesem Standort gut leisten kann und außerdem bestens in das gemeindliche „Portfolio“ zu den bestehenden Einrichtungen passt.

Gemeinderat Reinhard Bücher erkundigt sich, ob für die geplante Einrichtung im „Lehrerhaus“ baurechtlich eine Nutzungsänderung beantragt werden muss.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erwidert, dass die Nutzungsänderung im Gemeinderat behandelt wird, wenn die Trägerschaft mit dem Landratsamt Miesbach Fachbereich Jugendpflege geklärt ist. Zunächst sei wichtig, durch den Gemeinderat ein positives Signal zu erhalten, damit die weiteren Schritte eingeleitet werden können. In einem weiteren Schritt soll dann anschließend das Gebäude von Fachleuten besichtigt und die Planungen für die notwendige Umnutzung des Gebäudes geklärt werden.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller, *sieht in dem geplanten Konzept „Großtagespflege“ für die Gemeinde Warngau eine einmalige Chance, wenn der entsprechende Bedarf vorhanden ist, für Familien ein sehr flexibles Konzept zu den bestehenden Betreuungseinrichtungen anbieten zu können. Seiner Meinung ist der notwendige Aufwand durchaus überschaubar. Auch er findet die Lage des Gebäudes zwischen Schule und Hort geradezu ideal. Er betont, dass die geplante Großtagespflege keine Konkurrenz zu den bestehenden Betreuungseinrichtungen darstellen soll, sondern in enger Abstimmung mit den jeweiligen Leiterinnen als gewünschte Ergänzung gesehen wird.*

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber betont nochmals, dass das geplante Konzept seiner Meinung eine sehr gute Sache ist, um die Kinderbetreuung in der Gemeinde Warngau zu verbessern.

Gemeinderat Johann Gillhuber betont nochmals, dass er die Nutzung des ersten Stockwerkes im bestehenden „Lehrerhaus“ aus Brandschutzgründen äußerst kritisch sieht. Seiner Meinung wäre es wesentlich besser und billiger, im bestehenden Hort eine Zwischendecke einzuziehen.

Gemeinderat Adolf Schwarzer findet das geplante Konzept ebenfalls sehr gut und eine riesige Ergänzung zu den gemeindlichen Erziehungseinrichtungen.

Pflegearbeiten am bestehenden Hag an der Ortsverbindungsstraße nach Piesenkam:

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber unterrichtet, dass am bestehenden entlang der bestehenden Ortsverbindungsstraße nach Piesenkam Gehölzpflegearbeiten zur Sicherstellung der Verkehrssicherungspflicht durchgeführt wurden. Außerdem wurden einige Eschen, die durch das Eschentriebsterben geschwächt waren, ebenfalls entnommen bzw. gefällt.

Anfragen:

Gemeinderat Adolf Schwarzer bittet, den bestehenden Verkehrsspiegel im Kreuzungsbereich Nüchternbrunnweg/Bergweg nachzuziehen, da dieser nach seiner Feststellung bei Wind immer wackelt.

Gemeinderat Johann Gillhuber weist darauf hin, dass auf Höhe des Anwesens Neumann, Am Bergfeld 2, ein Schlagloch repariert werden soll.

Die öffentliche Sitzung endet um 21:25 Uhr

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Persönlich beteiligt:

GEMEINDERAT WARNGAU, den 07.02.22


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Ernst Bauer
Schriftführer