

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 11.02.2025
Sitzungsbeginn: 19:02 Uhr
Sitzungsende: 20:13 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Herr Klaus Thurnhuber FWG

Niederschriftsführer:

Herr Alexander Beer

Gemeinderatsmitglieder:

Frau Andrea Anderssohn	GRÜNE
Herr Anton Bader	FWG
Herr Max Bauer	FWG
Herr Engelfried Beilhack	CSU
Herr Reinhard Bücher	GRÜNE
Herr Hubert Deflorin	BP
Herr Dr. Henning Fromm	CSU
Herr Josef Gschwendtner	FWG
Herr Leonhard Obermüller	CSU
Herr Florian Rank	FWG
Herr Adolf Schwarzer	CSU
Herr Dr.-Ing. Michael Spannring	GRÜNE

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Frau Barbara Deflorin	CSU	entschuldigt
Herr Johann Gillhuber	DXL	entschuldigt
Frau Katrin Knabl	GRÜNE	entschuldigt
Herr Harald Stanke	FWG	entschuldigt

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 21.01.2025
2. Bekanntgabe von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
3. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Solarpark Warngau“ und 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2025/0410
4. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“; Aufhebungsbeschluss
Vorlage: 2025/0411
5. Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes – BayFwG; Freiwillige Feuerwehr Warngau; Bestätigung der Kommandanten
Vorlage: 2025/0412
6. Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber eröffnete die öffentliche Sitzung um 19:02 Uhr und begrüßte die erschienenen Gemeinderatsmitglieder, die Zuhörer sowie die Presse.

Zu TOP 3 waren zusätzlich das Planungsbüro PLG Strasser GmbH, Rosenheim, vertreten durch Frau Kaiser und Herrn Rubeck sowie die Vertreterin des Investors, Frau Wellas, anwesend.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 21.01.2025

Die Aussage des 2. BGM Obermüller bzgl. dem Neubau des Waldkindergartens wird in den nichtöffentlichen Teil der Niederschrift in TOP 11 (Anfragen/Informationen) verschoben. Ansonsten wird der Niederschrift vom 21.01.2025 zugestimmt.

GRM Anderssohn, GRM Beilhack, GRM Dr. Fromm, GRM Schwarzer und GRM Stanke nahmen an der vergangenen Sitzung nicht teil und enthalten sich somit der Stimme.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 21.01.2025 zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 13
Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 2 Bekanntgabe von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

keine

Top 3 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Solarpark Warngau“ und 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; Billigungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: 2025/0410

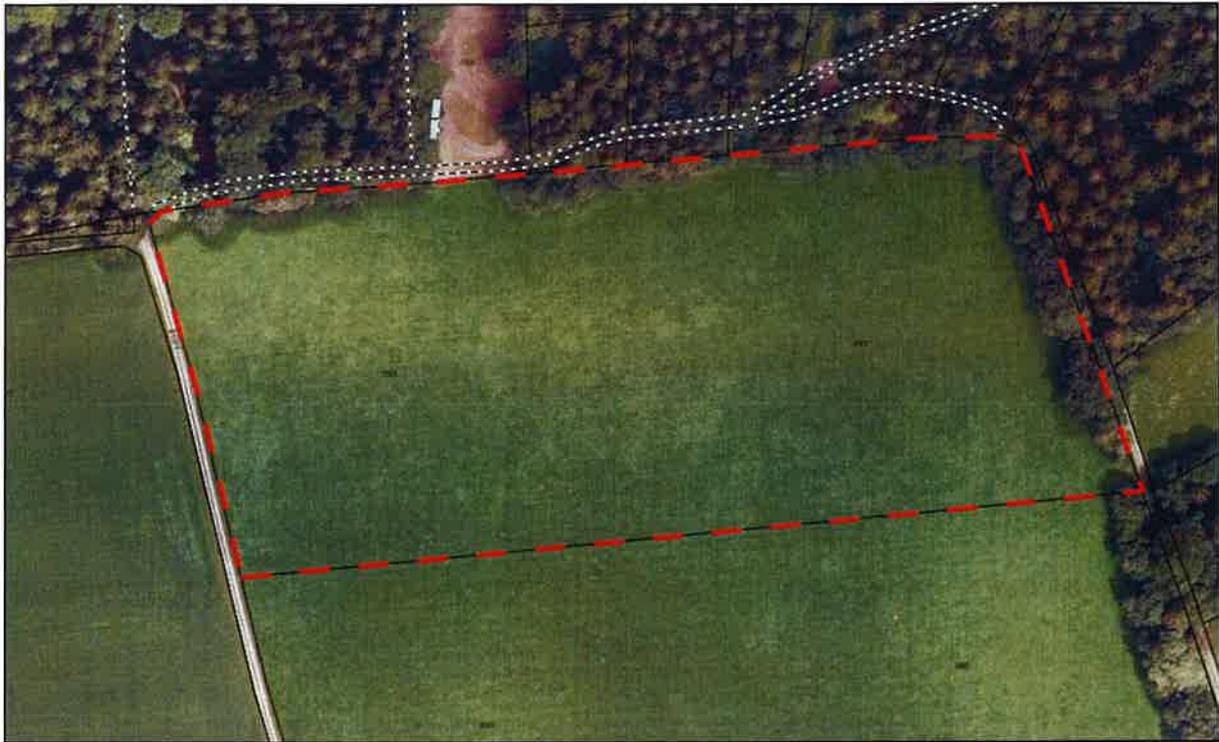
Sachverhalt:

Die Vertreter des Planungsbüros PLG Strasser GmbH, Rosenheim, stellten die Planung vor und erläuterten das gesamte Vorhaben.

Auf den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren in der Gemeinderatssitzung am 12.03.2024 (TOP 3) wird Bezug genommen.

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Gemeindebereich nordöstlich des Ortsteils Einhaus. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Fl.Nr. 891 Gmkg. Wall. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa ca. 3,270 ha.

Luftbild / Lage des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 36 „Solarpark Warngau“:



Die Planung sieht die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (ca. 3.320,46 kWp) vor. Neben den eigentlichen Modulen ist die Errichtung der erforderlichen Trafostationen geplant. Die Module sollen mit einem Geländeabstand von ca. 2,5 m aufgeständert werden und eine Höhe von etwa 4,0 m über Gelände erreichen.

Die Betriebsfläche umfasst die Aufstellfläche für die geplanten Solarmodule und eine Einfriedung. Die Verankerung der Solarpaneele erfolgt in einer Bodentiefe, die bei Wind sicheren Halt gewährleistet. Neigung, Boden- und Reihenabstand variieren aufgrund der heterogenen Topografie je nach standortspezifischer Anforderung. Notwendige bauliche Anlagen, wie Trafostationen werden innerhalb der Baugrenze positioniert.

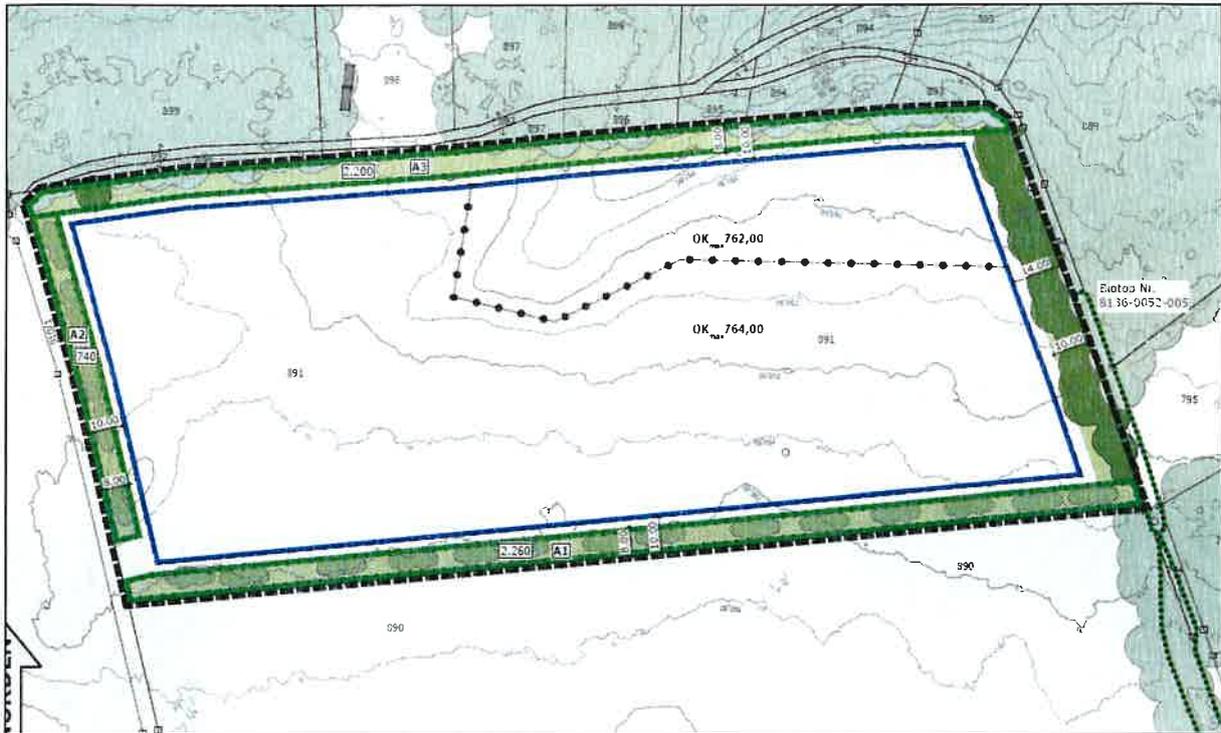
Beim Bau der Photovoltaikanlage soll eine landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen berücksichtigt werden. Eine Beweidung durch Nutztiere soll ermöglicht werden, alternativ wird ein extensives Grünland entwickelt.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über die bestehenden Feldwege im Westen der Anlage. Sie reichen für ein gelegentliches Befahren, z.B. im Zuge von Wartungsarbeiten aus. Stellplätze sind nicht geplant, da im Regelbetrieb kein Personal vor Ort ist.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Solarpark Warngau“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,270 ha. Von dieser Fläche werden insgesamt ca.

2,650 ha als Baugrundstück ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 50 % (Grundflächenzahl GRZ 0,55) überbaut werden dürfen. Die rechnerisch zulässige überbaute Grundfläche beträgt somit ca. 1,325 ha.

Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: Januar 2025):



Die Sicherstellung einer unabhängigen, klima- und umweltverträglichen Energieversorgung ist eines der übergeordneten Ziele auf kommunaler Ebene. Die Errichtung eines Solarparks gilt als Baustein, der dieses Ziel unterstützt.

Die Wahl des Standorts erfolgte im Rahmen der Vorplanung aus mehreren Gründen: Vorranggebiet oder vorbelastete Standorte, wie Konversionsflächen, Siedlungsbrachen, Flächen entlang größerer Verkehrswege oder im räumlichen Zusammenhang mit großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Am Standort schränken die Topografie und der umgebende Waldbestand die Einsehbarkeit weit ein, die Fernwirkung ist begrenzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche wird dadurch lediglich vorübergehend eingeschränkt. Durch eine Beweidung o.ä. kann zudem eine multifunktionale Flächennutzung erfolgen. Der Bebauungsplan schafft hierfür die notwendigen Voraussetzungen und stellt sicher, dass die Fläche nach der Nutzungsaufgabe wieder vollumfänglich für die Zwecke der Landwirtschaft zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Vorbereitung der vorliegenden Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Landschaftsökologie *Steil Landschaftsplanung* im April 2024 eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass durch das Bauvorhaben nach derzeitiger Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden können.

Die nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsflächen dienen damit der

Eingrünung des geplanten Vorhabens und der Minimierung einer negativen Fernwirkung. Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Biotopflächen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte, detaillierte Auflistung der Ausgleichsmaßnahmen zeigt, dass der Ausgleich nicht vollständig erbracht werden kann. In Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen und in Anbetracht des im Vergleich zum Gesamtausgleichsbedarf verhältnismäßig geringen Defizits $< 2\%$ verzichtet die Gemeinde auf eine vollständige Umsetzung des ermittelten Ausgleichsbedarfs.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Fläche derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgewiesen werden.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht somit nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau:



Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Solarpark Warngau“ sowie die 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren des Planungsbüros PLG Strasser GmbH, Rosenheim, in der Fassung vom Januar 2025 einschließlich Begründung.

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 13
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt:

Top 4 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“; Aufhebungsbeschluss Vorlage: 2025/0411

Sachverhalt:

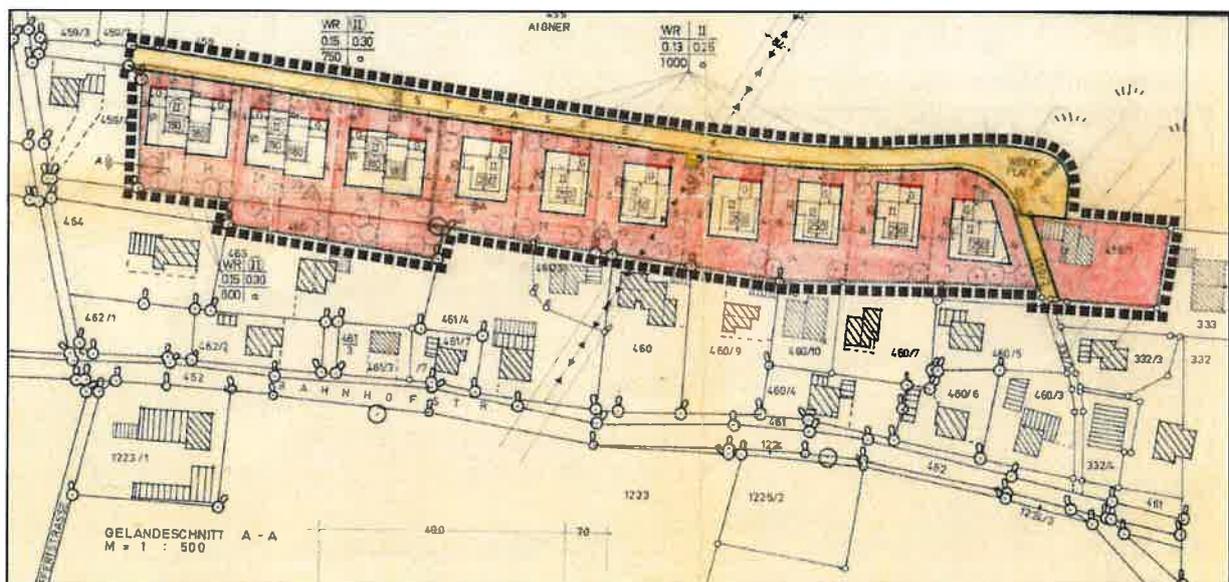
Auf den Beschluss vom 10.12.2024 (TOP 10) des Gemeinderates wird Bezug genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“ ist im Jahr 1980 in Kraft getreten. Mit der Ausführung des Bebauungsplans sollte es ortsansässigen Gemeindeangehörigen ermöglicht werden, zu angemessenen Preisen Baugrund zu erwerben und mit Wohnhäusern zu bebauen.

Dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum wurde seit Aufstellung des Bebauungsplans durch vier grundstücksbezogene Änderungen Rechnung getragen.

Zukünftige Bauleitplanungen lediglich für Einzelgrundstücke sind kritisch zu betrachten, damit nicht der Eindruck von Gefälligkeitsplanungen entsteht. Den Nachverdichtungswünschen wurde in der jüngsten Vergangenheit antragsgemäß entsprochen.

Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1980:



Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“ ist ein reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Die Bebaubarkeit ist im Geltungsbereich v.a. durch Grundflächenzahlen (0,15), durch Geschossflächenzahlen, durch Baulinien und eng gezogene Baugrenzen sowie durch

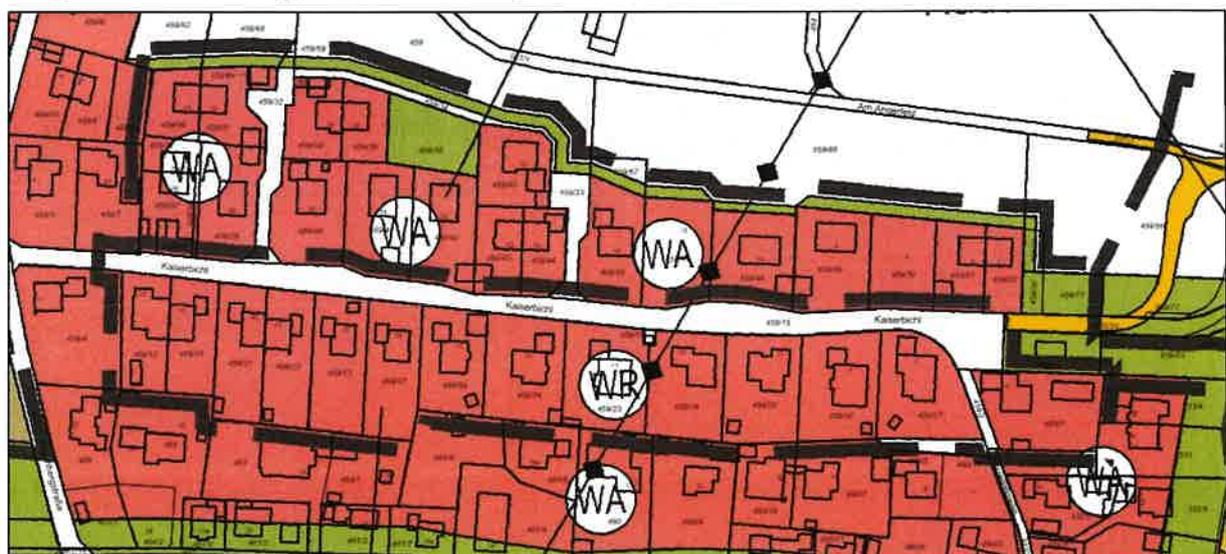
weitere Festsetzungen zur Gebäudegestaltung relativ eng reglementiert. Die von der Gemeinde zur Bauflächeneinsparung angestrebte Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie Gestaltungswünsche von Bauwerbern werden durch den bestehenden Bebauungsplan eingeschränkt. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis ist nicht mehr vorhanden.

Da durch die bestehende Bebauung, insbesondere deren Höhenentwicklung, eine städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung im Sinne der Nachverdichtung durch Regelungen des § 34 BauGB (Einfügegebot nach Art und Maß der baulichen Nutzung) sichergestellt werden kann, soll der Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben werden. Mit den bisherigen und künftig zu erwartenden Änderungswünschen ist auch ein erheblicher Arbeits- und Kostenaufwand verbunden, der vermeidbar ist.

Luftbild 2022:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau:



Die Verwaltung empfiehlt die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Für die städtebaulichen Leistungen wird das Planungsbüro werkbureau_Architekten & Stadtplaner L. Hohenreiter + A. Kohwagner, München, vorgeschlagen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Mit den städtebaulichen Leistungen soll das Planungsbüro werkbureau_Architekten & Stadtplaner L. Hohenreiter + A. Kohwagner, München, beauftragt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 13
Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 5 Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes – BayFwG; Freiwillige Feuerwehr Warn- gau; Bestätigung der Kommandanten Vorlage: 2025/0412
--

Sachverhalt:

In der Dienstversammlung vom 12.01.2025 wurden folgende Personen gewählt:

1. Kommandant: Johann Eder, Taubenbergstr. 39, 83627 Warngau
2. Kommandant: Franz Ihle jun., Reitham 14 b, 83627 Warngau

Nach Überprüfung der Voraussetzungen der gewählten Personen und unter Berücksichtigung von § 7 Abs. 1 der 1. Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (Feuerwehrgesetzesausführungsverordnung – AVBayFwG) werden durch den Gemeinderat gegen die gewählten Personen keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Wahl zu.



Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 13
Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 6 Informationen und Anfragen

Informationen;

Der Vorsitzende informierte das Gremium über folgende Sachverhalte:

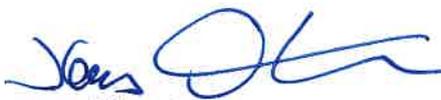
1. Planung Feuerwehrhaus Warngau muss derzeit noch verfeinert werden; Abstimmung mit der FFW.
2. Asylunterkunft auf dem VIVO-Gelände; Bericht über den aktuellen Sachstand: Vor kurzem fand ein Gespräch mit den Gewerbetreibenden, der Caritas, dem Helferkreis und dem LRA Abteilung Asyl, statt, worin u.a. festgehalten wird, dass die bestehende Beleuchtung entlang der Valleyer Straße verbessert wird (Auftrag wurde bereits erteilt). Die Wegeverbindung zwischen dem Wohnheim entlang der B318 bis Höhe "Shell-Tankstelle" (Marshall) wird derzeit geplant. Mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim ist Kontakt bzgl. einer adäquaten Verkehrsüberquerung (B318) aufzunehmen.

Anfragen;

1. GRM Deflorin erkundigte sich bzgl. einer Bautafel am BV Staiger Anger.
2. GRM Schwarzer erkundigte sich bzgl. des Sachstands zu den Bahnübergängen und Elektrifizierung bis 2030.
3. GRM Bauer merkte an, eine Geschwindigkeitsbeschränkung entlang der Piesenkamer Straße zu installieren bzw. eine gemeinsame Lösung mit der Nachbargemeinde zu finden.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der öffentliche Teil der Sitzung um 20:13 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 20.02.25



Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



Alexander Beer
Schriftführer