

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 16.07.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:20 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwangau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Herr Klaus Thurnhuber FWG

Gemeinderatsmitglieder:

Frau Andrea Anderssohn GRÜNE

Herr Anton Bader FWG

Herr Engelfried Beilhack CSU

Herr Reinhard Bücher GRÜNE

Herr Dr. Henning Fromm CSU

Herr Johann Gillhuber DXL

Frau Katrin Knabl GRÜNE

Herr Leonhard Obermüller CSU

Herr Florian Rank FWG

Herr Dr.-Ing. Michael Spannring GRÜNE

Herr Harald Stanke FWG

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Herr Max Bauer FWG

Frau Barbara Deflorin CSU

Herr Hubert Deflorin BP

Herr Josef Gschwendtner FWG

Herr Adolf Schwarzer CSU

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.6.2024
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 11.6.2024
3. Tätigkeitsbericht 2023, Familienzentrum
4. 4. Änderung des BPlan Nr. 20 Eschenweg, Satzungsbeschluss
5. 23. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich Am Bergfeld, Änderungsbeschluss
6. Bauantrag zum Um- und Erweiterungsbau des landw. Wirtschaftsgeb., FlNr. 1169, 1170 jeweils Gemarkung Warngau, Bernloh 10
7. Antrag auf Baugenehmigung DHH mit 1 WE in DHH mit 2 WE, Am Einfang 20, 548/62, 548/77, 548/78 jeweils Gemarkung Warngau
8. Bauantrag zum Neubau einer Bergehalle, FlNr. 151 Gemarkung Warngau, Bergfeld
9. Neubau eines Carports in Wall, Hummelsberger Str. 2, FlNr. 1269/13 Gemarkung Wall
10. Bauantrag zum Neubau einer Fahrsiloanlage, 2 Güllebehälter, Bergfeld, FlNr. 151 Gemarkung Warngau
11. Bauantrag zum Neubau einer Milchviehstallung, FlNr. 151 Gemarkung Warngau, Bergfeld
12. Informationen/Anfragen

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.6.2024

Sachverhalt:

Die Niederschrift der Sitzung vom 11.6.2024 (1. Entwurf) wurde im Umlaufverfahren den Gemeinderäten übermittelt. Änderungswünsche wurden in die Niederschrift (3. Entwurf vom 11.6.2024) eingearbeitet.

Beschluss:

Die vorgelegte Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 11.6.2024 (3. Entwurf) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 12
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 2 Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 11.6.2024

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 11.6.2024 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

-Im Jahr 2024 sollen folgende Straßenabschnitte im Gemeindegebiet saniert werden:

01.02. Lochham-Draxlham Ausbaulänge ca. 1.130 m, Ausbaubreite 3,15 m

01.03. Oberwargau-Angerweg-Ost Ausbaulänge ca. 60 m, Ausbaubreite 3,0 m

01.04. Oberwargau-Am Bergfeld Ausbaulänge ca. 27 m, Ausbaubreite 5,0 m, des Weiteren wird der bestehende Gehweg verlängert. Ausbaulänge 11 m und Ausbaubreite 1,25 m

Die Auftragssumme lautet auf 284.477,97 Euro (brutto). Den Auftrag erhält die Firma Kerndl.

-Das Nachtragsangebot zum Projekt Mangfallbrücke Thalmühl wurde genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3 Tätigkeitsbericht 2023, Familienzentrum

Die Mitarbeiterinnen Frau Michaela Hallmannsecker und Frau Stefanie Schönknecht geben dem Gremium anhand einer Power-Point-Präsentation einen Überblick über die Leistungen des „Zentrum für alle Menschen“ (ZAM Warngau).

Die regelmäßigen Leistungen im Einzelnen sind:

- Eltern-Kind-Treff
- Baby-Treff
- Spiele-Nachmittag
- ZAM basteln
- Jugendtreff
- ZAM lesen&singen
- Schafkopfnachmittag
- ZAM musizieren
- ZAM spielen
- Fit fürs Handy
- Baby-Sprechstunde
- Kinderkonzert

Zudem werden noch verschiedene Kurse angeboten, z.B. Erste-Hilfe, Vermittlung von Medienkompetenz, Resilienz für Kinder, autogenes Training, Zwergerlmusi, Ketten herstellen für Erwachsene, ZAM backen und kochen.

Das ZAM Warngau nahm am 1. Oktober 2022 die Arbeit auf. Pro Woche nutzen ca. 50 bis 80 Personen die Angebote.

Am Ende des Vortrags dankt Bürgermeister Thurnhuber den beiden Mitarbeiterinnen für das Engagement.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 4. Änderung des BPlan Nr. 20 Eschenweg, Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Auf den Billigungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.03.2023 (TOP 4) wird Bezug genommen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Bekanntmachung vom 15.05.2024 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 16.05.2024 bis einschließlich 17.06.2024 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 16.05.2024 bis einschließlich 17.06.2024 beteiligt.
Auf Antrag der Handwerkskammer für München und Oberbayern wurde diese Frist bis 19.06.2024 verlängert.

1. Abwägung

A) Öffentliche Auslegung

In der Öffentlichkeit fand das Verfahren kein Interesse. Stellungnahmen, die im Rahmen der Abwägung zu beraten und zu entscheiden wäre, sind nicht eingegangen.

B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Sonstige Belange

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
8. Deutsche Bahn AG
9. Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
10. LbV-Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
11. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
12. Landesjagdverband Bayern e.V.
13. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
14. Landesfischereiverband Bayern e.V.
15. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
16. Bayernwerk AG Kolbermoor
17. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
18. Deutscher Alpenverein München
19. ESB Energienetze Südbayern GmbH
20. Gemeinde Weyarn
21. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
22. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung
23. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz
24. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht

25. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
26. Polizei Holzkirchen
27. Polizei Miesbach
28. Regierung von Oberbayern, SG Brand- und Katastrophenschutz
29. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
30. RVO Oberbayern / Miesbach
31. RVO Oberbayern / München
32. Stadt Miesbach
33. SWM Services GmbH
34. Telefonica Germany GmbH
35. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
36. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
37. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
38. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald München
39. Vodafone Mobilfunk
40. Feuerwehr Warngau
41. Feuerwehr Wall
42. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
43. Wasserbeschaffungsverband Wall
44. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
45. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
46. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach

Folgende TöB haben keine Einwände:

47. Eisenbahnbundesamt
48. Erzdiözese München und Freising
49. Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forstwirtschaft
50. Bayernets GmbH
51. Gemeinde Gmund
52. Gemeinde Valley
53. Gemeinde Waakirchen
54. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
55. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
56. Markt Holzkirchen
57. Planungsverband Region Oberland
58. Regierung von Oberbayern, Bauleitplanung
59. Regierung von Oberbayern, Bergamt
60. Staatliches Bauamt Rosenheim
61. Vermessungsamt Miesbach
62. VIVO Warngau
63. Landratsamt Miesbach, SG Straßenverkehr

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

64. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau; (Schreiben vom 21.05.24)

2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme des WBV vom 18.12.2012 mitgeteilt, verläuft im Flurstück 30 nördlich der Anwesen Eschenweg 3 und 5 eine Hauptleitung des WBV im Bereich des zu errichtenden Wohnhauses. Dies wurde in einer Besprechung mit Bürgermeister Thurnhuber und dem damaligen Bauamtsleiter Michael Wagner bei Abgabe der Stellungnahme bereits thematisiert (s. Auszug des Protokolls der 1. Vorstandssitzung 2013 vom 18.02.2013).</p> <p>Des Weiteren könnte es im Bereich der zu errichtenden Garagen auf den Flurstücken 36/2 und 36/4 zwischen den Anwesen Riedstraße 24 und 26 zu Konflikten mit Hausanschlussleitungen kommen, ebenso wie im Bereich der zu errichtenden Garagen auf Flurstück 33 westlich des Anwesens Riedstraße 18.</p>
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

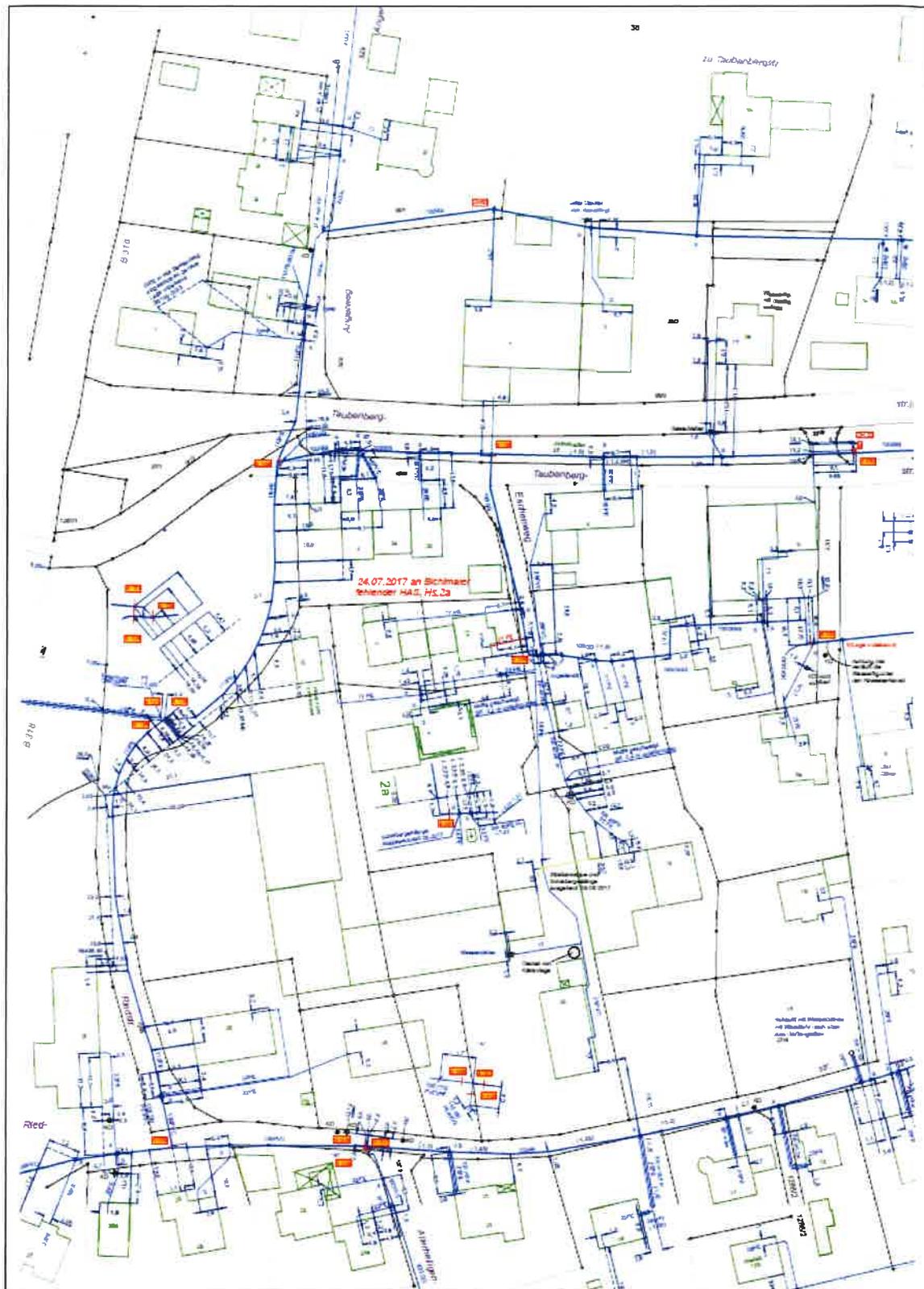
Auszug des Protokolls der 1. Vorstandssitzung 2013 des WBV Oberwarngau vom 18.02.2013:

4.6 Besprechung wegen Flächennutzungsplan Eschenweg

Michael Wagner, Bauamt Warngau, bat Reiter um eine kurze Besprechung bzgl. der Stellungnahme des WBV zur Änderung des Flächennutzungsplanes Oberwarngau, Eschenweg. Der WBV erklärte darin, dass für die geplanten Gebäude in Fl.-Nr. 36 nach derzeitigem Stand kein Wasseranschluss möglich sei und im Garten der Anwesen Eschenweg 3 und 5 im Bereich des geplanten Gebäudes eine Hauptwasserleitung des WBV liege. Wagner erklärte, dass für die o.g. Flurstücke bereits Baurecht bestehe, wohl aber nicht in nächster Zukunft gebaut werde. Reiter erklärte, dass nach den Unterlagen des WBV der Verband vor Aufstellung des Bebauungsplanes nicht um Stellungnahme gebeten worden war. Er erläuterte außerdem Wagner und Bürgermeister Thurnhuber, dass erst im Rahmen der Neugestaltung der Riedstraße im Zuge der Tieferlegung der B318 ein Leitungsbau zur Erschließung des Flurstücks 36 geplant, eine Stilllegung der Leitung durch den Garten Eschenweg 3/5 nicht möglich und eine Verlegung aufgrund der räumlichen Situation nicht einfach sei. Thurnhuber, Wagner und Reiter kamen überein, dass

1. Herr Robert Schmid von der Gemeindeverwaltung über das Vorhandensein der Hauptleitung im Garten Eschenweg 3/5 informiert wird. Darüber hinaus wird er durch die Gemeindeverwaltung darauf hingewiesen, dass er frühzeitig den WBV über geplante Baumaßnahmen in Kenntnis setzen und bei einem etwaigen Verkauf des Grundstücks den Käufer über die Leitung informieren soll. Thurnhuber bot Reiter seine Unterstützung bei Verhandlungen bzgl. der Kostenübernahme an.
2. Die Gemeinde Warngau wird den spätestmöglichen Zeitpunkt für eine Abgabe von Bauanträgen vor Gemeinderatssitzungen vorverlegen, um dem WBV die Möglichkeit einer Prüfung der Unterlagen zu geben. Bauanträge sollen erst bei Vorliegen einer schriftlichen Stellungnahme im Gemeinderat behandelt werden.

Spartenplan:



Stellungnahme der Verwaltung:

Die aktuellen Änderungen im Bebauungsplanverfahren betreffen die Flurnummern 36, 36/3 u. 36/5 Gmkg. Warngau. Die aufgeführten Einwände des Wasserbeschaffungsverbandes Oberwarngau beziehen sich durchwegs auf andere Flurnummern. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 14.03.2023 wurde beschlossen, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

In Bezug auf das gegenständliche Bebauungsplanverfahren wurde bereits im Jahr 2021 und 2022 je eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Der WBV Oberwarngau wurde hier ebenfalls beteiligt, eine Stellungnahme wurde allerdings nicht abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

65. Kreishandwerkerschaft Miesbach-Bad Tölz-Wolfratshausen; (Schreiben vom 27.05.24)

Stellungnahme zu Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Eschenweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kreishandwerkerschaft MB-TÖL-WOR nimmt zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 "Eschenweg" folgende Stellung:

Auf der Taubenbergstraße befinden sich bei Handwerksbetrieben einige Be- und Entladestellen. Es wird befürchtet, dass durch die Baumaßnahme der Durchfahrtsverkehr in der Taubenbergstraße signifikant ansteigen wird. Dadurch könnte es zu zunehmenden Gefahrstellen bei den Be- und Entladestellen der Handwerksbetriebe kommen.

Die Sicherheit muss in jedem Fall gewährleistet werden.

Es soll den Handwerksbetrieben durch die Baumaßnahmen kein Nachteil entstehen. Wir bitten die Gemeinde Warngau sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen und Lösungen zu erarbeiten.

Die hier vorgetragene Stellungnahme, Einwände und Hinweise sind insbesondere unter dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der dezentralen zur Verfügungshaltung von regionalen Arbeitsplätzen zwingend zu berücksichtigen. Die Handwerksbetriebe kommen als regionaler Arbeitgeber in besonderer Weise dieser Aufgabenstellung nach, was allerdings voraussetzt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans langfristig durch erkennbare Konfliktentzerrung die Basis für die Existenz erhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Existenzsicherung der ortsansässigen Handwerksbetriebe ist der Gemeinde Warngau ein ernstes Anliegen. Ein signifikanter Anstieg des Durchgangsverkehrs auf der Taubenbergstraße ist durch das neu geschaffene Baurecht im Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich um eine durchaus übliche Größenordnung der Einzelbaumaßnahmen handelt und die gleichzeitige Verwirklichung aller Baumaßnahmen unrealistisch ist.

Die Beeinträchtigung des Verkehrs ist schon deshalb nicht zu erwarten, da die Zufahrt zum Baugebiet auf sehr kurzem Weg an die B 318 angebunden ist, es sich bei der Taubenbergstraße um die Hauptdurchfahrtsstraße von Oberwarngau mit entsprechenden Querschnitten handelt, die zudem im fraglichen Bereich auch noch „doppelt“ vorhanden ist.

Aus vorgenannten Gründen können zunehmende Gefahrenstellen für (eigentlich unzulässige) Be- und Entladevorgänge bei Handwerksbetrieben nicht erkannt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

66. Deutsche Telekom Technik GmbH; (Schreiben vom 06.06.24)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 16.05.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen

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



Stellungnahme der Verwaltung:

In den textlichen Festsetzungen ist auf das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV zu verweisen. Die Begründung ist hinsichtlich der bestehenden Telekomleitungen zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell anzupassen.

67. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; (Schreiben vom 13.06.24)

Sehr geehrter Herr Stöger,

im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgasversorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

Eine Überbauung oder Überpflanzung der Erdgas-Netzanschlüsse durch die geplanten Garagen, laut 4. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes, im Bereich der Objekte Riedstraße 24 und 26 ist nicht zulässig.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsleitungen können online über folgendes Planauskunftsportal eingeholt werden: <https://portal.energienetze-bayern.de/public/login.html>

68. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz; (Schreiben vom 17.06.2024)

2.5	<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
-----	-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aufgrund der geplanten Lärmschutzwand entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 36/5 wurden die Gehölze entfernt. Bei der letzten Ortsbegehung Mitte Mai 2024 stand nur noch Baum 1 (Ahorn) Baum 4 (Esche) wurde mittlerweile gefällt und muss nachträglich als „entnommen“ gekennzeichnet werden. Die Lärmschutzwand unterbricht die Durchgängigkeit der dort lebenden Wildtiere (beispielsweise Igel). Außerdem wird das Ortsbild beeinträchtigt. Gemäß Bebauungsplan Nr. 20. 4. Änderung, Kapitei 4. Grünanlagen, 4.7 Ortsrand-Begrünung sind Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen.

Da die Lärmschutzwand teilweise als Ortsrandgrenze zum freien Offenland zu sehen ist, ist sie einzugrünen. In der Pflanzliste des Bebauungsplans unter der Kategorie C finden sich Rank- und Klettergewächse wie Efeu und Waldrebe. Entlang des vorgesehenen Walls unterhalb der sichtbaren Lärmschutzwand sind so weit als möglich Sträucher zu pflanzen. Unter der Kategorie B der Pflanzliste sind die zu bepflanzenden standortheimischen Laubsträucher aufgelistet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus sicherheitstechnischen Gründen musste der Baum 4 (Esche) entfernt werden. Dieser wird im zeichnerischen Teil nachträglich als „entnommen“ gekennzeichnet.

Die Lärmschutzwand war eine Forderung des Landratsamtes Miesbach, SG Immissions-schutz, und in ihrer Ausformung so mit der besagten Abteilung abgestimmt. Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wurde ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Bericht v. November 2020). Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt bzw. festgesetzt.

In Bezug auf die geforderte Eingrünung der Lärmschutzwand wird in den Festsetzungen durch Text ein entsprechender Passus ergänzt, dass diese mit Rank- und Klettergewächsen zu begrünen und im Sockelbereich soweit möglich mit Sträuchern zu bepflanzen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell zu ändern. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

69. Handwerkskammer für München und Oberbayern; (Schreiben vom 19.06.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Gemeinde Warngau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Carport und einen Gartengeräteschuppen auf Fl.Nr. 36/3 schaffen. Des Weiteren wurde die Lage der Baufenster der westlichen Baureihe (1. Planstufe) angepasst und die baurechtlichen Voraussetzungen für Quergiebel bei zwei Baufenstern geschaffen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus zu diesen Zielen keine Einwände. Allerdings bedauern wir den Wegfall der Mischgebietsflächen, die es auch Gewerbe- und Handwerksbetrieben ermöglichte einen Standort zu finden. Es ist daher dringend erforderlich für die wegfallenden Mischgebietsflächen an anderer geeigneter Stelle Alternativstandorte auszuweisen, um eine wohnortnahe Versorgung durch Handwerksbetriebe gewährleisten zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Gemeinde Warngau herrscht weiterhin eine rege Nachfrage nach Gewerbeflächen, sowohl von gemeindlichen als auch von externen Betrieben. In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde wurde das bestehende Gewerbegebiet „Birkerfeld“ um eine Fläche von ca. 11 ha erweitert. Dadurch hat die Gemeinde Warngau die Möglichkeit den Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindebereich langfristig sicherzustellen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32 „Birkerfeld II _Erweiterung GWG“ sowie die Genehmigung über die 19. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau wurden am 19.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Beschlussvorschlag:

Die Anmerkung der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

C) Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Eschenweg“ des Planungsbüros werkbureau_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, vom 20.02.2023 einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 12
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 5 23. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich Am Bergfeld, Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Bereich „Am Bergfeld“ ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung vorgesehen. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser Bereich bisher als Grünfläche definiert.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Warngau:

Durch eine Änderung des FNP (Darstellung Sondergebiet) soll der bestehende Pfarrhof und der Kindergarten inkl. geplanter Erweiterung dargestellt werden.



Umgrenzung der Flächennutzungsplanänderung (rote Linie):

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB), Umweltbericht und Umweltprüfung sind erforderlich. Die Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Für die städtebaulichen Leistungen wird das Planungsbüro PLG Strasser GmbH, Rosenheim, vorgeschlagen.



Luftbild 2022:

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 23. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Regelverfahren. Für den Bereich der Fl.Nr. 177 Tfl. Gmkg. Warngau (Pfarrhof/Kindergarten) wird ein Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Mit den städtebaulichen Leistungen soll das Planungsbüro PLG Strasser GmbH, Rosenheim, beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 6	Bauantrag zum Um- und Erweiterungsbau des landw. Wirtschaftsgeb., FlNr. 1169, 1170 jeweils Gemarkung Warngau, Bernloh 10
--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant einen Ersatzbau (Um- und Erweiterungsbau des landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes in Bernloh 10, auf Fl.Nr. 1169, 1170, jeweils Gemarkung Wall.

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

Der hintere Teil soll nach Abbruch mit den exakt gleichen Maßen und Höhenmaßen errichtet werden. Die gesamte hintere Tenne (Bestand) ist stark baufällig; das bestehende Dach droht einzustürzen und die Außenwände sacken ab.

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

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

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist nach Auskunft des beauftragten Architekten sowie nach Mitteilung durch den Antragsteller bekanntgegeben worden. Die weitere und konkrete Prüfung obliegt dem Landratsamt Miesbach sowie dem Amt für Landwirtschaft.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 27.06.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 12
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 7	Antrag auf Baugenehmigung DHH mit 1 WE in DHH mit 2 WE, Am Einfang 20, 548/62, 548/77, 548/78 jeweils Gemarkung Warngau
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

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

Das Grundstück Fl.Nrn. 548/62, 548/77 und 548/78, jeweils Gmkg. Warngau liegt jetzt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Warngau in keinem B-Plan-Gebiet. Die Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Grundstück als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Die Antragstellerin beabsichtigt, die bestehende DHH mit 1 WE in eine DHH mit 2 WE umzunutzen. Gleichzeitig wird der Anbau einer Außentreppe in das OG beantragt.

Im bestehenden KG wird dazu ein zusätzliches Bad eingebaut, dass direkt vom bestehenden Flur erschlossen wird.

Im EG wird lediglich eine „schräge“ Wand bzgl. Abtrennung zwischen Wohn- und Schlafräum eingezogen.

Im OG sollen ein zusätzliches Bad sowie ein Abstellraum (incl. Heizung) entstehen.

Für 2 WE sind 4 Stellplätze erforderlich, nachgewiesen durch 3 offene Stellplätze und eine Garage, die bereits alle im Bestand sind.

Die beantragte Außentreppe entspricht den Forderungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung. Gemäß Punkt 5.4 der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind Außentreppe zur Erschließung von Wohnungen im 1. OG nur parallel zur Gebäudeaußenwand zulässig. Ausnahmen hiervon sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

Die zu errichtende Treppe, die zur Erschließung des OG dient, soll direkt an die Außenwand erstellt werden.

Außerdem wird im OG ein Balkon errichtet. Der Zugang zum Balkon erfolgt über eine neu zu errichtende zweiflügelige Terrassentür.

Die erforderliche Abstandsfläche für den Balkon im 1. OG wird auf dem eigenen Grundstück festgesetzt.

Ansonsten wird an der Kubatur der DHH nichts geändert. Ebenso die Dachgestaltung samt Neigung bleibt Bestand.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß den vorgelegten Unterlagen in der Fassung vom 01.06.2024 (Austauschpläne) nach § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 8 Bauantrag zum Neubau einer Bergehalle, FlNr. 151 Gemarkung Warngau, Bergfeld

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau einer Bergehalle auf der Fl.Nr. 151 Gemarkung Warngau, Bergfeld.

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

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

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

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Von Seiten der Verwaltung wird noch darauf hingewiesen, dass sich gegenüber dem beantragten Bauvorhaben das Haus für Kinder St. Johann am Bergfeld befindet.

Die Bergehalle wird mit einer Länge von 42 m und einer Breite von 12 m beantragt. Das dazugehörige Vordach im Innenbereich des Grundstücks wird mit einer Breite von 4 m angebaut. Das straßenseitige Vordach (Bergstraße) wird mit 1,82 m beantragt.

Die Dachgestaltung wird in Blech ausgeführt. Im Außenbereich ist die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau nicht anzuwenden. Aufgrund des Vordaches straßenseitig zur Bergstraße kommen die Abstandsflächen 0,82 m zu tragen. Die weiteren notwendigen Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 05.06.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	

Top 9	Neubau eines Carports in Wall, Hummelsberger Str. 2, FlNr. 1269/13 Gemarkung Wall
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt im hinteren Teil des Grundstücks, Nähe Miesbacher Straße (MB 10 – Kreisstraße) die Errichtung eines Carports in Wall, Hummelsberger Straße 2.

Der Carport soll freistehend eine Größe von etwa 21 m² (6,00 m x 3,50 m) erreichen. Die Seite des Carports zur Kreisstraße sowie die Rückseite wird geschlossen. Die zum bestehenden Gebäude gewandte Seite wird offen gestaltet.

Die Dachgestaltung soll mit roten Betonsteinen bei einer Dachneigung von 20° erfolgen.

Die Wandverkleidung erfolgt in einer senkrechten Holzverschalung.

Die Zufahrt wird wasserdurchlässig in einer Breite von 3,50 m errichtet.

Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplan Nr. 18 „Hummelsberger Straße, Ortsteil Wall“. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Angaben zu Carports sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Bei der Errichtung von Carports ist eigentlich von einer Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO auszugehen.

In vorliegenden Fall befindet sich jedoch der Carport außerhalb der Baugrenzen, wodurch die Grundzüge der Planung (im B-Plan 18 festgesetzt) berührt sind.

In den Festsetzungen durch Text ist unter Punkt 1.3.2 folgendes geregelt:

Die überbaubare (von baulichen Anlagen) Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maßlich, bestimmten Abstandstiefen zwischen Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend.

Gemäß Art. 2 BayBO ist ein Carport eine bauliche Anlage und somit derzeit nicht zulässig.

Von Seiten der Verwaltung wird jedoch vorgeschlagen, die erforderliche Befreiung von den Baugrenzen zu erteilen, um die Errichtung des Carports zu ermöglichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 25.06.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Die erforderliche Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Hummelsberger Straße – Wall“ wird erteilt.

Sollte eine Befreiung vom Landratsamt Miesbach, Staatliches Bauamt, nicht erteilt werden, kann von Seiten der Gemeinde Warngau, bei Bedarf ein Änderungsverfahren für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 „Hummelsberger Straße 18 – Wall“ angestrebt werden.

Dazu wird der Gemeinderat jedoch nochmals in einer Sitzung beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 12
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 10 Bauantrag zum Neubau einer Fahrsiloanlage, 2 Güllebehälter, Bergfeld, FlNr. 151 Gemarkung Warngau

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau einer Fahrsiloanlage sowie den Neubau von 2 Güllebehältern auf der Fl.Nr. 151 der Gemarkung Warngau, Bergfeld.

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

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

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

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Von Seiten der Verwaltung wird noch darauf hingewiesen, dass sich gegenüber den beiden beantragten Bauvorhaben das Haus der für Kinder St. Johann am Bergfeld befindet.

Die beiden Güllegruben im Radius von 7,20 m sollen mit einer Gesamtfläche von 162,78 m² je Grube errichtet werden. Die lichte Tiefe der Grube wird mit 5 m beantragt.

Gleichzeitig wird eine Fahrsiloanlage mit einer Länge von 40,57 m und einer Breite von 23,66 m beantragt. Die erforderliche Vorplatte mit einer Größe von 212,94 m² (9,00 m x 23,66 m) ist ebenfalls in den vorliegenden Antragsunterlagen enthalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 05.06.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 12
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 11 Bauantrag zum Neubau einer Milchviehstallung, FlNr. 151 Gemarkung Warn- gau, Bergfeld

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau einer Milchviehstallung auf der Fl.Nr. 151 Gemarkung Warngau, Bergfeld.

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

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

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

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Von Seiten der Verwaltung wird noch darauf hingewiesen, dass sich gegenüber dem beantragten Bauvorhaben das Haus für Kinder St. Johann am Bergfeld befindet.

Der Neubau der Stallung (1.390,23 m²) setzt sich aus 4 Teilbereichen zusammen. Gleichzeitig wird ein Laufhof (direkt angrenzend) mit einer Größe von 133,33 m² (22,64 m x 5,64 m) beantragt.

Die Dachgestaltung wird mit einem ISO-Dach in Blech mit Koppelpfetten mit einer Dachneigung von 14° ausgeführt. Die gesamten erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 05.06.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 12
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 12 Informationen/Anfragen

Informationen:

- Neuer Bauwagen für den Waldkindergärten Wall
Nächste Woche findet voraussichtlich die Submission statt. Im Herbst 2024 soll der Kindergartenbetrieb wieder aufgenommen werden.
- Ruhebänke
Nach der Arbeitssitzung zum Thema Einwohnergleichwerte am 25.7.2024 wird über die Ruhebänke beraten. Die Verwaltung wird gebeten, die vorliegenden Unterlagen aufzubereiten und dem Gremium vorzulegen.
- Wärmenetz Wall
Die Planungen zur Errichtung einer Nahwärmeversorgung in Wall führt ein privater Betreiber durch. Die Gemeinde ist an diesen Planungen nicht beteiligt. Denkbar wäre, die Schule, den alten Kindergarten und den neuen Kindergarten anzuschließen.
- Neuerrichtung Feuerwehrhaus Warngau
Die Planungen werden demnächst in einer Arbeitssitzung vorgestellt. Die Mitglieder der Feuerwehr haben die Planung nochmal bearbeitet.
- Errichtung eines Kindergartens in Wall
Die Kindergartenleitung hat weitere Vorschläge zur Planung eingebracht. Sobald die Planentwürfe vorliegen, werden diese in der Arbeitsgruppe erörtert.
- Errichtung einer Asylunterkunft
Der Bauplan wurde vorgelegt und, wie in der damaligen Sitzung beschlossen, abgelehnt.

Anfragen:

- Straßenbeleuchtung Osterwarngau
Die Steuerung ist defekt. Das Bayernwerk hat bereits eine neue bestellt. Bis zur Reparatur ist die Beleuchtung ständig eingeschaltet. Ohne Steuerung kann nur zwischen permanent ein oder ausgewählt werden.

- Bodensondierung Thann
Die Deutsche Bahn führt Bodensondierungen (Tiefenbohrungen) im Bereich des Bahnübergangs durch. Eine Sanierung oder Umbau des Bahnübergangs ist nicht geplant.
- Brandschaden Waldkindergarten Wall
Der Bauwagen des Waldkindergartens war nicht brandschutzversichert.
- Gestaltungssatzung
Die Änderung der Gestaltungssatzung befindet sich in Arbeit. Ein Termin zur Behandlung in der Gemeinderatssitzung steht noch nicht fest.
- Umrüstung der Sirenen
Derzeit stehen keine Fördermittel zur Verfügung. Der Antrag zur Erneuerung ist gestellt. Sobald ein neues Programm aufgelegt wird, beantragt die Gemeinde erneut Fördermittel.
- Anbau Kindergarten Bergfeld
Die Gemeinde soll sich an den Kosten mit Zweidrittel beteiligen. Probleme, die noch mit der Kirche erörtert werden müssen, ist die Anzahl der Kindergartengruppen und die genaue Aufteilung der Investitionskosten.
- Nahwärmeversorgung Gewerbegebiet Birkerfeld
Am 24.6.2024 fand die Sitzung des Verwaltungsrates der Vivo KU statt. Die Vivo KU hat den Vertrag zwischen der Gemeinde Warngau und der Vivo KU gekündigt. Über das weitere Vorgehen wird der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt unterrichtet.
- Initiative „Warngau ist menschlich“
Die Unterstützungsbekundungen sollten noch unterschrieben werden und anschließend an Bürgermeister Thurnhuber übergeben werden.
- Homepage der Gemeinde
Die Protokolle der Sitzungen sollten schneller auf die Homepage geladen werden.

Abstimmungsergebnis:

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 19.08.24



Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

Thomas Weimann
Schriftführer