

Niederschrift
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Warngau

Sitzungstermin: Dienstag, den 22.09.2020
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 22:30 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

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

Entschuldigt fehlen:

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 14.07.2020
2. Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
3. Bauantrag zum 'Neubau eines Einfamilienhauses und Carport';
Bahnhofstraße 22 a, Fl. Nr. 464/2, Oberwarngau
4. Bauantrag zur 'Erweiterung eines Zweifamilienhauses - ostseitiger Anbau Erdgeschoss';
Georg-Faustner-Weg 3, Fl. Nr. 29, Wall
5. Bauantrag zum 'Umbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Nutzungsänderung einer Praxis in Wohnraum' (Bestand);
Lochham 17, Fl. Nr. 2686/1, Lochham
6. Antrag auf Vorbescheid zum 'Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern jeweils mit Carport und Duplexgarage';
Bahnhofstraße 28, Fl. Nrn. 485/2 und 485/4, Oberwarngau
7. Bauantrag zum 'Anbau eines Wintergartens, Garage und eines Windfangs';
Allerheiligeweg 3, Fl. Nr. 1284/2, Oberwarngau
8. Vollzug des BauGB;
Außenbereichssatzung Bernloh, 6. Änderung, Fassung 04.05.2020
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 BauGB);
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
9. Vollzug des BauGB;
Bebauungsplan Nr. 1 'Wall Am Rain';
4. Änderung nach § 13 BauGB, Entwurf Fassung 03.08.2020;
Billigungsbeschluss
10. Vollzug des BauGB;
Bebauungsplan Nr. 29 'Angerweg West';
Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB, Art. 23 GO
11. Vorstellung der Sanierungskonzepte für die Mangfall-Brücke in Thalmühl
12. Widmung eines Trauzimmers außerhalb des Rathauses; Altwirtsaal
13. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Top 1 Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 14.07.2020

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Niederschrift zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

Es liegt nichts vor.

Keine Abstimmung.

Top 3 Bauantrag zum 'Neubau eines Einfamilienhauses und Carport'; Bahnhofstraße 22 a, Fl. Nr. 464/2, Oberwarngau

Für das geplante Bauvorhaben liegt ein positiver Vorbescheid vom Staatlichen Bauamt Miesbach vom 01.10.2019 vor.

Der Planungsbereich ist nach § 34 BauGB, Innenbereich sowie dem FNP: WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu bewerten.

Der Vorbescheid gilt für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Nord – Süd - Ausrichtung, mit den Abmaßen 8,00 m x 11,00 m = 88,00 qm (GR), 2 Vollgeschossen und einem Kellergeschoss, einer Wandhöhe von 5,90 m sowie einer angebauten Einzelgarage mit einer Fläche von 3,50 m x 7,00 m = 24,50 qm und einer Wandhöhe von 3,00 m).

Der eingereichte Bauantrag weicht insofern vom Vorbescheid ab, als dass sich die Grundfläche des Wohnhauses mit nun ca. 78 qm um 10 qm reduziert; auch verringert sich die Wandhöhe auf 5,46 m.

Eine Verkleinerung des Vorhabens ist vom Vorbescheid abgedeckt.

Statt der Einzelgarage wird nun eine einseitig offene Grenzgarage für zwei Stellplätze beantragt. Mit einer Grenzlänge von 6,04 m (Nordseite) ist das Abstandsflächenrecht eingehalten (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) und somit bauordnungsrechtlich zulässig.

Die Bescheinigung für die erforderliche Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn (Eigentümer von Fl. Nr. 464) auf der Westseite des Grundstücks liegt dem Bauantrag bei.

Ein Wege- und Leitungsrecht für die Zufahrt ist geregelt.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde ist eingehalten.

Die Erschließung ist gesichert, öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wird als gegeben angesehen. Weitere Prüfungen obliegen dem Staatlichen Bauamt im Landratsamt Miesbach im Genehmigungsverfahren.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planung zum Antrag auf Baugenehmigung zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4	Bauantrag zur 'Erweiterung eines Zweifamilienhauses - ostseitiger Anbau Erdgeschoss'; Georg-Faustner-Weg 3, Fl. Nr. 29, Wall
--------------	---

Auf dem Flurstück Nr. 29 im Georg-Faustner-Weg 3 befindet sich ein Zweifamilienwohnhaus mit einer angebauten Doppelgarage und einem freistehenden Carport. Geplant ist die Erweiterung des Wohnhauses durch einen ostseitigen Anbau mit einer Grundfläche von 12,24 m x 3,82 m = 46,76 m² sowie einer Wanderhöhe von 3,775 m.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich von Wall; lt. Flächennutzungsplandarstellung im Dorfgebiet „MD“.

Die Grundfläche des bestehenden Wohnhauses beträgt 158,00 m²; die neue Grundfläche wird ca. 205 m² betragen.

Insgesamt gibt es zwei Wohneinheiten; es werden entsprechend der Gestaltungssatzung nach § 12 je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen.

Der geplante Anbau passt sich dem Haus an und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde ist eingehalten.

Die Erschließung ist gesichert, öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wird als gegeben angesehen.

Weitere Prüfungen obliegen dem Staatlichen Bauamt im Landratsamt Miesbach im Genehmigungsverfahren.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planung zum Antrag auf Baugenehmigung zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 5 Bauantrag zum 'Umbau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Nutzungsänderung einer Praxis in Wohnraum' (Bestand);
Lochham 17, Fl. Nr. 2686/1, Lochham**

Das Bauvorhaben befindet sich im nördlichen Bereich von Lochham, im planerischen Innenbereich der Gemeinde, westseitig der B 318, unmittelbar am gemeindlichen Weiher.
Es liegen zwei Anträge vor.

Bauamtsmitarbeiterin Frau Scharein erörtert den Tagesordnungspunkt.

1. Antrag auf Nutzungsänderung

1980 wurde eine Kleintierpraxis im Obergeschoss des Garagengebäudes und in angrenzenden Teilbereichen des Haupthauses genehmigt.

Zum nicht mehr bestimmbar Zeitpunkt fand die Umnutzung als Wohnraum statt.

Durch die Feststellung des Bestandes soll eine Legalisierung der Umnutzung stattfinden.

2. Bauantrag zur Aufstockung des Mittelteils des Hauptgebäudes und zur Aufstockung des Garagengebäudes

Die Aufstockung des Mittelteils des Hauptgebäudes ist mit +1,00 m über eine Länge von 7,86 m geplant.

Die Wandhöhe im Bestand beträgt 5,94 m (gerechnet von OK Gelände -2,73 m bis OK Traufe 3,21 m); die neue geplante Wandhöhe beträgt 6,94 m (gerechnet von OK Gelände -2,73 m bis OK Traufe 4,21 m).

Weiterhin ist die Aufstockung des Garagengebäude mit +1,055 m und über eine Länge von 5,99 m beabsichtigt.

Hier beträgt die Wandhöhe im Bestand 2,945 m (gerechnet von OK Gelände -0,16 m bis OK Traufe 2,785 m); die neue geplante Wandhöhe beträgt 4,00 m (gerechnet von OK Gelände -0,16 m bis OK Traufe 3,87 m).

Grundsätzlich ist mit dem Bauantrag die Schaffung von mehr Wohnraum auf gleichbleibender Grundfläche geplant.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB wird als gegeben angesehen

Mit der geplanten Aufstockung beider Gebäude ist das Einfügen in die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB gegeben.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau wird eingehalten.

Die Versorgung und Erschließung sind durch den Bestand gesichert.

Mit der geplanten Aufstockung des Hauptgebäudes kann das Dachgeschoss als Wohnraum genutzt werden; es werden insgesamt vier Wohneinheiten.

Die benötigten Stellplätze (2 je WE erforderlich) werden durch 2 Garagenstellplätze und 6 Außenstellplätze nachgewiesen.

Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens wird als gegeben angesehen.

Weitere Prüfungen obliegen dem Staatlichen Bauamt im Landratsamt Miesbach im Genehmigungsverfahren.

Bauamtsmitarbeiterin Frau Scharein weist daraufhin, dass zum einen der südseitige Anbau/ Freisitz (Loggia) unzulässigerweise errichtet wurde; der Zeitpunkt ist unbestimmt, und im Weiteren, dass es deswegen zu eventuellen Auswirkungen im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht zum Nachbargrundstück Lochham 17 a (Neubau) kommen kann.

Gemeinderatsmitglied Sepp Gschwendtner findet es nicht in Ordnung, dass der Bauherr in den letzten Jahren die Nutzungsänderung und den südseitigen Anbau als Freisitz gegenüber der Gemeinde nicht angezeigt hat.

Grundsätzlich ist er mit der geplanten Aufstockung einverstanden; die verspätete Beantragung der Nutzungsänderung hinterlässt jedoch einen faden Beigeschmack.

Gemeinderatsmitglied Max Bauer merkt an, dass ihm die Dachanhebung nicht gefällt. Es sieht aus, wie ein „Schachtelbau“. Eine Aufstockung über die gesamte Länge des Hauptgebäudes wäre nach seinem Empfinden gefälliger.

Die Gemeinderatsmitglieder Johann Gillhuber und Peter Huber äußern sich ebenfalls negativ zu den unterschiedlichen Dachhöhen.

Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher fragt, ob das Landratsamt im „Worst Case“ den Rückbau des Freisitzes fordern kann bzgl. der Einhaltung des Abstandsflächenrechtes fordern kann. Anschließend fragt er, ob die Gemeinde Rückläufe zu den gestellten Bauanträgen vom Landratsamt bekommt (Genehmigung mit/ ohne Auflagen; keine Genehmigung).

Bauamtsmitarbeiterin Frau Scharein beantwortet beide Fragen mit ja.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller und Gemeinderatsmitglied Adolf Schwarzer äußern einstimmig, dass immer mehr Anträge auf Aufstockung von Gebäuden gestellt werden; diese ist gewollt, um mehr Wohnraum zu schaffen ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln.

Bauamtsmitarbeiterin Frau Scharein sagt abschließend, dass eine einheitliche Erhöhung der Firsthöhe des Baukörpers dazu führen würde, dass das Abstandsflächenrecht nicht eingehalten werden kann.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planung, vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit, zum Antrag auf Baugenehmigung zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 4
Persönlich beteiligt: 0

Top 6	Antrag auf Vorbescheid zum 'Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern jeweils mit Carport und Duplexgarage'; Bahnhofstraße 28, Fl. Nrn. 485/2 und 485/4, Oberwarngau
--------------	--

Das geplante Bauvorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich von Oberwarngau; laut Flächennutzungsplandarstellung im Allgemeinen Wohngebiet „WA“.

Es wird geplant, auf dem Flurstück Nr. 485/2 das bestehende Nebengebäude abzubauen und zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einem Carport und einer Duplexgarage (entspricht je drei Stellplätzen) zu errichten.

Die geplanten Häuser haben jeweils eine Grundfläche von 107 m² und eine Wandhöhe von 6,00 m. Die Garagen sollen jeweils mit einer Wandhöhe von 4,00 m an die Häuser angebaut werden. Mit dieser Wandhöhe ragen sie um rund 1,00 m über die Umgebungsgaragen heraus; Grund hierfür ist die geplante Ausführung als Duplexgaragen.

In der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau gibt keine Regelungen zur Wandhöhe von Garagen.

Die Versorgung und die Erschließung sind gesichert; es gibt ein eingetragenes Fahrt- und Wege-recht für Fl. Nr. 485/3 (Weg der Gemeinde mit einer Breite von 2,54 m).

Als Gesamtbreite für Erschließung sind 4,00 m geplant; die zusätzliche Fläche für die Verbreite-rung liegt auf der Fl. Nr. 485/2.

Das Einhalten der Anforderungen der Gestaltungssatzung wird auf Ebene des Bauantragsverfah-ren abgearbeitet.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

Die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens werden als gegeben angesehen.

Die weiteren Prüfungen obliegen dem Staatlichen Bauamt im Landratsamt Miesbach.

Gemeinderatsmitglied Anton Bader äußert sich dahingehend, dass ihm die Erschließung Kopf-zerbrechen bereite. Der gemeindliche Gehweg (Fl. Nr. 485/3) ist der Verbindungsweg zwischen der Hirschbergstraße und dem Bahnhof.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass der bestehende Weg mit einer Breite von 2,54 m im Bereich des Grundstücks auf 4,00 m verbreitert werden soll; uns zwar auf dem Eigentü-mergrundstück. Der Eigentümer hat sich vorausschauend beim damaligen Verkauf ein Fahrt- und Wegerecht im Grundbuch gesichert.

Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher sagt ebenfalls, dass er es sicherheitstechnisch bedenklich findet, dass die Grundstückszufahrt über den Fußgängerweg geplant ist.

Gemeinderatsmitglied Michael Spannring fragt, ob es für die geplante Duplexgarage eine Einschränkung über die Gestaltungssatzung gibt.

Bauamtsmitarbeiterin Frau Scharein beantwortet die Frage mit nein.

Grundsätzlich findet Gemeinderatsmitglied Michael Spannring die Planung einer Duplexgarage gut, weil damit keine weiteren Flächen versiegelt werden.

Gemeinderatsmitglied Adolf Schwarzer ergänzt, dass immer mehr Duplexgaragen gebaut werden und es eine gute Alternative gegen den Flächenfrass sei. Bauflächen gibt es ja nicht mehr bzw. sie seien inzwischen zu teuer.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planung zum Antrag auf Bauvorbescheid zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Bauantrag zum 'Anbau eines Wintergartens, Garage und eines Windfangs'; Allerheiligenweg 3, Fl. Nr. 1284/2, Oberwarngau

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Süden von Oberwarngau, ostseitig der B 318. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit der Gestaltungssatzung; laut Flächennutzungsplandarstellung wird der Gebietscharakter am Bauort als „WA“ (§ 4 BauNVO, allgemeines Wohngebiet) eingestuft.

Geplant ist der Anbau eines Wintergartens, einer Doppelgarage, eines Geräteschuppens sowie eines Windfangs.

Wintergarten:

Der Wintergarten ist mit einer Länge von 6,40 m und einer Breite von 4,685 m geplant; es ergibt sich eine Grundfläche von ca. 30 m². Die Wandhöhe wird mit 2,70 m angegeben; die Dachneigung mit ca. 7°. Das Dach ist als Pultdach geplant.

Der Wintergarten ist südseitig am Wohnhaus und ostseitig am Garagenneubau situiert.

Die Grundfläche des Bestandsgebäudes beträgt ca. 118 m²; zzgl. der Grundfläche des Wintergartens von ca. 30m² erhöht sich die Grundfläche des Baukörpers auf insgesamt ca. 148 m². Das Einfügegebot ist gegeben.

Garage mit Geräteschuppen:

Die Garage ist mit einer Länge von 6,00 m und einer Breite von 6,00 m geplant. Das ergibt eine Grundfläche von 36,00 m²; die Wandhöhe wird mit 2,695 m angegeben und die Dachneigung mit 25°.

Der daneben geplante Geräteschuppen hat die Maße L = 6,00 m, B = 1,60 m; es ergibt sich eine Grundfläche von 9,62 m².

Beide Gebäude sind südlich angrenzend an die bestehende Tiefgaragenzufahrt geplant. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch angebaute und freistehende Garagen. Das Einfügebild ist gegeben.

Zusätzlich ist eine Balkonerweiterung an der Südfassade geplant, welche textlich nicht aufgeführt wird.

Im Bestand hat der Balkon eine Länge von 6,67 m und eine Tiefe von 1,50 m. Geplant ist die Erweiterung des Balkons auf eine Länge von 13,50 m sowie einer Tiefe von 1,265 m bzw. 2,765 m in Teilbereichen.

Zudem ist ein Windfang an der Nordseite des Baukörpers geplant.

Die Gestaltungssatzung wird in allen Punkten der Planung eingehalten; der bestehende Baukörper mit den geplanten Erweiterungen und Anbauten fügt sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens werden als gegeben angesehen.

Die weiteren Prüfungen obliegen des Staatlichen Bauamt im Landratsamt Miesbach im Genehmigungsverfahren.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planung zum Bauantrag zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 **Vollzug des BauGB;**
Außenbereichssatzung Bernloh, 6. Änderung, Fassung 04.05.2020
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 BauGB);
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Warngau hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 die 6. Änderung der Außenbereichssatzung ‚Bernloh‘ in der Fassung vom 04.05.2020 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die Bauvoranfrage hierzu wurde in der Sitzung am 19.05.2020 behandelt und einvernehmlich beschlossen.

Inhalt des Änderungsverfahrens:

Die Festsetzungen durch Text wurden in Teilbereichen aktualisiert bzw. an die aktuelle Rechtsprechung angepasst.

Auf dem Flurstück Nr. 1143/T wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Wohngebäudes (Doppelwohnhaus) mit Tiefgarage.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Für die weitere Planung sind die Festsetzungen der Außenbereichssatzung ‚Bernloh‘ sowie der örtlichen Gestaltungssatzung einzuhalten.

Die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 23.06. bis einschließlich 22.07.2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ergab keine Einwände oder Bedenken zur Änderung der Satzung.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben sich ebenfalls keine Einwände oder Bedenken.

Die folgenden eingegangenen fachlichen Stellungnahmen werden verlesen und rechtlich gewürdigt.

1. AELF - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen (18.06.2020)

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2000 m². Die Bebauung stellt für den landwirtschaftlichen Betrieb eine heranrückende Wohnbebauung dar und soll im östlichen Teil des Planungsgebietes entstehen. Der westliche Teil stellt den Obstgarten des landwirtschaftlichen Betriebes dar. Südlich des Planungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden von einem Haupterwerbsbetrieb bewirtschaftet. Die Flächen werden als Mähweiden genutzt. Der Betrieb hat Tierhaltung. Die Art der Tierhaltung ist die Milchkuhhaltung.

Nach § 5 Abs. 1 BauNVO: "(1) Dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, [...]. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen."

Die Entwicklungsachse des Betriebes befindet sich in südlicher Richtung. Das Planungsgebiet steht diesem nicht im Wege. Die nötigen Abstände zum bestehenden Stallgebäude werden durch das Verschieben der Baugrenzen in Richtung Osten eingehalten.

Wir bitten Sie in der Außenbereichssatzung zu berücksichtigen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch Sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

Wir bitten darum den entsprechenden Passus in die Satzung mit aufzunehmen.

Abwägung/Rechtliche Würdigung durch die Gemeinde

Grundsatz in Dorfgebieten:

Bei der Ausweisung von Bauräumen in Dorfgebieten soll ein ausreichender Abstand der für die Wohnnutzung vorgesehenen Bereiche zu den landwirtschaftlichen Betriebsstellen eingehalten werden, um nicht durch die Nähe von Wohngebäuden zur Landwirtschaft mögliche Abwehransprüche der Wohnnutzung gegen existierende oder beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzungen zu provozieren.

Die relevanten Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden geprüft. (s. auch Stellungnahme vom LRA MB Untere Immissionsschutzbehörde)

Eine Beeinträchtigung für die landwirtschaftlichen Betriebe entsteht durch die aktuelle Änderung nicht.

In Dorfgebieten sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "sonstige Wohngebäude" zulässig. Um ein solches handelt es sich hier.

Der Begriff "sonstige" Wohngebiete ist als Abgrenzung gegenüber den zu den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zugehörigen Wohngebäuden und Wohnungen zu verstehen. Wenn auch Wohngebäude im Dorfgebiet zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen, gilt auch für sie das Erfordernis des § 5 Abs. 1 BauNVO, wonach auf die Entwicklungsmöglichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen ist. Dies manifestiert sich, kraft Gesetzes, in einem geminderten Abwehrrecht der Bewohner gegenüber spezifisch landwirtschaftlichen Emissionen.

Eine Duldungsverpflichtung ist unseres Erachtens nicht erforderlich.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH (16.07.2020)

Im Geltungsbereich - aber nicht im Bereich des geplanten Neubaus mit Tiefgarage - 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, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, 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 hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung/Rechtliche Würdigung durch die Gemeinde

Der Bauherr erhält einen Abdruck der Behandlung der Stellungnahmen und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Umsetzung der Planung des Bauvorhabens liegt in vollem Umfang in der Verantwortung des Bauherrn.

3. Landratsamt Miesbach, FB 23.1 – Untere Straßenverkehrsbehörde (20.07.2020)

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das beantragte Vorhaben, eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 7 ist jedoch soweit möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Zufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder stets freizuhalten und die sonstigen notwendigen baulichen Voraussetzungen zu erfüllen, insbesondere die Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Team 12.4 Kreisstraße, Tiefbau & Bauhof, als Vertreter des Landkreises als Straßenbaubehörde der Kreisstraße MB 7.

Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist jedoch im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen sorgen.

Diesbezüglich wird eine Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der Rast 06 zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3 m vom Fahrbahnrand bzw. 5 m hinter bevorrechtigten Radfahrern. Die Rast 06 haben die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85/95) und die "Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen" (EAHV 93) ersetzt.

Bei der Zufahrt zur Tiefgarage sollte im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf ausreichende Sichtbeziehungen geachtet werden, ggf. in Anlehnung an Abschnitt 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3,00 m vom Fahrbahnrand bzw. 5,00 m hinter bevorrechtigtem Radfahrern, siehe Schaubilder oben (Sichtfelder). (Abb. s. Anlage)

Bei Garagen / Carports ist ferner grundsätzlich zu beachten, dass diese nicht unmittelbar von öffentlichen Straßen angefahren werden sollten bzw. sofern eine solche direkte Anfahrtsmöglichkeit gewünscht ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 3m eingehalten wird (§2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)), sofern das Ortsrecht keine strengeren Regelungen vorsieht oder eine Abweichung nach §2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV nach sorgfältiger Prüfung einer ausreichenden Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gestattet werden kann.

Abwägung/Rechtliche Würdigung durch die Gemeinde

Die aufgeführten Informationen und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Daraus resultierende Planungsdetails sind Bestandteil der folgenden Genehmigungsplanung und werden dort fachlich behandelt (Ebene Bauantrag).

4. Landratsamt Miesbach, 33.1 Technischer Umweltschutz, Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen die 6. Änderung der Außenbereichssatzung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Der Abstand des zusätzlichen Wohngebäudes auf Fl. Nr. 1143/T zum Stalltrakt des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Anwesens ist noch so ausreichend bemessen, dass keine erheblichen Immissionskonflikte durch Lärm und Gerüche bzw. zusätzliche Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb zu erwarten sind.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, wonach unterschiedliche Nutzung vertraglich angeordnet werden sollen, ist somit aus unserer Sicht erfüllt.

Abwägung/Rechtliche Würdigung durch die Gemeinde

Nicht erforderlich

5. Landratsamt Miesbach, FB 33.2 - Fachlicher Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Der Satzungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“, die jedoch ein Verbot von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (darunter fällt die Bebauung) vorsieht.

Rechtsgrundlagen: § 3 Satz 1 der Landschaftsschutzverordnung „Egartenlandschaft um Miesbach“

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Hinweis: Die Erteilung der naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG kommt nur für sogenannte Tathandlungen - wie Errichtung von baulichen Anlagen - in Betracht, nicht aber für den Erlass von Rechtsvorschriften, so dass eine Befreiung im Rahmen der Bauleitplanung nicht erteilt werden kann, sondern erst mit der Baugenehmigung.

Eine Befreiung von den Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung kann im vorliegenden Fall in Aussicht gestellt werden, da es sich bei der Bebauung um die Schließung einer Lücke zwischen vorhandenem Gebäudebestand handelt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auf Ebene der Baugenehmigung über eine angemessene Eingrünung gemindert werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Bauvorhaben im Satzungsbereich werden aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin als „Außenbereichsvorhaben“ beurteilt. Die Eingriffsregelung, der ökologische Ausgleich und auch die Freiflächengestaltung sind somit auf Ebene des Bauantrags zu behandeln.

Abwägung/Rechtliche Würdigung durch die Gemeinde

Die fachliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der aufgeführte Einwand wird durch die mögliche Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG überwunden.

6. Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Zur Planung:

Die Gemeinde Warngau beabsichtigt die Außenbereichssatzung "Bernloh" im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1143/T (Gmkg. Wall) zu ändern, um die Errichtung eines Doppelhauses mit Tiefgarage und Einfahrtsgebäude zu ermöglichen. Des Weiteren sollen die Festsetzungen durch Text aktualisiert und ergänzt werden, u.a. bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser und eines Verbots der Überbauung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zu berührten Belange: Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage und der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ ist auf eine an die Umgebung angepasste, ortsbildverträgliche Baugestaltung zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Bewertung: Die Satzungsänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis: Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Abwägung/Rechtliche Würdigung durch die Gemeinde

Die ortsbildverträgliche Baugestaltung ist durch die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Warngau gewährleistet.

Das Staatliche Bauamt sowie die untere Naturschutzbehörde wurden ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt. Es sind keine Einwände zur geplanten Änderung eingegangen. Seitens der zuständigen Behörden besteht Einverständnis mit der Änderung der Außenbereichssatzung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird auf der Ebene des Bauantrages im Folgenden behandelt.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie deren fachliche Stellungnahmen mit rechtlicher Würdigung durch die Gemeinde sind in der anhängenden Tabelle, welche Bestandteil dieser Niederschrift ist, zusammengefasst aufgeführt.

Beschluss 1 des Gemeinderates:

Der Gemeinderat Warngau hat alle eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Absätze 2 BauGB behandelt und durch eine ordnungsgemäße Abwägung gewürdigt. Der Behandlung der Stellungnahmen und deren Abwägung wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss 2 des Gemeinderates:

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird für die 6. Änderung der Außenbereichssatzung ‚Bernloh‘ der Satzungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung wird angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9	Vollzug des BauGB; Bebauungsplan Nr. 1 'Wall Am Rain'; 4. Änderung nach § 13 BauGB, Entwurf Fassung 03.08.2020; Billigungsbeschluss
--------------	--

In der Gemeinderatssitzung am 19.05.2020 wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wall, Am Rain“ gefasst.
Grund für den Beschluss war ein Antrag zur Errichtung einer Lärmschutzhecke (Verweis auf die Niederschrift zur Sitzung vom 19.05.2020, Top 11).
Der Bebauungsplan wird bei den Festsetzungen zu Einfriedungen aktualisiert; in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Gemeinde und der entsprechenden Situation vor Ort.

Der Entwurf zu den Änderungen des Bebauungsplanes wurde mit Versand der Einladung zur Sitzung am 14.09.2020 an die Gemeinderatsmitglieder verschickt.

Dem vorgestellten Entwurf stehen keine grundsätzlichen Belange und Einwände entgegen. Der Entwurf wird gebilligt. Die Einleitung der o.g. Beteiligungsverfahren wird angeordnet.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat Warngau erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum vorgestellten Entwurf zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes und fasst den Billigungsbeschluss. Die Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 2
Persönlich beteiligt: 0

**Top 10 Vollzug des BauGB;
Bebauungsplan Nr. 29 'Angerweg West';
Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB, Art. 23 GO**

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Angerweg West“ (Änderungsbeschluss vom 13.11.2018) wird eine Veränderungssperre als Satzung nach den §§ 14 und 16 BauGB gefasst.

Diese dient der Sicherung der gemeindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich des BPL Nr. 29.

Die Erstellung des in Bearbeitung befindlichen Vorentwurfs bedarf der Lösungsfindung zur Regelung emissionsschutzrechtlicher Konfliktpunkte.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Satzung für eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 „Angerweg West“ zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 11 Vorstellung der Sanierungskonzepte für die Mangfall-Brücke in ThalmühlAllgemeine Angaben zur Brücke

Im Zuge der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Thalmühl und Gmund wird die Mangfall in Thalmühl überführt.

Die Brücke wurde für eine Brückenklasse 16 nach DIN 1072 ausgelegt.

Der Überbau besteht aus 7 nebeneinander verlegten vorgespannten Hohlkörperplatten mit Längsvorspannung, die vor Ort an der Plattenober- und Unterseite quer vorgespannt wurden.

Das Baujahr des Brückenbauwerks ist 1967.

Die Stützweite der Brücke beträgt 26,00 m; die Fahrbahnbreite beträgt 4,00 m und die Plattendicke beträgt 0,75 m.

Die Auflagerung des Überbaues erfolgt über Neoprenlager und Hartbleilagerstreifen je Fertigteilträger auf einen Stahlbetonauflegerbalken mit Pfahlgründung.

Untersuchungen an der Brücke

Das Ingenieurbüro Ostler hat im Auftrag der Gemeinde Gmund a. Tegernsee im Zeitraum vom 19.7.2016 bis 9.8.2016 die Bauwerkshauptprüfung nach DIN 1076 durchgeführt.

Aufgrund der durch Durchfeuchtung entstandenen Schäden am Überbau wurden als ergänzende Untersuchungen die Karbonatisierungstiefen, die Chloridkonzentrationen und stichpunktartig die Lage der Bewehrung zerstörungsfrei bzw. zerstörungsarm ermittelt.

Diese Untersuchung erfolgte am 15. und 16.04.2020 durch die Ingenieurgesellschaft Baustofftechnik und Begutachtung mbh, Fürstenfeldbruck.

Die Prüfberichte liegen der Gemeinde bereits vor.

Ergebnis der Brückenprüfung des Ingenieurbüros OK Ing.

Die Brücke muss zur Vermeidung einer Fortsetzung der Durchfeuchtung und einer damit verbundenen Schadensfortsetzung instandgesetzt werden.

Die Beseitigung der Schäden sollte zeitnah erfolgen, da ansonsten ggf. mit Betonentfestigungen und mit einer Schädigung der Bewehrung zu rechnen ist.

Nur durch eine gezielte Beseitigung der Schäden kann die Dauerhaftigkeit und eine Verlängerung der Lebenszeit sichergestellt werden.

Instandsetzungskonzepte – Teilerneuerung oder Neubau**1. Teilerneuerung**

Die Kosten für die Generalinstandsetzung der vorhandenen Schäden wurden durch folgendes Sanierungskonzept ermittelt:

- Rückbau der bestehenden Geländer, Kappen, Beläge und Abdichtung
- Abtrag von ca. 5-10 cm der vorhandenen Überbauplatte mittels Hochdruckwasserstrahlen
- Erneuerung der abgetragenen Betonbauteile
- Aufbringen einer neuen Abdichtung
- Errichtung neuer Stahlbetonkappen auf der Abdichtung
- Einbau von Brückenbelägen und -Geländern.
- Wiederherstellung der Straßenanschlüsse.

Kostenberechnung

Brückenfläche: $19,89 \text{ m} \times 4,90 \text{ m} = \text{ca. } 97,50 \text{ m}^2$

Preise gemäß Kostenpauschalen aus dem Jahr 2018 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Im Brückenbau wird eine Preissteigerung von 5 % angenommen.

Das heißt, auf 2020 hochgerechnet sind das ca. $1,05 \times 1,05 = 1,10$.

Einfeldbauwerk >15,00 m: 7000,00 €

Grundhafte Instandsetzung: $0,40 \times 7000,00 \text{ €} = 2800,00 \text{ €/ m}^2$

Kosten pro m^2 Brückenfläche Instandsetzung = $1,10 \times 2340 \text{ €/ m}^2 = 2574,00 \text{ €}$

Gesamtkosten Netto 250.965,00 €

19 % MwSt. = 47.683,00 €

Die Gesamtsumme liegt bei ca. **298.648,00 €**.

(Hierbei handelt es sich um reine Baukosten ohne Nebenkosten!)

2. Neubau

Als weitere Möglichkeit wird die Erneuerung des Bauwerks aufgezeigt. Für die Beantragung von Fördermitteln (GVFG/FAG) bei der Regierung von Oberbayern ist eine Verbreiterung des Querschnitts notwendig bzw. eine Tragfähigkeitserhöhung gegenüber dem ursprünglichen Bestand erforderlich.

Diese Grundsätze wurden bei der Kostenschätzung grob berücksichtigt.

Kostenberechnung

Traglasterhöhung nach Eurocode 1 Teil 2 (DIN EN 1991-2), Anpassung des Brückenquerschnitts an heutige Anforderungen.

Brückenfläche: $19,89 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} = \text{ca. } 119 \text{ m}^2$

Kosten pro m^2 Brückenfläche = $1,10 \times 7000,00 \text{ €/ m}^2 = 7.700,00 \text{ €/ m}^2$

Durch Fertigteilmontage und die günstige Lage der Brücke bzgl. freies Baufeld, Gründung mittels Bohrpfehlen usw. können die Kosten ggf. um ca. 20 % reduziert werden:

→ $7700,00 \text{ €/ m}^2 \times 0,80 = 6160,00 \text{ €/ m}^2$

Gesamtkosten Netto 733.040,00 €

19 % MwSt. = ca. 139.278,00 €

Die Gesamtsumme liegt bei ca. **872.318,00 €**.

(Hier handelt es sich um reine Baukosten ohne Nebenkosten!)

Anmerkungen und Empfehlung des Ingenieurbüros OK Ing.

Den Gemeinden Gmund und Warngau wird empfohlen, für den Fall einer entsprechenden Förderung durch die Regierung von Oberbayern mit FAG-Mitteln, den Neubau des Bauwerks anzustreben.

(FAG = Finanzausgleichsgesetz)

Die Förderhöhe beträgt in Abhängigkeit von der finanziellen Lage einer Kommune bis zu 50 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten. Für die Beurteilung der finanziellen Lage der Kommune sind die Daten nach Muster 2 zu Art. 44 BayHO heranzuziehen.

Bei angenommenen zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von ca. 872.318,00 € könnte mit einer Förderung von bis zu 436.159,00 € gerechnet werden. Das ist eine unverbindliche Annahme!

Der Eigenanteil der Gemeinde für den Neubau wäre um ca. 120.000,00 € höher als der beschriebene Aufwand für eine Instandsetzung.

Aber:

- eine Tragfähigkeitserhöhung könnte dadurch erzielt werden.
- die Verkehrssicherheit könnte auf dem Bauwerk ebenfalls wesentlich verbessert werden.
- zudem wäre der Eingriff bzgl. der bestehenden Straßenanschlüsse und bestehenden Sparten überschaubar, bzw. vergleichbar mit der Variante 3.1
- auf die Dauer wäre diese Lösung für die Gemeinden wirtschaftlicher, da durch die Instandsetzung die Restlebensdauer des bestehenden Bauwerks zwar verlängert wird, aber nicht mit einem neuen Bauwerk gleichgesetzt werden kann.

Im Anschluss an den Sachvortrag folgt eine Diskussion im Gemeinderat.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber verweist auf den Termin am 13.10.2020 bei der Gemeinde Gmund a. Tegernsee; man wird die angesprochenen Punkte klären.

Keine Abstimmung.

Top 12 Widmung eines Trauzimmers außerhalb des Rathauses; Altwirtsaal

Viele Hochzeitspaare heiraten nur noch standesamtlich. Dadurch möchten vermehrt auch größere Hochzeitsgesellschaften mit z.T. 50 und mehr Personen an den Trauungen teilnehmen, was beim sehr begrenzten Platzangebot im Rathaus nicht möglich ist. Um diesen Wünschen gerecht werden zu können, wird vorgeschlagen den Altwirtsaal als externes Trauzimmer zu widmen. Der „Altwirtsaal“ genügt sowohl in seiner Größe als auch in der Ausgestaltung den Anforderungen einer würdevollen Eheschließung.

Im Rahmen ihrer Organisationshoheit kann die Gemeinde, durch Beschluss des Gemeinderats, weitere Räume außerhalb des Rathauses als Trauzimmer widmen (§ 14 Abs. 2 Personenstandsgesetz i.V.m. Nr. 14.1.1 der Verwaltungsvorschriften).

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller berichtet über eine Trauung, die er kürzlich im Altwirtsaal durchgeführt hat. Er hat bei einer internationalen Hochzeit als Standesbeamter fungiert. Die Braut kam aus Frankreich, ihre Familie und Verwandtschaft durfte in Absprache mit Ärzten aus Frankreich und dem Landkreis Miesbach aus einem Risikogebiet anreisen, um die Trauung in Warngau mitfeiern zu können. „Im Altwirtsaal konnte der nötige Sicherheitsabstand gut eingehalten werden, die Gäste aus Frankreich trugen auch während der Trauung medizinische Masken. Die Trauansprache wurde von der Trauzeugin und der Braut ins Französische übersetzt“, berichtete Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller.

Er selbst frischte seine Gymnasium-Sprachkenntnisse auf und begrüßte und verabschiedete die Gäste aus Frankreich zu ihrer Überraschung und Freude in ihrer Landessprache.

Im Trauzimmer des Rathauses wäre nur die engste Familie zugelassen gewesen. Dem Zweiten Bürgermeister Leonhard Obermüller zufolge sei es im Altwirtsaal eine würdige und sehr schöne Zeremonie gewesen. „Brautpaar und Gäste zeigten sich begeistert von den festlichen Räumlichkeiten, die Hochzeiter haben sich zudem schriftlich bei der Gemeinde und den Mitarbeitern be-

dankt, die den Raum so schön dekoriert hatten." Das Brautpaar lobte: „Der Altwirtsaal bot wirklich ein zauberhaftes Ambiente“.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber ergänzt „Die Räumlichkeit bietet sich an“. Hier sei es weniger ein Problem, die Corona-Abstandsregeln einzuhalten. Und man kann dem Trend Rechnung tragen, dass Hochzeitsgesellschaften auf dem Standesamt stetig größer werden, weil dort die einzige „offizielle“ Trauungszeremonie stattfindet. „Kirchliche Hochzeiten sind keine Selbstverständlichkeit mehr“.

Gemeinderatsmitglied Anton Bader möchte wissen, wer den Saal für die Trauung herrichte, und nach der Zeremonie wieder aufräumt bzw. das benötigte Mobiliar abbaut. Kämmerer Herr Kaunzner antwortet, dass das Rathauspersonal sich hier kümmert.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beschließt, den „Altwirtsaal“ im ehem. Altwirtsanwesen in der Taubenbergstraße 31 in Warngau als externes Trauzimmer außerhalb des Rathauses zu widmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 13 Informationen und Anfragen

Information

Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert die Gemeinderatsmitglieder über seine Position innerhalb der Streitigkeiten zwischen Grundstückseigentümern am Taubenberg und den Mountainbikern. Bei der nicht öffentlichen Besprechung am 30.07.2020 in der Turnhalle der Grundschule Oberwarngau hat er folgende Ansicht vertreten: er hat sich für das Weiterbestehen von zwei Trails ausgesprochen.

Die Vorteile für die Eigentümer bei einer Besucherlenkung durch ausgewiesene Trails sind seiner Meinung nach

- das Entfallen der Haftung und Verkehrssicherungspflicht
- das Erfolgen einer Entschädigungs- /Pachtzahlung
- die Steuerung und das Beaufsichtigen durch einen Verein sowie die zeitliche Befristung der Lenkung auf 3 – 4 Jahre.

Um die Beschilderung kümmert sich das Landratsamt Miesbach; seitens der Gemeinde sind Vorschläge zu Standorten gemacht worden.

Information

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller informiert über die Begehung der gemeindlichen Bahnübergänge am 22.09.2020 vormittags. Es waren Vertreter der DB Netz AG, des Landratsamtes Miesbach, der Polizeiinspektion Holzkirchen und der Gemeinde Warngau dabei.

Der defekte Bahnübergang bei Thann ist signaltechnisch mit dem Bahnübergang in Lochham und zwei Bahnübergängen in Holzkirchen verbunden.

Die DB Netz AG will übergangsweise ab der Woche vom 21.09.2020 bis 25.09.2020 eine mobile Halbschranke an den Übergängen aufstellen, bis der Signalsteuerungskasten wieder funktionsfähig ist bzw. eine verbesserte andere Lösung erfolgt ist. Es wird von ein bis zwei Jahren als Dauer für die Reparatur des Signalsteuerungskastens gesprochen.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller sieht die Installation der mobilen Halbschranke als "gute Zwischenlösung, durch die sofort die Sicherheit an diesem als Gefahrenpunkt bekannten Bahnüberganges erhöht wird."

Anfrage

Gemeinderatsmitglied Sepp Gschwendtner fragt wegen der Einfahrt von der Taubenbergstraße in den Angerweg im Hinblick die, seiner Meinung nach, nicht gelungene Straßendecke nach. Es sei zu überhöht gestaltet worden; ein richtiger „Speed bump“ (zu Deutsch Bremsschwelle).

Kämmerer Herr Kaunzner erwidert, dass zum einen die Straßenbaumaßnahme durch das Staatliche Bauamt Rosenheim ausgeführt worden ist, und dass man an dieser Stelle ohnehin nur im Schritttempo fahren soll/ kann.

Information

Gemeinderatsmitglieder Dr. Winfried Dresel und Anton Bader klagen über zu große Beeinträchtigungen des normalen Dorflebens, die aus den Dreharbeiten zu zwei Filmproduktionen Mitte September im Ortskern (Yalla Productions mit „Servus Schwiegermutter“ und Roxy Film GmbH mit der ARD-Serie „Zimmer mit Stall“) resultieren.

„Die Filmaufnahmen haben ein Ausmaß angenommen, dass das Leben und Arbeiten im Ort sehr beeinträchtigt hat“ erklärt Gemeinderatsmitglied Dr. Winfried Dresel. Seitens der Gemeinde müsse man sich Gedanken machen, ob das nicht zu viel war und ob man das noch einmal wolle. Gemeinderatsmitglied Anton Bader berichtet, dass die mehrtägige Ausnahmesituation besonders einige Kinder überfordert habe.

„Im Umfeld rund um das Rathaus war es schon ein wenig eng“, räumt Bürgermeister Klaus Thurnhuber ein; alle Parkplätze waren belegt. Fast zeitgleich zwei Produktionen im Ort zu haben, sei sicher nicht ideal gewesen. „Aber das waren insgesamt vier Tage, und so ein Filmteam am Ort zu haben, das hat doch auch was Besonderes und was Schönes.“ Die Filmleute hätten ihm gegenüber von der wunderbaren Ursprünglichkeit des Ortes geschwärmt. „Wir sollten das nicht immer gleich kleinreden“, schlug Bürgermeister Klaus Thurnhuber vor und wünschte sich diesbezüglich „etwas mehr Gelassenheit“. Er erinnert daran, dass gerade die Filmbranche schwer unter den Corona-Beschränkungen gelitten habe und immer noch leide. „Deswegen haben beide Teams mit dem Drehen begonnen, sobald das wieder möglich war – und sind dann halt fast gleichzeitig in Warngau gewesen.“

Der gemeindliche Kämmerer Herr Kaunzner ergänzt, dass wohl mit finanziellen Entschädigungen für die Läden zu rechnen ist, deren Geschäfte von den Dreharbeiten beeinträchtigt waren. Auch der Gemeinde sei eine Entschädigung in Aussicht gestellt worden.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber betont, dass darüber hinaus einem Millionenpublikum zu bester TV-Sendezeit die Schönheit Warngaus gezeigt wird. „Es gibt Orte, die bezahlen dafür, als Filmkulisse dienen zu dürfen.“ Dieser Einschätzung schloss sich Gemeinderatsmitglied Adolf Schwarzer an: „Letztlich bringt uns das mehr als es kostet.“

Anfrage

Gemeinderatsmitglied Dr. Winfried Dresel merkt an, dass er sehr verwundert war, dass zwei Tage nach dem nicht öffentlichen Gespräch am 30.07.2020 mit den Grundstückseigentümern am Taubenberg zur Mountainbike-Problematik bereits ein, sehr einseitig geschriebener, Artikel in der Zeitung zu lesen war.

Gemeinderatsmitglied Michael Spannring ergänzt zur Trail-Problematik am Taubenberg, dass er die Berichterstattung als sehr einseitig empfunden hat. Er bedankt sich beim Bürgermeister Klaus Thurnhuber für die Erläuterungen zum Kompromissvorschlag der Gemeinde Warngau im Rahmen einer öffentlichen Sitzung. Er betont die Wichtigkeit dieser Informationen für die Öffentlichkeit, weil diese bisher so nicht öffentlich kommuniziert wurden.

Gemeinderatsmitglied Anton Bader sagt, dass die Grundstücksbesitzer sich klar gegen das Konzept der Besucherlenkung bzw. die Trails entschieden haben. Warum soll man zwei Jahre erst schauen (Vorschlag zur Dauer der Testphase).

Die Gemeinde muss sich jetzt um einen Ersatz die Kinder kümmern, z.B. am Fußballplatz.

Information

Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher informiert, dass Warngau eine neue Sehenswürdigkeit hat, uns zwar westlich der B318, am Brandweg Richtung Hartpenning.

Nach ca. 500 Schritten im Wald steht die "**Angerbauern-Tanne**"; sie ist etwa 300-350 Jahre alt und eine der ältesten und mächtigsten Tannen in der Gemeinde Warngau. Im Namen des Gemeinderates dankt er Adi Raith und Albert Engl für die handwerklich solide und geschichtlich unterhaltsame Gestaltung.

Anfrage

Gemeinderatsmitglied Johann Gillhuber fragt, wann die Sanierung des Draxlhamer Weihers zur Ausführung kommt.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass der Draxlhamer Weiher als nächste Gewässermaßnahme geplant ist.

Keine Abstimmung.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 12.10.20


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Kerstin Lasse
Schriftführer