

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 08.12.2020
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:50 Uhr
Ort, Raum: Turnhalle der Grundschule Oberwarngau

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	
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 10.11.2020
2. Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
3. Bauantrag zum Anbau eines Lagers an die bestehende Metallbau-Werkstatt; Waldweg 1, Fl. Nr. 1486/2, Wall
4. Bauantrag zur Errichtung eines Austragshauses mit integrierter Ferienwohnung und Garage; Daxer 1, Fl. Nr. 255 + 257/2, Wall
5. Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports; Lochham 10a, Fl. Nr. 2687/2, Lochham
6. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und eines Doppelhauses mit Garagen; Bahnhofstraße 22, Fl. Nr. 464, Oberwarngau
7. Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Stalls in einen Hofladen mit Verzehrereich; Fl. Nr. 2761, Lochham
8. Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage; im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 'Kaiserbichl'; Fl. Nr. 459/56 + 459/71, Kaiserbichl, Oberwarngau
9. Vollzug des BauGB; Bebauungsplan Nr. 19 'Reitham', 8. Änderung, Fassung 07.06.2019; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung nach § 4a BauGB; Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
10. Vollzug des BauGB; Bebauungsplan Nr. 20 'Eschenweg', 4. Änderung, Fassung 24.11.2020; Vorstellung des Vorentwurfes; Billigung und Einleitung der Verfahren zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
11. Spenden- und Zuschussgesuche verschiedener Vereine und Organisationen
12. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Top 1 Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 10.11.2020

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Niederschrift zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17	
Ja-Stimmen:	16	(Gemeinderatsmitglied Max Bauer war am 10.11.2020 nicht anwesend.)
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	0	

Top 2 Veröffentlichung von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

Zwei Beschlüsse aus vorhergehenden Gemeinderatssitzungen werden veröffentlicht:

- Gemeinderatssitzung vom 13.10.2020, Top 10 zu § 27 der gemeindlichen Geschäftsordnung
- Gemeinderatssitzung vom 10.11.2020, Top 12 zur nachträglichen Auftragsvergabe der landschaftsgärtnerischen Arbeiten an Fa. Ley aus Bichl (Umgestaltung des Pausenhofs der Grundschule Warngau)

Keine Abstimmung.

Top 3 Bauantrag zum Anbau eines Lagers an die bestehende Metallbau-Werkstatt; Waldweg 1, Fl. Nr. 1486/2, Wall

Die Bauvoranfrage zum geplanten Bauvorhaben ‚Anbau eines Lagers an die bestehende Metall-Werkstatt‘ wurde bereits in der Sitzung am 21.04.2020 seitens des Gemeinderates befürwortet; mittlerweile liegt auch ein positiver Bescheid durch das Landratsamt Miesbach vom 20.07.2020 vor.

Die Eingabeplanung entspricht der Planung im Vorbescheid.

Die Fassaden des Anbaus werden durch das Anbringen von vertikaler Holzverschalung gestalterisch an den Bestand angepasst. Die Voraussetzungen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit werden als erfüllt angesehen.

Eine Entwässerungsplanung ist nachzureichen.

Beschluss des Gemeinderates:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 17
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

**Top 4 Bauantrag zur Errichtung eines Austragshauses mit integrierter Ferienwohnung und Garage;
Daxer 1, Fl. Nr. 255 + 257/2, Wall**

Das geplante Bauvorhaben liegt im planerischen Außenbereich, in einem Weiler nördlich von Wall.

Das geplante Austragshaus soll mit den Abmaßen von 14,74 m x 9,49 m = 139,88 m² (GR), einer Wandhöhe von 5,70 m sowie mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Im KG sind Lagerräume und Technikräume, im EG ist eine integrierte Garage und Wohnräume für den Betreiber angeordnet. Die Betreiberwohnung wird im DG fortgeführt. Hier ist auch eine Ferienwohnung untergebracht.

Das Satteldach hat eine Dachneigung von 22°.

Das Bauvorhaben fügt sich mit dem äußeren Erscheinungsbild in die Umgebung ein. Hierzu fanden im Vorfeld Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde statt, welche in der Planung umgesetzt wurden (Nähe zum Baudenkmal Wohnhaus Daxer 1). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 35 Abs. 1 BauGB und wird als gegeben angesehen. Die gesetzlichen Voraussetzungen werden gemäß Rücksprache mit dem Landratsamt erfüllt. Die Versorgung hinsichtlich des Trinkwassers ist gesichert. Die Entwässerungsplanung wird derzeit erstellt und nachgereicht.

Beschluss des Gemeinderates:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 17
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt: 0

**Top 5 Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports;
Lochham 10a, Fl. Nr. 2687/2, Lochham**

Die Bauvoranfrage zum geplanten Bauvorhaben ‚Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports‘ wurde bereits in der Sitzung am 10.09.2019 vom Gemeinderat befürwortet; mittlerweile liegt auch ein positiver Bescheid durch das Landratsamt Miesbach vom 11.11.2019 vor.

Die Eingabeplanung weicht geringfügig von der Vorbescheidsplanung ab.

Die Fläche beträgt 13,20 m x 11 m = 145,20 m² (GR), die Wandhöhe liegt in der aktuellen Planung bei 6,17 m – im Vorbescheid wurden 6,00 m angegeben.

Die Dachneigung liegt aktuell bei 22° - im Vorbescheid wurden 26° angegeben (kein Einfügekriterium).

Im Kellergeschoss sind Lagerräume und Technikräume, im EG und OG sind Wohnräume und im DG ist ein Speicher geplant.

Die Vorgaben der Gestaltungsatzung werden eingehalten. Es werden zwei Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen (je ein Carport und ein Außenstellplatz).

Die Erschließung ist gesichert; ein Geh- und Fahrrecht über Fl. Nr. 2687 an der Grundstücksgrenze ist grundbuchamtlich eingetragen.

Ein Konzept für konstruktive Sicherungsmaßnahmen der Weiherwand wird erarbeitet und vor Baubeginn vorgelegt. Ein Geh- und Fahrrecht für die gemeindlichen Instandhaltungsarbeiten am Weiher im rückwärtigen Bereich an der Nordgrenze des Grundstücks wird mit dem Antragsteller vereinbart.

Trotz geplanter Erhöhung der Wandhöhe - von 6,00 m auf 6,17 m - fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebung ein.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird als gegeben angesehen.

Es folgen Wortmeldungen einiger Gemeinderatsmitglieder.

Gemeinderatsmitglied Harald Stanke weist darauf hin, dass die Zufahrt und Breite für das Geh- und Fahrrecht bzgl. der gemeindlichen Instandsetzungsarbeiten mindestens 3,00 m betragen muss. Zudem möchte er, dass der Bauherr in die Pflicht genommen wird, um die Baugrube und den Baukörper an sich gegen mögliches Eindringen von Wasser vom Lochhamer Weiher fachlich und konstruktiv zu sichern.

Gemeinderatsmitglied Hubert Deflorin dringt darauf, dass sich die Gemeinde das Geh- und Fahrrecht für die Instandhaltungsarbeiten am Weiher vor Erteilung der Baugenehmigung sichert.

Gemeinderatsmitglied Max Bauer fragt, ob die Anrainer des Lochhamer Weihers besondere Regeln einhalten müssen? Kein Fremdwassereintrag etc.

Frau Scharein vom Bauamt antwortet, dass es hier gesetzliche Vorgaben bzw. Verbote gibt. Verstöße müssen geahndet werden.

Gemeinderatsmitglied Adolf Schwarzer weist darauf hin, dass es unter Umständen (z.B. Niedrigwasserstand oder Verdunstung des Weihers) zu unangenehmen Gerüchen kommen kann. Diese müssen von den Bewohnern geduldet werden.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller, Gemeinderatsmitglieder Peter Huber und Harald Stanke regen an, dass die Bitte an den Antragsteller herangetragen wird, die Fassadengestaltung im Hinblick auf die Ortsüblichkeit und dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung überarbeitet wird. Das Fehlen von Balkonen wirke sehr befremdlich.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorliegenden Planung zum Bauantrag -vorbehaltlich der Sicherung des erforderlich Geh- und Fahrrechts zur Durchführung von Instandhaltungsarbeiten am gemeindlichen Weiher entlang der Nordgrenze der Fl. Nr. 2687/2 vom Antragsteller sowie mit der Anmerkung, dass natürliche Emissionen zu dulden sind – zu.
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 6 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und eines Doppelhauses mit Garagen; Bahnhofstraße 22, Fl. Nr. 464, Oberwarngau

Die Bauvoranfrage zum geplanten Bauvorhaben ‚Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und eines Doppelhauses mit Garagen‘ wurde bereits in der Sitzung am 12.11.2019 seitens des Gemeinderates befürwortet; es liegt ein positiver Vorbescheid durch das Landratsamt vom 08.04.2020 vor.

Die Eingabeplanung weicht geringfügig von der Vorbescheidsplanung ab.

Das Einfamilienhaus hat eine Fläche von 123,38 m² (GR); die Wandhöhe ist mit 5,95 m geringer als die im Vorbescheid beantragten 6,40 m. Die Dachneigung beträgt 18°.

Das Doppelhaus hat eine Fläche von 134,92 m² (GR); die Wandhöhe ist mit 6,50 m geringfügig höher als die im Vorbescheid beantragten 6,40 m. Sie ist jedoch vom ‚Einfügen in die Umgebung‘ noch abgedeckt. Die Dachneigung beträgt 26°.

Das Einfamilienhaus verlagert sich im Vergleich zum Vorbescheid an die Nordgrenze des Grundstücks; eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor.

Die ursprünglich an das EFH angebundene Garage ist nun als freistehende Grenzgarage geplant. Beide Häuser haben jeweils zwei Vollgeschosse.

Die gemeindliche Gestaltungsatzung wird eingehalten; je Wohneinheit werden zwei Stellplätze (= 6 StP) nachgewiesen (zzgl. 1-Besucher-StP).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wird als gegeben angesehen.

Es folgen Wortmeldungen etlicher Gemeinderäte.

Gemeinderatsmitglied Florian Rank bemerkt, dass seiner Auffassung nach die Südfassade des Einfamilienhauses nicht ins Ortsbild passe.

Gemeinderatsmitglied Sepp Gschwendtner schließt sich der Meinung an und ergänzt, dass die vollflächig geplante Glasfront an der Giebelseite eine „brutale Auslegung“ der Gestaltungssatzung darstelle.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass die gemeindliche Gestaltungssatzung diese Fassadengestaltung zulässt, man aber alsbald Überarbeitungen dieser anstrebe.

Gemeinderatsmitglied Johann Gillhuber fragt nach zusätzlichen Stellplätzen für die Gäste; auch in diesem Punkt sollte die Gestaltungssatzung nachgebessert werden, um das Parken auf öffentlichen Flächen/ Straßen zu vermeiden.

Gemeinderatsmitglied Max Bauer äußert, dass ihm die Fassadengestaltung beim EFH ebenfalls nicht gefällt. Er fragt, ob die Entscheidung zu diesem Top zurückgestellt und der Bauherr gebeten werden kann, an der Planung der Südfassade etwas zu ändern.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass Fristen einzuhalten sind, andernfalls würde das fiktive Einvernehmen der Gemeinde eintreten; und die Vorgaben sind nach gültigem Recht einzuhalten.

Frau Scharein von der Bauverwaltung merkt an, dass sich das EFH mit seiner rückversetzten Lage in die zweite Baureihe einordnet. Des Weiteren ist die Errichtung eines EFH in der ersten Baureihe, vor dem geplanten Bauvorhaben, bereits genehmigt. Die Glasfassade wäre straßenseitig nur bedingt sichtbar.

Abschließend sichert Bürgermeister Klaus Thurnhuber zu, dass mit dem Bauherrn hinsichtlich der Fassadengestaltung erneut geredet wird.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorliegenden Planung zum Bauantrag, unter Vorgabe eines erneuten Gesprächs zur Fassadengestaltung des Einfamilienhauses, zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	16
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

**Top 7 Antrag auf Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Stalls in einen Hofladen mit Verzehrereich;
Fl. Nr. 2761, Lochham**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Im Vorfeld fanden hierzu Besprechungen mit dem Landratsamt Miesbach statt.

Der ehemalige Stall soll durch geringfügige Umbauten in einen Hofladen umgenutzt werden. An der Ostfassade straßenseitig ist der Anbau einer Eingangsüberdachung geplant und es soll eine Außenterrasse beim Eingangsbereich entstehen.

Das äußere Erscheinungsbild der Hofstelle bleibt erhalten. Die Anzahl der Stellplätze wird gemäß der MusterGastStV gewährleistet.

Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist gegeben.

Das geplante Bauvorhaben findet breite Zustimmung im Gemeinderat.

Beschluss des Gemeinderates:

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

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17	
Ja-Stimmen:	16	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	(Bürgermeister Klaus Thurnhuber)

**Top 8 Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage;
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 'Kaiserbichl';
Fl. Nr. 459/56 + 459/71, Kaiserbichl, Oberwarngau**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im planerischen Außenbereich lt. FNP, außerhalb/ an der Grenze des Geltungsbereiches des BPL Nr. 11 ‚Kaiserbichl‘.

Der Vorgarten mit Doppelgarage befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des BPL, das Doppelhaus befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Verwaltung kann sich folgende bauplanungsrechtliche Möglichkeit vorstellen:

Das Doppelhaus fügt sich gemäß § 34 BauGB im Rahmen der Bauvoranfrage als Erweiterung/ Fortführung der vorhandenen Bebauung in die Umgebung ein.

Der Vorgartenbereich mit Doppelgarage innerhalb des BPL kann von den Festsetzungen des BPL (öffentliche Grünfläche – derzeit nicht zur Bebauung vorgesehen) befreit werden. Die Befreiung wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB als städtebaulich vertretbar gesehen. Die genaue Prüfung erfolgt durch das Staatliche Bauamt im Genehmigungsverfahren.

Es folgt eine Diskussion im Gremium für/ wider der Bauvoranfrage.

Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher äußert, dass das Bauvorhaben seines Erachtens klar im Außenbereich angesiedelt ist. Die Verwaltung stellt eine einfallsreiche Argumentation vor. Die klare Meinung/ Aussage des Landratsamtes hätte man sich im Vorfeld der Sitzung einholen können.

Gemeinderatsmitglied Harald Stanke sagt, dass er sich das Bauvorhaben an dieser Örtlichkeit vorstellen könne. Es wäre eine Fortführung der Bebauung auf der nördlichen Seite des Kaiserbichls.

Gemeinderatsmitglied Adolf Schwarzer schließt sich dem Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher an und meint, dass man sich in einem Vorabgespräch mit dem Landratsamt auf eine stimmige und vertretbare Lösung hätte einigen können. Er könne sich aber mit einer Erweiterung der Bebauung anfreunden.

Gemeinderatsmitglieder Peter Huber und Engelfried Beilhack können sich ebenfalls eine Erweiterung der Bebauung vorstellen.

Die Gemeinderatsmitglieder Sepp Gschwendtner und Anton Bader fragen, ob die Behandlung der Bauvoranfrage zurückgestellt werden kann, bis man ein Gespräch mit dem Landratsamt über die Genehmigungsfähigkeit geführt hat.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber und Frau Scharein antworten, dass man Fristen nach dem BauGB einzuhalten habe. Sie verwiesen auf die *Einvernehmensfiktion* über den § 36 Abs. 2 Satz 2 im BauGB.

Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher meldet sich noch mal zu Wort und plädiert für die Zurückstellung der Behandlung der Bauvoranfrage und das Einholen eines Zwischenbescheides vom LRA mit entsprechender Begründung. Eine Eilbedürftigkeit zur Behandlung der Bauvoranfrage könne er nicht erkennen.

Dritte Bürgermeisterin Andrea Anderssohn äußert sich dahingehend, dass man mit ganz viel Wohlwollen diesen Antrag positiv bescheiden könne, aber dann müsse man auch anderen, gleichartigen Anträgen zustimmen.

Im Sinne der Gleichbehandlung empfiehlt sie, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher meldet sich erneut und weist auf die eindeutige Unterscheidung zwischen Außen- und Innenbereich hin. Der Gemeinderat und die Verwaltung sollen sich Gedanken zur Ortsentwicklung machen – gerade an solch strittigen Stellen.

Beschluss 1 des Gemeinderates:

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorliegenden Planung, unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Doppelhauses nach § 34 BauGB, zur Bauvoranfrage zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

+

Beschluss 2 des Gemeinderates:

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem Antrag zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 10
Persönlich beteiligt: 0

**Top 9 Vollzug des BauGB;
Bebauungsplan Nr. 19 'Reitham', 8. Änderung, Fassung 07.06.2019;
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung
nach § 4a BauGB;
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Gemeinderat Warngau hat in seinen Sitzungen am 20.02.2019 und 11.09.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligungen für den Änderungsentwurf in der Fassung 10. Januar 2019 wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2019 bis einschließlich 29.04.2019 durchgeführt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand in der Sitzung am 14.05.2019 statt und hat in der Abwägung durch die Gemeinde Änderungen und Ergänzungen ergeben.

Die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege München, des FB 32 Wasserecht/Bodenschutzrecht (LRA MB) sowie des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim führten zu textlichen Anpassungen in folgenden Punkten:

- Punkt 3.2 - Niederschlagswasser, Punkt 6 - Denkmäler
- Hinweise aus der Öffentlichkeit führten zu textlichen Änderungen im Punkt 1.2.1 - Konkretisierung und zeichnerische Anpassung der Darstellung zur Festlegung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Parzelle im Anlageplan ‚Flächenaufstellung‘.

Der überarbeitete Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚Reitham‘, in der Fassung vom 07.06.2020 wurde mit seiner Begründung und der Übersicht zur Abwägung in der Zeit vom 19.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 im Rathaus Oberwarngau nochmals öffentlich ausgelegt.

Es wurden gemäß § 4a BauGB Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut beteiligt.

Die Stellungnahmen und deren Würdigung sind in einer Tabelle, welche Bestandteil dieser Niederschrift ist, aufgeführt. Diese wurde vorab allen Gemeinderatsmitgliedern ausgehändigt. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gab es keine Einwände oder Einsprüche. Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gab es keine Einwände jedoch fachliche Hinweise.

Fachliche Hinweise sind eingegangen von:

**BLfD - Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Referat B Q, München Bauleitplanung
Hofgraben 4, 80539 München / Postfach 100203, 80076 München**

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Seitens der Baudenkmalpflege bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplan keine grundlegenden Einwände.

Im Bereich der Filialkirche Mariä Heimsuchung (D-1-82-136-72, Reitham 27) liegt bei der Neubebauung des Grundstücks Reitham 29 ein Nähefall vor.

Hier ist bei einem Neubau auf die angemessene Maßstäblichkeit, Dachneigung, Fassadengestaltung, Materialwahl in Anlehnung an den zum Abbruch vorgesehenen Bestandsbau zu achten. Auf eine Versiegelung des Bodens zwischen Haus und Filialkirche ist zu verzichten, um den tradierten Charakter der „in der Landschaft stehenden“ Bauwerke zu erhalten. Eine Abstimmung der Gestaltung des Neubaus hat mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

Hinweis:

Da es sich bei dem bestehenden, nicht denkmalgeschützten Einfirsthof Reitham 29 wahrscheinlich um ein nur teilweise und nur relativ flach unterkellertes Gebäude aus dem 19. Jh. handelt, ist es nicht auszuschließen, dass sich auch UNTER dem Haus Reitham 29 und in seiner unmittelbaren Nähe Teile des Bodendenkmals D-1-8136-0020 befinden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir danken für die Übernahme des Erlaubnisvorbehalts nach Art. 7 BayDSchG in der Begründung und in den Festsetzungen durch Text. Zum gültigen Erlaubnisbescheid (Az: 3 DSchG wp/hi vom 11.06.2018) für den Neubau auf dem Flurstück 2057 Gmkg. Wangau möchten wir bemerken, dass die durchzuführende Ausgrabung und Dokumentation von frühmittelalterlichen Gräbern hohe fachliche Standards und die Einbeziehung zusätzlicher wissenschaftlicher Qualifikationen erfordert. Dem Bauherrn wird empfohlen sich vor Baubeginn bei der Denkmalfachbehörde diesbezüglich beraten zu lassen.

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

Abwägung der Gemeinde:

Die aufgeführten Hinweise zur Gestaltung des Neubaus sowie der Grundstücksoberfläche sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Diese werden auf der Ebene der Bauantragsstellung im Genehmigungsverfahren bearbeitet.

Die Hinweise zum korrekten Umgang und Handlungsweisen bei Ausgrabungen bzgl. möglicher Bodendenkmäler wurden in der Abwägung vom 14.05.2019 ausführlich rechtlich gewürdigt. Der Grundstückseigentümer ist hinreichend informiert und sich der denkmalschutzrechtlichen Thematik bewusst.

Der Punkt 6 'Denkmäler' wird textlich ergänzt:

"Planungen zur Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben in der Nähe von Bau- oder Bodendenkmälern sind vom Antragsteller/Bauherr mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen."

**Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Königstraße 19, 83022 Rosenheim**

Zur 8. Änderung des Bebauungsplans haben wir uns bereits mit E-Mail vom 26.04.2019 geäußert. Unsere Stellungnahme wurde offensichtlich bei der Abwägung nicht berücksichtigt. In der Anlage erhalten Sie nochmals unsere damalige Stellungnahme, die unverändert gilt.

Hierzu noch mal die

Stellungnahme des WWA RO vom 26.04.2019

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 Reitham besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll - entgegen den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan („Versickerung in großer Tiefe“) - als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Auch wenn im Bereich des Bebauungsplanes keine Oberflächengewässer vorhanden sind, können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke durch Sturzfluten flüchtig überflutet werden. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt und Gebäude hochwasserangepasst errichtet werden. Aus diesem Grund regen wir eine hochwasserangepassten Bauweise (z.B. Gebäude mindestens 25cm über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) an. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

Abwägung/ Stellungnahme der Gemeinde vom 14.05.2019:

Erfahrungen im Ortsteil Reitham haben gezeigt, dass hier die Untergrundverhältnisse keine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.

Dennoch wird die Gemeinde entsprechende Formulierungen zu den Empfehlungen primär anzuwendender Versickerungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan mitaufnehmen.

Die Gemeinde beschäftigt sich derzeit grundsätzlich mit dem Thema Niederschlagswasser bzw. insbesondere mit sturzflutartigen Regenereignissen. Die ersten Gespräche für die Erstellung eines 'Sturzflutenrisikomanagements' sind bereits in enger Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erfolgt.

Die Umsetzung der Planung des Bauvorhabens liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. seines beauftragten Planers.

Der Bauherr erhält einen Abdruck der eingegangenen Stellungnahmen und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise und Empfehlungen.

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme des WWA Rosenheim wurde durchaus berücksichtigt. Die Hinweise wurden weitestgehend textlich und inhaltlich aufgenommen.

Festsetzungen zu einer hochwasserangepassten Bauweise, wie vom WWA empfohlen, sind in diesem Bebauungsplan derzeit nicht verhältnismäßig.

Die Erstellung eines Sturzflutrisikomanagements ist in Arbeit. Mit den sich daraus ergebenden Resultaten kann eine bedarfsgerechte Anpassung von Festsetzungen und Handlungsanleitungen in den betroffenen Gemeindeteilen und auch für Grundstückseigentümer im Allgemeinen erfolgen.

Bis dahin erachten wir die Festsetzungen im Punkt 3.2 zum Umgang mit Niederschlagswasser als umfänglich und ausreichend.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat hat die eingegangenen Stellungnahmen/ Hinweise aus dem o.g. Verfahren behandelt und rechtlich gewürdigt.

Er stimmt allen Stellungnahmen/ Hinweisen und deren Abwägungen im Text (siehe auch anliegende Tabelle) zu.

Der Gemeinderat Warngau beschließt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚Reitham‘, in der Fassung vom 07.06.2020 als Satzung. Er fasst gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss und bringt damit die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚Reitham‘ zum Abschluss. Die öffentliche und ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

**Top 10 Vollzug des BauGB;
Bebauungsplan Nr. 20 'Eschenweg', 4. Änderung, Fassung 24.11.2020;
Vorstellung des Vorentwurfes;
Billigung und Einleitung der Verfahren zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 1
und § 4 Abs. 1 BauGB**

Frau Scharein vom Bauamt verweist im Vorfeld auf die Sitzung vom 09.06.2020, in welcher unter Top 4 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 begründet und beschlossen wurde.

Frau Scharein vom Bauamt erörtert den Vorentwurf zum erarbeiteten 2-stufigen Bebauungsplan. Die landwirtschaftlichen Bestandshallen auf den Flurnummern 33 und 36, Gemarkung Warngau sind im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zum Abbruch vorgesehen. Als neue mögliche Nutzung in diesem Bereich wurde Baurecht für mehrere Wohngebäude geschaffen.

Von dem Eigentümer der betreffenden Flurstücke wurde an die Gemeinde Warngau der Wunsch herangetragen, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die ehemals vollständig

landwirtschaftlich genutzten Hallenbauten für einen Übergangszeitraum weiter genutzt werden können.

Die Gemeinde möchte sich einerseits dem Wunsch des Eigentümers nach einem Zwischenschritt im Übergang von einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu einem Mischgebiet nicht verschließen, jedoch andererseits auch die städtebaulichen Ziele, die im rechtskräftigen Bebauungsplan fixiert sind, weiter aufrechterhalten.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 4. Änderung des BBPL Nr. 20 ‚Eschenweg‘ als 2-stufiges Verfahren:

1. Baustufe

- in der ersten Stufe wird für die „Zwischennutzung“ der Hallenbestand in seinen Dimensionen und den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Hallenteilen festgeschrieben. Die zulässige Wohnnutzung wird auf den Umfang reduziert, der ohne Abbruch der Hallen umgesetzt werden kann.

2. Baustufe (bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

- in der zweiten Baustufe wird Baurecht für zusätzliche Wohngebäude im Bereich der freiwerdenden Flächen der Hallen geschaffen.

Mit der Umsetzung der zweiten Baustufe wird das städtebauliche Ziel der Gemeinde erreicht. Zwingende Voraussetzung für diese zweite Baustufe ist der komplette Abbruch der Hallenbauten.

Im Weiteren teilt Frau Scharein vom Bauamt mit, dass sämtliche Abstimmungen mit Behörden/ beteiligten Fachplanern sowie das Lärmschutzgutachten in die Planung eingeflossen sind. Der Eigentümer der betroffenen Flurstücke ist mit dem Vorentwurf einverstanden.

Beschluss des Gemeinderates:

Der Vorentwurf zur Änderung des BPL Nr. 20 ‚Eschenweg‘, 4. Änderung, Fassung 24.11.2020, wird vom Gemeinderat Warngau wie vorgelegt gebilligt.

Die Einleitung der Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17
Ja-Stimmen:	17
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Top 11 Spenden- und Zuschussgesuche verschiedener Vereine und Organisationen

Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert zuerst darüber, dass sich die VHS, Kreisverband Miesbach über die festgesetzten Mitgliedsbeiträge finanziert.

Zudem gibt er bekannt, dass der SV Warngau sein Spendengesuch zurückgezogen hat.

Zu den Spenden- und Zuschussgesuchen:

1. Caritasverband, Zentrum Miesbach: 2.500,00 €
17 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
 2. Schulschach Landkreis Miesbach: 600,00 €
17 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
 3. Förderverein Kath. Dorfhelferinnen & Betriebshelfer: 500,00 €
17 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
 4. Katholisches Bildungswerk: 250,00 €
17 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
 5. Elternbeirat des Gymnasiums Tegernsee: keine Spende
17 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
 6. Deutsche Verkehrswacht, Kreisverband Miesbach: 270,00 €
17 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
- Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher schlägt vor, dass für den jährlichen vorweihnachtlichen Spendenaufruf des Merkurs „Leser helfen Leser“ ebenfalls gespendet wird.
7. „Leser helfen Leser“, jährlicher vorweihnachtlicher Spendenaufruf des Merkurs: 300,00 €
15 Ja-Stimmen
2 Nein-Stimmen

Abstimmungsergebnisse im Text enthalten.

Top 12 Informationen und Anfragen

Information

Bürgermeister Klaus Thurnhuber verweist auf die Kostenfortschreibung zum Bauvorhaben *Nutzungsänderung Bahnhofsgaststätte*, welche mit der Sitzungseinladung an die Gemeinderatsmitglieder verschickt wurde.

Information

Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass die erste Sitzung des Gemeinderates am Dienstag den 19. Januar 2021 um 19 Uhr in der Turnhalle der Grundschule in Oberwarngau stattfinden wird.

Die folgenden Sitzungen finden wie gewohnt jeweils am zweiten Dienstag eines jeden Monats statt.

Keine Abstimmung.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 25.01.21



Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



Kerstin Lasse
Schriftführer