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

Sitzungstermin: Dienstag, den 13.06.2023
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:05 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Herr Klaus Thurnhuber FWG

Gemeinderatsmitglieder:

Frau Andrea Anderssohn GRÜNE

Herr Anton Bader FWG

Herr Max Bauer FWG

Herr Engelfried Beilhack CSU

Herr Reinhard Bücher GRÜNE

Herr Hubert Deflorin BP

Herr Dr. Henning Fromm CSU

Herr Johann Gillhuber DXL

Herr Josef Gschwendtner FWG

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:

Frau Barbara Deflorin CSU entschuldigt am 13.06.2023

Herr Adolf Schwarzer CSU entschuldigt am 07.06.2023

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 9. Mai 2023
Vorlage: 2023/0175
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nicht öffentlichen Sitzung vom 9. Mai 2023
Vorlage: 2023/0172
3. Bauantrag: Tekturplan zu Umbau, Sanierung und Erweiterung einer Doppelhaushälfte zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, Am Kaiserbichl 31, Flur-Nr. 459/10
Vorlage: 2023/0169
4. Bauleitplanung: Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 - "Gewerbegebiet Thalmühl"
Vorlage: 2023/0174
5. Bauantrag: Neubau eines Lagerschuppens mit Carport auf dem Grundstück Am Rain 12, Flur-Nr. 1491/10 und 1491/16 Gemarkung Wall
Vorlage: 2023/0171
6. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 15 - an der B318 - Birkerfeld I
Neubau eines Produktions- und Bürogebäudes Birkerfeld 12;
Antrag vom 8.5.2023 auf abweichende Ausführung der Dachfläche
Vorlage: 2023/0177
7. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord"
Konkretisierung der Begründung und der textlichen Festsetzungen zur "hochwasserangepassten Bauweise"
8. Bauleitplanung: 19. Änderung Flächennutzungsplan "Birkerfeld II" - Konkretisierung der Begründung
Vorlage: 2023/0182
9. Bebauungsplan Nr. 32 "Birkerfeld II" Erweiterung GWG - Konkretisierung der Begründung und textlichen Festsetzungen
Vorlage: 2023/0183
10. Neubau einer landwirtschaftlichen Bergehalle mit Hackschnitzzellager am Grundstück Flur-Nr. 1548 Gemarkung Warngau, Allerheiligen 5
Vorlage: 2023/0185
11. Informationen und Anfragen

**Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 9. Mai 2023
Vorlage: 2023/0175**

Die vorgelegte Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 9. Mai 2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 2 Bekanntgabe von Beschlüssen der nicht öffentlichen Sitzung vom 9. Mai 2023
Vorlage: 2023/0172**

Der Auftrag für die Durchführung von Straßensanierungsarbeiten im Gemeindebereich Warngau wurde in der nicht öffentlichen Sitzung vom 9. Mai an den günstigsten Bieter, die Firma SWIE-TELSKY aus Ebersberg gemäß Angebot vom 14.4.2023 mit einer anteiligen Brutto-Auftragssumme in Höhe von 450.943,76 € vergeben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: Kenntrnisnahme ohne Abstimmung
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

**Top 3 Bauantrag: Tekturplan zu Umbau, Sanierung und Erweiterung einer Doppelhaushälfte zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, Am Kaiserbichl 31, Flur-Nr. 459/10
Vorlage: 2023/0169**

Sachverhalt:

Dem vorliegende Bauantrag wurde in der Sitzung vom 13. Dezember 2022 (Tagesordnungspunkt 8) das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Gemäß Beschlussabschrift wurden Ausnahmen von den Festsetzungen des in diesem Gebiet rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4 – Kaiserbichl erteilt. Nach den rechtsgültigen Festsetzungen sind im Bebauungsplan für das Grundstück zwei Vollgeschosse festgesetzt. Laut Beschluss vom 13. Dezember 2022 wurden Befreiungen von der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Wandhöhe mit 2 Vollgeschossen mit je einer Geschoßhöhe von 2,75 m erteilt. Ferner wurde einer Überschreitung der für das Grundstück festgesetzten Grundflächenzahl von 180 auf 310 qm das Einvernehmen erteilt.

Das Staatliche Bauamt hat dem Bauantragsteller mit Schreiben vom 9. Februar nun folgendes mitgeteilt:

Ziffer 88: Das Baufenster wird im Norden um 7,00 m x 0,75 m überschritten, Laut Bebauungsplan ist im Norden ein Abstand von 6,00 m von der nord-östlichen Gebäudeecke einzuhalten. Es ist umzuplanen.

Ziffer 89: Das Baufenster wird im Osten um 4,85m x 0,24 m überschritten. Laut Bebauungsplan ist außerdem ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,00 m einzuhalten. Ein geplanter Gebäudevorsprung ist nach Feststellung des Staatlichen Bauamtes kein untergeordnetes Bauteil, für das die Mindestabstandsflächen nicht einzuhalten sind. Es ist entsprechend umzuplanen, damit die Abstandsflächen eingehalten werden.

Ziffer 90: Nach Ziffer 3.1 des Bebauungsplans Nr. 4. – 4. Änderung – ist pro Dachfläche nur ein Dachflächenfenster zulässig. Für das zweite ist eine Befreiung zu beantragen.

Ziffer 91: laut Garagen- und Stellplatzsatzung sind Stellplätze mit einer Breite von 2,5 m zu planen. Diese sind somit anzupassen;

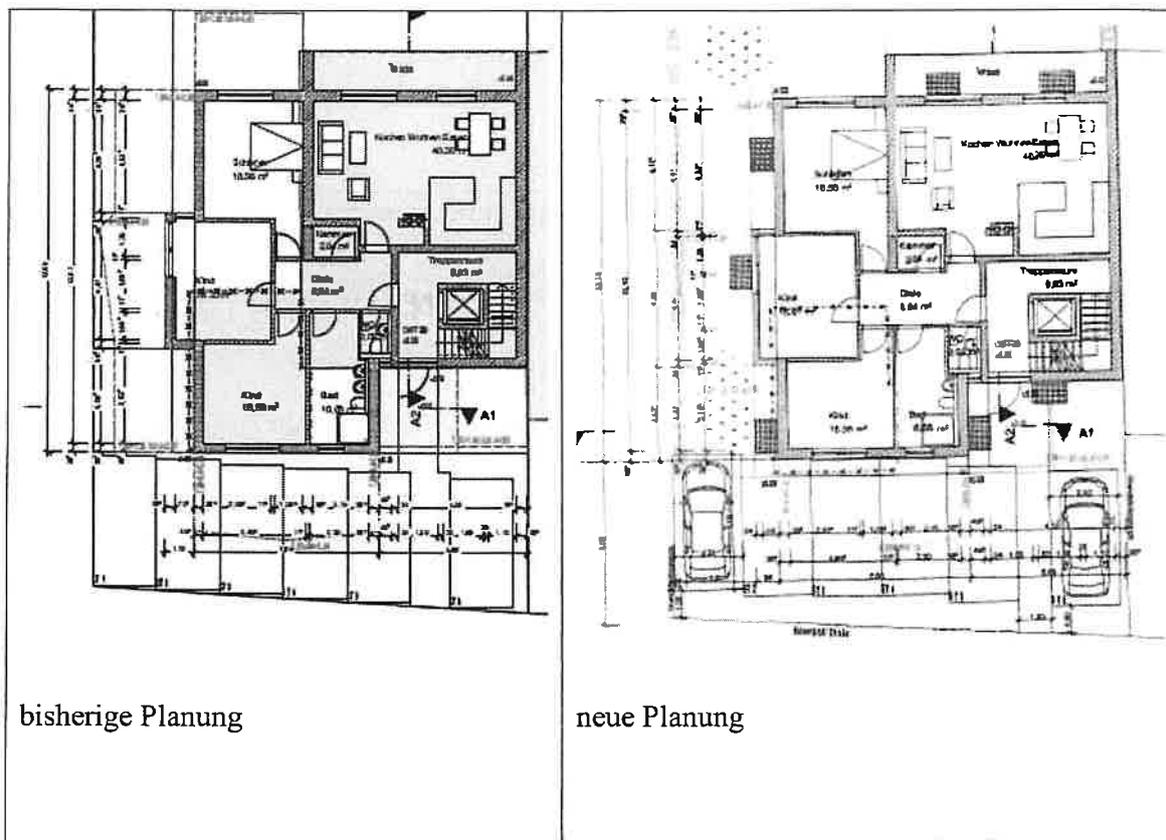
Ziffer 92: laut Ziffer 6.6 der Garagen- und Stellplatzsatzung haben nicht überdachte Stellplätze einen Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum von 1,0 m einzuhalten.

Dazu ist auszuführen:

Nach den vorhandenen Unterlagen wurde um 1979 von Architekt Wagenpfeil der Ur-Bebauungsplan Nr. – Kaiserbichl – ausgearbeitet. Zu diesem Zeitpunkt war die heutige Erschließungsstraße nur in groben Zügen vorhanden. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 4 erlangte am 6. Juni 1980 Rechtskraft. Im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 4 war vom damaligen Architekten bereits zwischen Garage und Straße (Am Kaiserbichl) ein Abstand von 6 m eingetragen bzw. festgelegt. Die Baugenehmigungen für das Doppelwohnhaus auf den Grundstücken Fl.-Nr. 459/10 (Kaiserbichl 31) des Antragstellers und Fl.-Nr. 459/12 des Nachbarn (Kaiserbichl 33) wurden Ende März 1987 erteilt. Es ist anzunehmen, dass die bestehende, nicht unterkellerte Garage auf dem Grundstück Kaiserbichl 31 bereits damals, also 1987, nur einen Abstand von knapp ca. 5,5 m aufwies. Auch bei der im Jahre 2010 erfolgten 4. Änderung des Bebauungsplanes - Anlass war damals der Umbau und die Erweiterung des benachbarten Gebäudes Kaiserbichl 33 - wurde dieses Maß (6,0 m) wieder ohne weitere örtliche Überprüfung in den Bebauungsplan übernommen, obwohl zu diesem Zeitpunkt der Abstand zur Grundstücksgrenze der Straße wohl bereits nur ca. 5,5 m betrug. Für den Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses Kaiserbichl 33 wurde außerdem der eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt (die 4. Änderung) damit das Bauvorhaben plankonform durchgeführt werden konnte.

Auf Grund des Schreibens des staatlichen Bauamtes plant der Antragsteller nach dem nun vorliegenden "Änderungsplan" vom 10.5.2023 die Überschreitung der Baugrenze nun im Rahmen des geplanten Abbruchs des bestehenden Garagenanbaus zu bereinigen. Dies ist möglich, da die bestehende Garage bisher nicht unterkellert war und die bestehenden Garagen-Außenwände nur eine Wanddicke von 24 cm aufwiesen. Im ausgebauten Zustand sollen die Garagenwände durch ein 36,5 cm dickes Mauerwerk ersetzt werden, damit die neuen Außenwände den Erfordernissen der derzeit gültigen Wärmeschutzverordnung genügen. Gleichzeitig soll der ehemalige Garagenanbau vollständig unterkellert werden. Dadurch kann der Anbau um die beanstandeten 50 cm nach Süden verschoben werden und der im Bebauungsplan festgeschriebene Gebäudeabstand zur Straße bzw. die dort festgesetzte Baugrenze wieder eingehalten werden. Das Gesamtgebäude befindet sich damit innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten blauen Baugrenze. Das Gebäude

wird dadurch von ursprünglich 13,8 m um 64 cm auf neu 13,16 m kürzer. Gleichzeitig erledigen sich damit die mit den Prüfziffern 88 und 89 festgestellten Überschreitungen der Baugrenzen.



Für die auf der südlichen Dachseite geplanten 2 Dachfenster beantragt der Antragsteller mit Formblatt vom 10.5.2023 eine isolierte Befreiung von Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen. Ziffer 3.1 lautet: “pro Dachseite kann unter Beachtung baurechtlicher Vorschriften je ein Dachflächenfenster in der Größe von 0,6 qm zugelassen werden”.

Die festgestellten Abweichungen zur gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung (1m Abstand zur Grundstücksgrenze) werden im vorliegenden Änderungsplan dadurch ebenfalls bereinigt. Die geplanten 6 Stellplätze halten nun den vorgeschriebenen Abstand von 1m zur Straßengrenze ein. Die Gesamtzahl der Stellplätze bleibt dabei mit 6 Stück unverändert gegenüber der am 13.12.2022 vorgelegten und vom Gemeinderat befürworteten Eingabeplanung.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem vorliegenden Tekturplan in der Fassung vom 10.5.2023 das gemeindliche Einvernehmen. Für die Anordnung des geplanten zusätzlichen 2. Dachfensters auf der Südseite des Daches der bestehenden Doppelhaushälfte wird eine entsprechende Befreiung von Ziffer 4.1 der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4 – Kaiserbichl - befürwortet.

Abstimmungsergebnis:

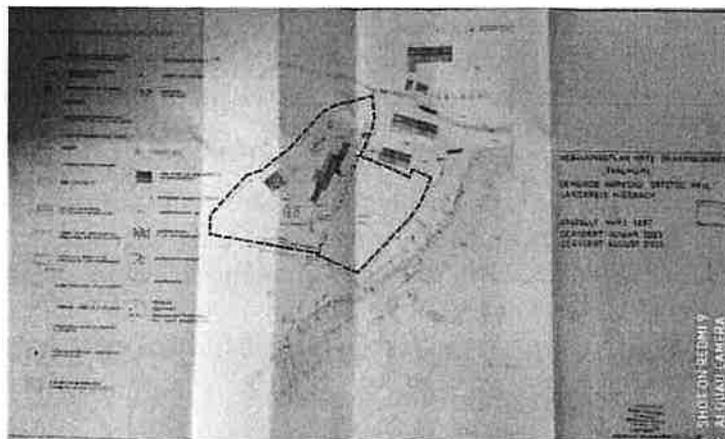
Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

**Top 4 Bauleitplanung: Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 - "Gewerbegebiet Thalmühl"
Vorlage: 2023/0174**

Sachverhalt:

Der Eigentümer des örtlichen Sägewerksbetrieb in Thalmühl beabsichtigt einen profilgleichen Anbau mit den Abmessungen Länge x Breite = 24,25 x 13,65 m an eine bestehende Lagerhalle für Holzschnittware sowie die Verlängerung des Daches an der Südseite der Halle um ca. 3,20 m. Im Anbau sind vor allem betriebliche Lagerflächen sowie ein Hackschnitzzellager, ein Heizraum und ein Hackschnitzelvorratsraum geplant. Außerdem soll auf dem Gelände eine bestehende Trocknungsanlage durch 2 neue Trocknungskammern mit einer Grundfläche bzw. den Abmessungen von jeweils ca. 14 x 5 m erneuert werden.

Dem zugehörigen Eingabeplan wurde in der Sitzung vom 19.7.2022 (Top 06) durch den Gemeinderat bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Rahmen der Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde wurde aber festgestellt, dass für die geplanten Baukörper keine entsprechenden Baugrenzen/Baufenster zugewiesen sind, da in Ziffer 1.3.11 der rechtsgültigen Planfassung die Baugrenzen nur auf die Umfassungslinien der in der Planzeichnung (s. nachfolgendes Bild) abgebildeten Bestandsgebäude beschränkt wurde.



Der Ur-Bebauungsplan wurde im März 1997 aufgestellt und im Januar 2003 sowie im August 2005 bisher geändert, ohne dass die vorgenannte Festsetzung zu den Baugrenzen für Erweiterungsmaßnahmen überarbeitet oder angepasst wurde. Die beiden Nebengebäude für die neuen Trocknungskammern befinden sich damit außerhalb der damals festgesetzten Bauflächen.

Zur Verwirklichung der eingangs beschriebenen Maßnahmen bzw. geplanten Vorhaben ist deshalb ein entsprechender Einleitungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Gewerbegebiet Thalmühl – zu fassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Wangau beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 – Gewerbegebiet Thalmühl – mit dem Ziel, zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1582 und 1580 entsprechend der vorliegenden Eingabeplanung vom 1.7.2022 in den Bebauungsplan entsprechende Baugrenzen für:

- die profilgleiche Erweiterung der bestehenden Gewerbehalle Richtung Mangfall um ca. 24,25 m

und

- die geplante Errichtung der beiden geplanten Trocknungskammern mit jeweils 14 x 5 m Grundfläche

festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 5 Bauantrag: Neubau eines Lagerschuppens mit Carport auf dem Grundstück Am Rain 12, Flur-Nr. 1491/10 und 1491/16 Gemarkung Wall
Vorlage: 2023/0171**

Sachverhalt:

Nach der vorliegenden Eingabeplanung soll an der rückwärtigen Seite des bestehenden Gebäudes bzw. Grundstückes eine durch eine bereits bestehende Stützmauer begrenzte Grundstücksteilfläche mit einem Pultdach überdacht werden. Die Überdachung soll einen Lagerraum für Gartengeräte mit 13,2 qm, einen privaten Werkstattraum mit ca. 10,7 qm, ein offener Abstellraum für Mülltonnen und einen Carport für 2 Pkw-Stellplätze mit ca. 25,7 qm beherbergen. Die Überdachung soll als Pultdach mit einer Neigung von ca. 13 Grad ausgeführt und laut Baubeschreibung mit Dachziegeln eingedeckt werden. Das geplante Gebäude hat gemäß Baubeschreibung ein umbautes Volumen von ca. 44,5 cbm. Durch eine bestehende Stützmauer sind keine großflächigen Abgrabungen für die geplante Überdachung bzw. das Vorhaben erforderlich. Die Unterschriften sämtlicher Grundstücksnachbarn liegen außerdem auf den eingereichten Bauplänen vor.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Ortsteil Wall an der Ortsstraße "Am Rain". Nach den Darstellungen im gemeindlichen Flächennutzungsplan befindet sich der überplante Grundstücksteil teilweise in einem als "sonstige Grünfläche" dargestellten Teilbereich. Das Wohnhaus liegt nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan in einem Bereich, der als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist. Öffentliche Belange werden durch das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist durch die bestehenden Anlagen gesichert. Nach Ziffer 6.2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung sind Pultdächer mit einer Neigung von 12 bis 15° nur ausnahmsweise auf Nebengebäuden und Garagen zulässig. Eine

Ausnahme gemäß Ziffer 6.2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung ist vertretbar, da durch die bestehende Hanglage das geplante Pultdach gegenüber einem Satteldach nur geringfügig in Erscheinung tritt.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Für die geplante Überdachung mit einem Pultdach wird gemäß Ziffer 6.2 der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung die Erteilung einer entsprechenden Abweichung/Ausnahme befürwortet. Die ordnungsgemäße Entwässerung der geplanten Dachfläche ist ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke sicherzustellen

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 6 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 15 - an der B318 - Birkerfeld I
Neubau eines Produktions- und Bürogebäudes Birkerfeld 12;
Antrag vom 8.5.2023 auf abweichende Ausführung der Dachfläche
Vorlage: 2023/0177**

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 14. März 2023 (Top 3) wurde der Bauantrag für das geplante Vorhaben durch den Gemeinderat gebilligt. Parallel dazu wurde der Einleitungsbeschluss für die Änderung des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 15 gefasst. Nach Ziffer 5.2 der geänderten Begründung zum Bebauungsplan (Stand 1.12.2022), werden zum Ausgleich der baulichen Nutzung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- *Das Flachdach des östlichen Baukörpers wird mit einem Retentionsdachaufbau (mind. 100 mm) versehen. Mögliche Teilflächen werden begrünt.*
- *Alle Fahr- und Parkflächen müssen mit sickerfähigen Belägen ausgestattet werden. – im Bereich der Parkflächen ist Rasenfugenpflaster zu verwenden.*
- *Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.”*

Der Bauwerber bzw. Geschäftsführer hat mit Erklärung vom 17. Februar 2023 schriftlich die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die ihm zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt waren, schriftlich für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt.

Mit Antrag vom 8.5.2023 beantragt der Generalunternehmer nun für den Bauwerber gemäß § 31 BauGB abweichend von dieser Festsetzung folgendes:
“das Flachdach des östlichen Baukörpers wird mit einem Retentionsdachaufbau (mind. 100 mm) versehen. Mögliche Teilflächen werden begrünt”.

In der zugehörigen schriftlichen Begründung des Antrages weist der Generalunternehmer auf folgendes hin:

“Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde von unserem Büro bereits Ende letztes Jahr ein Projekt zur Oberflächenentwässerung erstellt. Es ist geplant, dass sämtliche Oberflächenwässer auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden (Boden grundsätzlich sickerfähig - quartäre Kiese, eventuell lokal kleinräumig auftretende feinkörnige Linsen sind beim Bau der Sickeranlagen zu entfernen). Für die Wässer aus den Dachflächen werden dazu großflächige Rohr-Rigolen unterhalb der Verkehrsflächen errichtet. Die Wässer aus den Verkehrsflächen selbst werden über Sickerbecken (30 cm bewachsene Oberbodenzone) vorgereinigt und anschließend ebenfalls versickert. Sämtliche Sickeranlagen werden mindestens auf Basis eines 30-jährlichen Starkregenereignisses bemessen. Eine zusätzliche Retention auf dem Dach ist somit aus unserer Sicht nicht erforderlich. Dies würde nur dazu führen, dass sich der Abfluss vom Dach reduziert und auch die Sickeranlagen wiederum kleiner bemessen werden würden. Weiter würde durch eine Retention auf dem Dach die geplante PV-Anlage obsolet werden.”

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau erteilt nach eingehender Diskussion dem vorliegenden Antrag vom 8.5.2023 zu einer von Ziffer 4.7 -Niederschlagswasser- der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan abweichende Ausführung des geplanten Dachaufbaus mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt:

**Top 7 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord"
Konkretisierung der Begründung und der textlichen Festsetzungen zur "hochwasserangepassten Bauweise"**

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 18.4.2023 wurden Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe getroffen. Gemäß Beschluss vom 18.04.2023 lautete die damals getroffene Vorgabe zur Wandhöhe gemäß nachfolgender Textpassage wie folgt:

.... Die vorbeschriebene Änderung der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan in der Planfassung vom 23.01.2023 wird zugestimmt. “Die Anhebung der Wandhöhe um 25 cm ist wieder auf das ursprüngliche Maß der Planfassung vom 15.7.2021 mit einer WH=7,0m für das Haupthaus und einer WH=6,5 m für das vorgelagerte Gebäude mit den Abmessungen 20 x 10 m zu reduzieren bzw. festzusetzen”.

Dieser Beschlussteil mit dem vorgenannten Textabschnitt aus der Sitzung vom 18.4.2023 soll laut den Ausführungen von Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber in der heutigen Sitzung aufgehoben und gemäß dem heute verlesenen Beschlussvorschlag vom 13.6.2023 wie folgt neu gefasst (Neuer Beschluss) werden:

Beschluss:

Die vorbeschriebene Änderung der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan in der Planfassung vom 23.01.2023 wird zugestimmt.

Der dringenden Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim zur Festsetzung einer "hochwasserangepassten Bauweise" in den Bebauungsplänen der Gemeinden wird entsprochen, die Oberkante vom Rohfußboden ist 25 cm über Gelände herzustellen. Somit wird die WH auf 7,25 m für das Haupthaus und die WH 6,75 m für das vorgelagerte Gebäude mit den Abmessungen 20 x 10 m festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 8 Bauleitplanung: 19. Änderung Flächennutzungsplan "Birkerfeld II" - Konkretisierung der Begründung
Vorlage: 2023/0182**

Sachverhalt:

Auf Grund der gemeinsamen Arbeitssitzung mit Herrn Holderer vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim soll die vorliegende textliche Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt angepasst werden:

Niederschlagswasser

"Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse mit sehr ungünstigen kf-Werten ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Parzellen nicht gesichert. Aus diesem Grund wird ein gemeinsames Entwässerungskonzept für die öffentlichen und privaten Flächen umgesetzt. Das Regenwasser aus den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) wird in seitlich der Straßen angeordneten Mulden mit darunterliegenden Rigolen gesammelt, soweit möglich versickert und mit einem gedrosselten Ablauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Auf den privaten Grundstücken sind für das anfallende Oberflächenwasser zwingend Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal zu errichten, z.B. als Retentionsschicht auf den Dächern, bzw. in Form von Sickermulden oder Rigolen. Je 500 qm Parzellenfläche beträgt das Rückhaltevolumen 20 cbm. Der Abfluss in den Regenwasserkanal ist auf 2 l/s je 1000 qm Parzellenfläche zu drosseln. In dem Kanal wird das Regenwasser über ein vorgeschaltetes Absetzbecken in ein zentrales Versickerungsbecken östlich im Anschluss an das Baugebiet auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 2912/3 geleitet. Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens wird in einem eigenem, parallel zum Bebauungsplan, durchzuführenden "Wasserrechtsverfahren" festgelegt. Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser (zusätzlich zu den geforderten Rückhaltevolumen) und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen".

Außerdem wird zur Solaranlagenpflicht nachfolgende Konkretisierung eingefügt:

„Erklärtes Ziel der Gemeinde Warngau ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Folgende Ziele verfolgt die Gemeinde durch die Solaranlagenpflicht:

- Verringerung der Importabhängigkeit und Erhöhung der Versorgungssicherheit;*
- Stärkung der lokalen Wertschöpfung;*
- Unterstützung einer schadstofffreien Stromproduktion;*
- Klimaschutz durch Entgegenwirken gegen den Klimawandel.*

Aus diesem Grund wird bezüglich Solaranlagen folgendes verpflichtend festgesetzt:

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).“

Die Ziffer 5. - Belange von Natur- und Landschaft - wird außerdem wie folgt ergänzt:

Die Abarbeitung dieses Punktes erfolgt durch das Büro U-Plan auf der Ebene des Bebauungsplanes“

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt den vorbeschriebenen Änderungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Solarpflicht und zu Ziffer 5 - Natur- und Landschaftsschutz - einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9	Bebauungsplan Nr. 32 "Birkerfeld II" Erweiterung GWG - Konkretisierung der Begründung und textlichen Festsetzungen Vorlage: 2023/0183
--------------	--

Sachverhalt:

Auf Grund der zurückliegenden Arbeitssitzung mit Herrn Holderer vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sollen die vorliegende Begründung und die textlichen Festsetzungen angepasst werden.

Folgende Änderungen sind in die Fassung vom 22.3.2023 (vorgelegt am 5.6.2023) eingearbeitet:

In Ziffer 2.1.2: ~~“es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau“~~ wird ersatzlos gestrichen.

Ziffer 3.1.2. Niederschlagswasser wird neu eingefügt:

Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse mit sehr ungünstigen kf-Werten ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Parzellen nicht gesichert. Aus diesem Grund wird ein gemeinsames Entwässerungskonzept für die öffentlichen und privaten Flächen umgesetzt. Das Regenwasser aus den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) wird in seitlich der Straßen angeordneten Mulden mit darunter liegenden Rigolen gesammelt, soweit möglich versickert und mit einem gedrosselten Ablauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Auf den privaten Grundstücken sind für das anfallende Oberflächenwasser zwingend Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal zu errichten, z. B. als Retentionsschicht auf den Dächern, bzw. in Form von Sickermulden oder Rigolen. Je 500 qm Parzellenfläche beträgt das Rückhaltevolumen 20 cbm. Der Abfluss in den Regenwasserkanal ist auf 2 l/s je 1000 qm Parzellenfläche zu drosseln. In dem Kanal wird das Regenwasser über ein vorgeschaltetes Absetzbecken in ein zentrales Versickerungsbecken östlich im Anschluss an das Baugebiet auf einer Teilfläche der Fl.-Nr.: 2912/3 geleitet. Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens wird in einem eigenen, parallel zum Bebauungsplan, durchzuführenden "Wasserrechtsverfahren" festgelegt.

Nach dem Satz "Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser" wird folgende Textpassage neu eingefügt: (zusätzlich zu den geforderten Rückhaltevolumen)".

Ziffer 4.2.3 Dachbegrünung wird in Absatz 2 nach Retentionsschicht wie folgt ergänzt: mit einem Rückhaltevolumen von 50 l/qm in den Dachaufbau zu integrieren.

Der nächste Satz wird anschließend neu eingefügt:

Das Rückhaltevolumen (m³) in der Retentionsschicht wird auf das Rückhaltevolumen unter Punkt 3.1.2 angerechnet. Auf die Ausbildung der Retentionsschicht im Dachaufbau kann verzichtet werden, wenn das äquivalente Speichervolumen an anderer Stelle auf der Bauparzelle dauerhaft hergestellt wird.

Der folgende Absatz wird nach "Bei extensiver Begrünung ist eine Substratauflage von mindestens 15 cm Stärke vorzusehen", wie folgt ergänzt:

Zur Begrünung sind heimische Sedum-Arten zu verwenden.

Im letzten Absatz wird der letzte Satz: "Der Umrechnungsfaktor von ökologischem Wert der Dachbegrünung zu ökologischem Wert der Parzellenfläche" wird ergänzt mit: der Wert wird "durch einen Fachplaner der Gemeinde festgestellt."

Ziffer 5.1.4 "Solaranlagen" wird neu wie folgt eingefügt:

5.1.4 Solaranlagen Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Fassadenverkleidungen mit Solar-/Photovoltaikmodulen sind zulässig und werden auf die Solarmindestfläche angerechnet.

- Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches.
- Nutzbare Dachflächen:

Der nutzbare Teil der Dachfläche ist zu ermitteln - nicht nutzbare Flächen sind abzuziehen. Nicht nutzbar sind, ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden. Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind. Nicht nutzbar sind erheblich beschattete Teile der Dachfläche

durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, soweit diese zur Erhaltung festgesetzt sind.

Die Solarmodule sollen geordnet in die Dachfläche eingefügt werden und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht negativ verändern. Es sind randlose Produkte zu verwenden.

Der Satz: "gebäudeunabhängige Solaranlagen sind nicht zulässig." Bleibt unverändert.

Dann wird neu eingefügt:

Bei Flachdächern dürfen die Kollektoren die Attika um maximal 1,5 m überragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen inklusive Umweltbericht zu.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 10 Neubau einer landwirtschaftlichen Bergehalle mit Hackschnitzellager am Grundstück Flur-Nr. 1548 Gemarkung Warngau, Allerheiligen 5
Vorlage: 2023/0185**

Sachverhalt:

Nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen soll am Grundstück Allerheiligen 5 eine landwirtschaftliche Bergehalle mit Hackschnitzellager und den Gebäudeabmessungen LxB = 26,0 x 12,0 m und einer Gebäudehöhe am First von ca. 7,7 m errichtet werden. Nach den vorliegenden Antragsunterlagen soll die geplante Halle eine Dachneigung von 20 Grad erhalten und mit Falzziegeln eingedeckt werden. Auf Grund der vorhandenen Geländebeschaffenheit soll das vorhandene Urgelände für die geplante Halle um etwa 49 bis 75 cm angehoben bzw. angefüllt werden. Die Fassaden sollen bis auf einen betonierten Sockel mit einer senkrechten Verschalung verkleidet werden. Die gemeindliche Ortsgestaltungssatzung findet für diese Art von Gebäuden keine Anwendung. Die Oberflächenentwässerung soll laut vorliegender Planung großflächig auf dem bestehenden Grundstück erfolgen. Nähere Einzelheiten dazu sind der Planung nicht zu entnehmen.

Das Grundstück Flur Nr. 1548 befindet sich gegenüber der Wallfahrtskirche Allerheiligen baurechtlich im Außenbereich. Die geplante Halle soll westlich der bestehenden Hofstelle errichtet werden. Das geplante Gebäude dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und ist nach Art 35 Abs. 1 BauGB privilegiert. Öffentliche Belange stehen dem geplanten Bauvorhaben nicht entgegen. Die Erschließung ist über die vorhandenen Anlagen gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau erteilt dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 11 Informationen und Anfragen

Informationen:

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber gibt bekannt, dass das Landratsamt Miesbach mit Schreiben vom 6.6.2023 mitgeteilt hat, dass der Ortsteilnamen "Rauscher" in den historisch überlieferten richtigen Ortsteilnamen "Raucher" geändert wurde.

Anfragen:

Gemeinderat Harald Stanke bittet am Weiher eine Absturzsicherung mit einem Holzgeländer vorzusehen.

Gemeinderat Engelfried Beilhack erkundigt sich als Mitglied des Rechnungsprüfungsausschusses zum Fragenkatalog der Prüfungsergebnisse der Jahresrechnung 2021 aus der Sitzung vom 18.4.2023, die wie folgt lauteten:

1. Beim Spielgerät im Schulhof Warngau sollen die Eigentumsverhältnisse und die Kostentragung geklärt werden. (Die Kosten Montage, Lieferung und Transport in Höhe von 8.952,27 € für das Spielgerät sind nicht vom „Förderverein Kinder und Jugend“ bezahlt worden).
2. Die Erbpacht-/Pacht- und Mietverträge (mit der Anpassung vor 01.01.2020) müssen überprüft werden und entsprechend angepasst werden.
3. Der Rechnungsprüfungsausschuss will über die vertraglichen Verpflichtungen und der ausstehenden Kosten der Tieferlegung B318 incl. Beleuchtung informiert werden.
4. Die Endabrechnung der Kanalerstellungskosten für Warngau und Wall, soll durchgeführt werden (Für Warngau ist es bereits beauftragt).

Er bittet um Auskunft, bis wann dazu mit einer Antwort gerechnet werden kann.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass dies in einer der nächsten Sitzungen nach der Sommerpause erfolgen soll.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 16.06.23


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Ernst Bauer
Schriftführer