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

Sitzungstermin: Dienstag, den 18.07.2023
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:15 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Thurnhuber, Klaus 1. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Rittinger, Stephanie

Gemeinderatsmitglieder:

Anderssohn, Andrea 3. Bürgermeisterin

Bader, Anton

Bauer, Max

Beilhack, Engelfried

Deflorin, Barbara

Deflorin, Hubert

Fromm, Henning, Dr.

Gillhuber, Johann

Gschwendtner, Josef

Knabl, Katrin

Obermüller, Leonhard 2. Bürgermeister

Rank, Florian

Schwarzer, Adolf

Spannring, Michael, Dr.-Ing.

Stanke, Harald

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Bücher, Reinhard

entschuldigt am 5.7.2023

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.06.2023
Vorlage: 2023/0198
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nicht öffentlichen Sitzung vom 13.6.2023
Vorlage: 2023/0188
3. Bauvoranfrage: Nutzungsaufteilung Angerweg 6 in 3 WE mit Aufstockung der bestehenden Garage und Bau einer Freitreppe
Vorlage: 2023/0197
4. Tektur zum Bauantrag zur Neuerrichtung eines Querbaus, Erweiterung Terrasse und Aufteilung einer weiteren Nutzungseinheit im Erdgeschoss und Anbau eines Balkons im Dachgeschoss Einhaus 5:
Vorlage: 2023/0190
5. Neubau Feuerwehrhaus Warngau - Bebauungsplan Nr. 26 "Kindergarten und Hort " 1. Änderung
Vorlage: 2023/0194
6. Bebauungsplan Nr. 34 "Staiger Anger"
Vorlage: 2023/0195
7. Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Anbau und einer Garage mit Wohnung, Fl-Nr. 3382, Bergweg, Osterwarngau
Vorlage: 2023/0191
8. Informationen und Anfragen öffentliche Sitzung

Top 3 Bauvoranfrage: Nutzungsaufteilung Angerweg 6 in 3 WE mit Aufstockung der bestehenden Garage und Bau einer Freitreppe**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt eine Freistellung von der Einbeziehungsatzung Angerweg Nord vom 24.03.2020 im Punkt 1.1.1 wo zwei Wohneinheiten je Wohngebäude verankert sind für die Flur-Nr. 42/2 am Angerweg. Das Haus soll in 3 Wohneinheiten aufgeteilt werden. Eine Wohneinheit im Parterre, eine Wohneinheit im Obergeschoss und die 3. Wohneinheit soll über der Garage entstehen. Da allgemein dazu plädiert wird weniger Fläche zu verbauen und Wohnraum im Bestand zu schaffen, wäre das eine gute Möglichkeit. Es wird ein Außenaufgang geplant für die oberen Wohneinheiten im jetzigen Freisitz welcher durch die Gestaltungssatzung 5.4 zulässig ist. Es würde nichts an den Außenmaßen verändert, werden, nur die Garage angeho- ben für das Apartment. Wenn der Antrag positiv gesehen wird, kann mit den weiteren Planungen fortgefahren werden

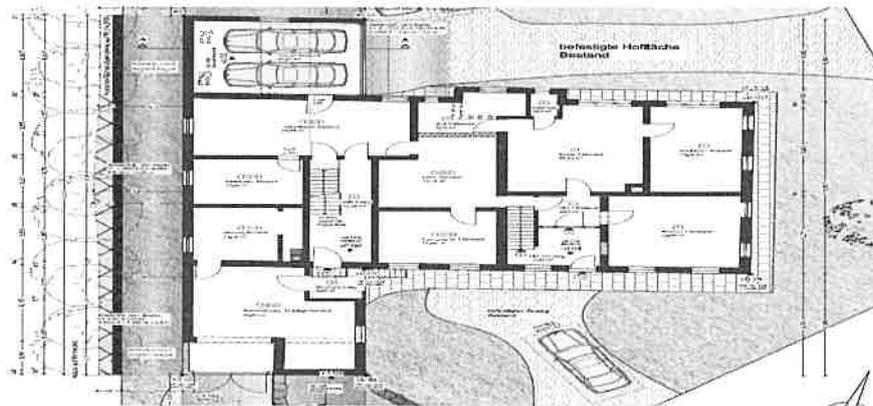
Der Gemeinderat stimmt der Freistellung der Einbeziehungsatzung „Angerweg Nord“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15	
Ja-Stimmen:	14	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	Gemeinderat Gschwentner Josef (Antragsteller)

Top 4 Tektur zum Bauantrag zur Neuerrichtung eines Querbaus, Erweiterung Terrasse und Aufteilung einer weiteren Nutzungseinheit im Erdgeschoss und Anbau eines Balkons im Dachgeschoss Einhaus 5:**Sachverhalt:**

Dem Bauantrag zur “Neuerrichtung eiens Querbaus, Erweiterung einer Terrasse und Aufteilung zu einer weiteren Nutzungseinheit” wurde in der Sitzung vom 18.4.2023 als Tagesordnungs- punkt 9 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Im Rahmen einer Prüfung durch das Staatliche Bauamt in Miesbach wurde festgestellt, dass, *“in der letztgültigen Genehmigung aus 1985 im EG des Bestandshauses ein Gemischtwarenladen (Anm.im Plan am Eingang rechts bzw. an der S-/O-Ecke) genehmigt war. Da dieser nun in Wohnnutzung umgenutzt werden soll, muss dies mitbeantragt und in den Plänen dargestellt werden”*. Die Pläne wurden daher dahingehend geän- dert. *Zudem teilt das Staatliche Bauamt mit, dass “in den Plänen der Genehmigung der Balkon im DG des Bestandshauses nicht eingezeichnet ist, dieser wurde nachträglich angebaut und muss nun nachträglich genehmigt werden.”*



Ansicht Ost

Die Gemeinde Warngau erteilt:

1. der Nutzungsänderung des ehemaligen Gemischtwarenladens im Erdgeschoss in eine Wohnnutzung,
- sowie
2. der nachträglichen Genehmigung des Balkons im Dachgeschoss des Bestandshauses (Ansicht Ost)

das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Neubau Feuerwehrhaus Warngau - Bebauungsplan Nr. 26 "Kindergarten und Hort" 1. Änderung

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 08.11.2022 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 "Warngau Kindergarten und Hort" zum Neubau des Feuerwehrhauses beschlossen.

Das Grundstück Flur-Nr. 22 Gemarkung Warngau befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 "Warngau Kindergarten und Hort" und ist im Flächennutzungsplan schon als Fläche für "öffentliche Zwecke" ausgewiesen. In der neuen Planaufstellung wird die Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr ausgewiesen.

Die Arbeitsgruppe Feuerwehr hat sich vorab 3 unterschiedliche Feuerwehren angeschaut und hat dieses in die Planung mit einfließen lassen.

Das Baufenster für die Feuerwehr ist mit 42,00 m x 20,00 m festgelegt.

Der Gemeinderat stimmt den vorliegenden Plänen zu. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten und zu bearbeiten.

In den textlichen Festsetzungen sollen in Punkt 5.2.5 "Kunststoff-" und "Alufenster" zugelassen werden.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6 Bebauungsplan Nr. 34 "Staiger Anger"

Sachverhalt:

Im Auftrag der Antragsteller stellte der Architekt Johannes Wegman dem Gemeinderat den 1. Entwurf für die Bebauung der Flur-Nr. 38 und 38/1 der Gemarkung Warngau vor.

Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als MD (Dorf-mischgebiet) dargestellt. Vorgestellt wurden 4 Baukörper mit insgesamt 30 Wohneinheiten.

Die notwendigen Stellplätze werden in der Tiefgarage dargestellt.

Bei dieser dichten Bebauung sollen 10 Wohnungen den geförderten Wohnungsbau dienen und die Gemeinde hat das Belegungsrecht.

Nach ausführlichen Diskussionen entschied der Gemeinderat den Antrag zurückzustellen und das Thema aufzunehmen und in der Klausurtagung zu bearbeiten.

Anschließend wurden dem Gemeinderat 2 Varianten vorgestellt.

Die erste Variante mit 4 Gebäuden und den 30 Wohneinheiten sowie den Anteil des bezahlbaren Wohnraumes sowie deren gemeindliche Vergabemöglichkeit.

Die zweite Variante ist mit 3 Gebäuden und 20 Wohneinheiten ausgeführt und ist als Innenverdichtung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach kurzer Diskussion in der Gemeinderatssitzung befürwortet der Gemeinderat die Variante zwei in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zur weiteren Planung ist es notwendig ein Lärmschutzgutachten zu erstellen. Dieses wurde beauftragt.

Die Bäume an der Einfahrt am Angerweg sind von großer Bedeutung. Hierfür wurde auch ein Gutachten eingeholt.

Im vorliegenden Entwurf sind beide Gutachten berücksichtigt worden und in die Planung mit eingeflossen.

Der Gemeinderat stimmt der vorliegenden Planung zu. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren Verfahrensschritte einzuleiten und den notwendigen Spielplatz zu berücksichtigen und einzuplanen. Die Widmung von einem Meter Grundstücksstreifen als Verkehrsfläche (Verbreiterung für den Angerweg) soll für die komplette Westseite Angerweg durchgeführt werden.

Klaus Thurnhuber	JA
Leonhard Obermüller	JA
Engelfried Beilhack	JA
Adolf Schwarzer	JA
Barbara Deflorin	JA
Dr. Henning Fromm	JA
Hubert Deflorin	JA
Johann Gillhuber	NEIN
Michael Spannring	JA
Florian Rank	NEIN
Anton Bader	JA
Katrin Knabl	NEIN
Andrea Anderssohn	JA
Harald Stanke	NEIN
Sepp Gschwendtner	JA
Max Bauer	JA

Stellungnahme von Gemeinderat Florian Rank:

Auch wenn bei dem Projekt, planungs- und baurechtlich alles im möglichen Rahmen ist, möchte ich zu bedenken geben und dies im Protokoll festgehalten haben:

Das wir hier nicht nach Begründung aus dem Bauleitplan Nr. 34 Regionalplan „Region 17“ handeln, die wie folgt unter 2.2.G lautet: „Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum, sollen verstärkt einheimischen Modelle angewandt werden“! Zudem glaube ich auch nicht, dass dieses Projekt, den Wunsch unserer Warngauer Bürger für Wohnraum entspricht.

Wir schaffen hier die Möglichkeit 20 WE zu errichten und vor kurzer Zeit hatten wir im angrenzenden Bereich 9 WE auf den Weg gebracht. Dieses schnelle Wachstum bringt unsere Infrastruktur an die Grenze oder darüber hinaus.

Hier wäre es wünschenswert zu prüfen, über einen städtebaulichen Vertrag, bei unserem Planer, der Kommunalaufsicht des LR- MB oder beim „Bayerischen Gemeindetag“, ob man die

Bauwerber bei Bauprojekten dieses Ausmaßes zu Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. Kita, Kindergärten, Schulen, Mittagsbetreuung etc. mit einbeziehen kann. Da hier durch die Errichtung der hohen Anzahl an WE für die Gemeinde bzw. der Allgemeinheit erhebliche Kosten entstehen können bzw. werden! Teile wurde uns so in Thierhaupten auf der Dorfentwicklungsschule erklärt.

Wenn wir dies heute zur Abstimmung bringen, anstatt den Tagesordnungspunkt zu verschieben, um gewisse Punkte noch zu klären zum Wohle der Allgemeinheit.

Beantrage ich eine namentliche Abstimmung.

So wie es jetzt ist kann ich meine Zustimmung nicht erteilen!

Einer namentlichen Abstimmung wurde einstimmig zugestimmt.

Die Abstimmung ging folgendermaßen aus:

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Anbau und einer Garage mit Wohnung, Fl-Nr. 3382, Bergweg, Osterwarngau

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen auf dem Grundstück Flur-Nr. 3382, Nähe Bergweg, Gem. Osterwarngau ein Wohnhaus mit Anbau und einer Garage mit Wohnung zu bauen.

Das Wohnhaus ist mit 14,12 m x 10,00 m, einer Wandhöhe von 6,67 m und einer Dachneigung von 26 ° geplant.

Im Anschluss an das Wohnhaus wird ein Zwischenbau von 6,50 m x 3,00 m, einer Wandhöhe von 4,94 m und einer Dachneigung von 12 ° gebaut. An den Zwischenbau wird ein Anbau mit 11,00 x 6,00 m, einer Wandhöhe von 6,29 m und einer Dachneigung von 20° gebaut.

Die Garage mit darüberliegender Wohnung ist mit 10,75 m x 8,75 m, einer Wandhöhe von 5,50 m und einer Dachneigung von 20° geplant. In der Garage ist Platz für 3 Fahrzeuge und es wird ein Technik-/Abstellraum mit integriert.

Die Wohnung kann über eine Außentreppe betreten werden.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB in einem Dorfgebiet.

Das Gebäude fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung ein. Die benötigten Stellplätze für die 3 Wohneinheiten und die Praxis können auf dem Grundstück durch 3 Garagenplätze und 6 Außenstellplätze nachgewiesen werden.

Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück eingehalten.

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB gemäß der vorgelegten Pläne. Wir weisen auf das aktuelle Ergebnis des Sturzflutmanagement hin und es muss in die Planung mit einfließen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Informationen und Anfragen öffentliche Sitzung

Herr Bürgermeister Thurnhuber teilt mit, dass am 27.07.2023 die Sturzflutmanagementveranstaltung für die Bürger aus Oberwarngau, Osterwarngau und Lochham statt findet. Es werden Flyer verteilt, Aushänge an den Ortstafeln gemacht und in der Zeitung wird es auch bekannt gegeben.

Herr Beilhack regte an einen beratenden Bauausschuss zu gründen.

Herr Obermüller teilt mit, dass die Schulbusse teilweise ohne Informationen an die Eltern und Schüler nicht fahren und fragt nach, ob die Gemeinde hier was unternehmen kann.

Herr Bürgermeister Thurnhuber teilte mit, dass dieses Problem schon bekannt sei und im Schulverband thematisiert worden ist.

Abstimmungsergebnis:

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 31.07.23


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Stephanie Rittinger
Schriftführer