

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 14.06.2022
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:17 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

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:

Anderssohn, Andrea 3. Bürgermeisterin Entschuldigt am 10.6.2022

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Erweiterung KiTa Warngau: Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung
4. Tekturantrag: Zum Kiesabbau mit Rekultivierung "In der Wolfsläng" - Tektur der Verfüllung, auf den Grundstücken Flur-Nrn. 3611/11 TF und 3581 TF Gemarkung Warngau
5. Bauantrag: Abbruch und Wiedererrichtung einer Scheune zur Unterbringung einer Hack-schnitzelheizung inkl. Lager und Technikräume auf Grundstück "Hinterkaishof 1", Flur-Nr. 391 Gemarkung Wall
6. Bauantrag: Neubau Wirtschaftsgebäude und Heizanlage, Imkerei, Brennerei, Umnutzung best. Garage zur Brennerei auf Grundstück "Reitham 19", Flur-Nr. 2043 Gemarkung Warngau
7. Bauantrag: Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Garage auf Grundstück "Taubenbergstraße 10", Flur-Nr. 22 Gemarkung Warngau
8. Bauvoranfrage: Neubau von 4 Mehrwohnungshäusern in Oberwarngau am "Angerweg - Staiger Anger", auf den Grundstücken Flur-Nr. 38, 38/1 und 38/2 Gemarkung Warngau
9. Bauleitplanung: Einbeziehungssatzung "Marstaller Werkstätten" - Osterwarngau; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
10. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 10.05.2022

Die vorgelegte Niederschrift wird genehmigt.

Gemeinderat Dr. Dresel nahm an der Abstimmung nicht teil, da er in der Sitzung vom 10.5.2022 entschuldigt fehlte

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	16	
Ja-Stimmen:	15	ohne Dr. Dresel
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:		

Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

In der Sitzung vom 10.5.2022 wurden in der nicht öffentlichen Sitzung keine Beschlüsse gefasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3 Erweiterung KiTa Warngau: Bekanntgabe einer dringlichen Anordnung

Dringliche Anordnung

gemäß § 37 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Warngau (GeschO) vom 15.05.2020:

die Beschränkte Ausschreibung zur Erweiterung der Kindertagesstätte „Am Kapellenfeld 10 in Oberwarngau“,

Maßnahme-Nummer: 11406,

Vergabenummer: Gewerk 323 - Schreinerarbeiten

wird aufgehoben.

Warngau, den 27.05.2022

Begründung:

Für die Erweiterung der „Kindertagesstätte“ Am Kapellenfeld 10 in Oberwarngau, verbindlicher Fertigstellungstermin am 9.9.2022, wurde das Gewerk 323 - Schreinerarbeiten - beschränkt ausgeschrieben. Am 24. Mai 2022 fand um 11:20 Uhr die Angebotseröffnung statt. Von den 10 ausgewählten Firmen hatte keine Firma fristgerecht ein entsprechendes Angebot vorgelegt. Die gemeindlichen Rathausbriefkästen wurden dazu 11:18, 12:30, 13:30 Uhr durch die Vergabestelle kontrolliert, ohne dass ein entsprechendes Angebot vorgefunden wurde.

Gegen 15 Uhr erkundigte sich eine Mitarbeiterin eines Bewerbers telefonisch beim Unterzeichner über das Ergebnis der heutigen Angebotseröffnung. Ihr wurde durch den Unterzeichner mitgeteilt, dass fristgerecht keine Angebote eingegangen sind, auch nicht von der Firma der Anruferin. Während des Gesprächs erschien der Rathausmitarbeiter Herr Biyogho und überbrachte dem Verhandlungsleiter ein verschlossenes Kuvert, welches als Angebot für das Gewerk Schreinerarbeiten der Firma der Anruferin gekennzeichnet war. Die Mitarbeiterin der Firma bestätigte, dass Sie online über den beauftragten Zustelldienst einen Einlieferungsbeleg für den 24.5.2022, 13:44 Uhr, abrufen konnte. Das Angebot der Firma war damit erst nach Ablauf der Angebotsfrist eingegangen. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 wurde dieser Sachverhalt in der Niederschrift zur Angebotseröffnung bzw. in den Formblättern KFB W 1a (Zusammenstellung der Angebote) und KFB W 1 c (Besonderheiten) eingetragen. Die Eingangszeit und die Gründe, aus denen das Angebot nicht vorgelegen war, wurde in den Formblättern vermerkt. Nach Öffnung des Angebotes stellte sich heraus, dass der Angebotspreis mit 39.591,30 € doppelt so hoch war, als die Kostenschätzung des beauftragten Architekten mit 18.800,-- € (Stand 6.5.2021). Gemäß § 16 Abs. 1 VOB/A musste das verspätet eingegangene Angebot von der Wertung ausgeschlossen werden, da es zur Angebotseröffnung am 24.5.2022 nicht fristgerecht um 11:20 Uhr dem Verhandlungsleiter vorgelegen und die verspätete Zustellung der Bieter zu vertreten hatte. Da der Angebotspreis außerdem doppelt so hoch war, als die Kostenschätzung des Architekten, wurde die Ausschreibung für das Gewerk 323 – Schreinerarbeiten - gemäß § 17 Absatz 1 Nr. 1. VOB/A in Verbindung mit § 63 Abs. 1 VGV durch den Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber aufgehoben. Da die nächste Sitzung des Gemeinderates erst Anfang Juni 2022 stattfinden sollte, wurde durch den Ersten Bürgermeister am 27.5.2022 gemäß § 37 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Warngau die vorliegende Ausschreibung aufgehoben und gleichzeitig angeordnet, dass ein neues Ausschreibungsverfahren durchgeführt wird.

Die Ausführungen werden durch die Mitglieder des Gemeinderates zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Tekturantrag: Zum Kiesabbau mit Rekultivierung "In der Wolfsläng" - Tektur der Verfüllung, auf den Grundstücken Flur-Nrn. 3611/11 TF und 3581 TF Gemarkung Warngau

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass trotz intensiver Bemühungen von seiner Seite zur heutigen Sitzung sich kein Vertreter der zuständigen Genehmigungsbehörde, bzw. Fachabteilung Wasser, Abfall und Bodenschutz im Landratsamt Miesbach, zu einer Teilnahme an der heutigen Sitzung bereit war. Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber sieht ohne die vom Gemeinderat in der Sitzung vom 10.5.2022 geforderten fachkundigen Erläuterungen durch einen Vertreter der zuständigen Fachabteilung im Landratsamt keine Möglichkeit, über den vorliegenden Antrag heute abschließend zu beraten. Er schlägt dem Gemeinderat deshalb vor, die abschließende Entscheidung über den vorliegenden Antrag noch einmal bis zur nächsten Sitzung bzw. bis zu einer entsprechenden Teilnahme eines kompetenten Vertreters der zuständigen Fachabteilung im Landratsamt Miesbach zurückzustellen und in der Juli Sitzung abschließend über den Antrag zu entscheiden.

Gemeinderat Max Bauer befürchtet, dass durch eine weitere Verschiebung die Fiktionsfrist überschritten wird. Er sieht deshalb für eine Verschiebung keine Grundlage und befürchtet vielmehr, dass durch eine weitere Verschiebung des Tagesordnungspunktes das gemeindliche Einvernehmen durch die Genehmigungsbehörde ersetzt wird.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber sieht das nicht so, er teilt mit, dass ohne eine entsprechende Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung Wasser, Abfall und Bodenschutz der Gemeinderat gar nicht in der Lage ist, über den vorliegenden Antrag abzustimmen.

Gemeinderat Reinhard Bücher weist darauf hin, dass seiner Meinung die Fiktionsfrist nicht eingetreten ist, da die vorliegenden Unterlagen ohne eine vorhergehende Beratung des Gemeinderates durch die zuständige Fachabteilung nicht vollständig sind und deshalb auch nicht abschließend behandelt werden können. Er möchte schon von der zuständigen Fachabteilung genau wissen, welche Stoffe unter der Zuordnungsgruppe Z1.2 enthalten sind und für die Nachwelt eingelagert werden können und welche Auswirkungen diese Stoffe auf die Umwelt und insbesondere auf das Grund- und Tiefenwasser haben können. Er weist außerdem mit Missfallen darauf hin, dass das Landratsamt Miesbach bereits einmal ohne Einbindung der Gemeinde eine Genehmigung für die Einlagerung von belasteten Stoffen erteilt habe.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass nach seinen Erkundigungen im Landratsamt Miesbach nicht zu befürchten ist, dass durch eine nochmalige Verschiebung die Fiktionsfrist eintritt.

Gemeinderat Reinhard Bücher schlägt vor, der Gemeinderat möge bis zur nächsten Sitzung einen „Fragenkatalog“ erarbeiten, der dann durch den zuständigen Mitarbeiter der Fachbehörde in der nächsten Sitzung abgearbeitet werden soll. Eine Abstimmung über den vorliegenden Antrag ohne eine entsprechende Begründung der Gemeinde habe seiner Meinung jedoch kein Gewicht. Eine fachliche Begründung von Seiten des Gemeinderates für oder gegen den vorliegenden Antrag, sei aus seiner Sicht deshalb sinnvoll.

Gemeinderat Max Bauer empfiehlt den vorliegenden Antrag abzulehnen, da der Gemeinderat bisher noch nie darüber beraten konnte, ob und welches Verfüllmaterial in der bestehenden Grube tatsächlich eingelagert werden darf. Aus seiner Sicht kann deshalb in der heutigen Sitzung keine Entscheidung über den Antrag erfolgen. Er weist nochmals auf den möglichen Ablauf der

Fiktionsfrist hin und empfiehlt deshalb seinen Gemeinderatskollegen dringend, den vorliegenden Antrag in der heutigen Sitzung abzulehnen.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist nochmals darauf hin, dass dem Gemeinderat aus seiner Sicht ohne eine Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung im Landratsamt Miesbach wichtige Informationen für eine heutige abschließende Entscheidung fehlen. Er empfiehlt deshalb den Mitgliedern des Gemeinderates nochmals, den vorliegenden Antrag bis zur nächsten Sitzung zurückzustellen.

Gemeinderat Engelfried Beilhack vertritt die Ansicht, dass im Hinblick auf eine mögliche Fiktionsfrist und der vorhandenen Unklarheiten, der Antrag in der heutigen Sitzung besser gleich abgelehnt werden sollte.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass über den vorliegenden Antrag bereits in der zurückliegenden Sitzung ausgiebig diskutiert wurde. Er finde es schon entscheidend, dass das Landratsamt Miesbach bzw. die zuständige Fachabteilung dem Gemeinderat erklärt, wie vor Ort die Überwachung der Grube durch die zuständige Fachabteilung erfolgt und mit welchem Aufwand die ordnungsgemäße Verfüllung der Grube sichergestellt wird.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller teilt mit, dass er aus den Informationen von Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber mitgenommen habe, dass die Fiktionsfrist durch eine weitere Verschiebung nicht eintritt. Er sieht sich aber außer Stande heute über den vorliegenden Antrag abzustimmen, wenn dem Gemeinderat nicht genau bekannt ist, welche Inhaltsstoffe bzw. Verunreinigungen das Verfüllmaterial aufweisen darf, dass zukünftig in die Grube eingebracht werden kann.

Beschluss:

Auf Vorschlag von Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der vorliegende Antrag bis zur nächsten Sitzung, bzw. bis zur Teilnahme eines fachkundigen Vertreters der zuständigen Fachabteilung „Wasser, Abfall und Bodenschutz“ im Landratsamt Miesbach zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 3
Persönlich beteiligt:

Top 5 Bauantrag: Abbruch und Wiedererrichtung einer Scheune zur Unterbringung einer Hackschnitzelheizung inkl. Lager und Technikräume auf Grundstück "Hinterkaishof 1", Flur-Nr. 391 Gemarkung Wall

Sachverhalt:

Der Ersatzbau für die westlich vom landwirtschaftlichen Anwesen „Hinterkaishof 1“ gelegene abzubrechende Scheune, soll laut Eingabeplanung die Abmessungen von 26,00 m x 11,00 m erhalten. Die Traufhöhe des geplanten Gebäudes ist mit 5,75 m und die Firsthöhe mit 7,97 m geplant. Gebäude dieser Art unterliegen gemäß Ziffer 1.2 nicht den Vorgaben und Regelungen

der gemeindlichen Gestaltungssatzung vom 15.3.2022. Im geplanten Gebäude soll laut Planung neben einer Hackschnitzelheizung ein Lager- und Technikraum, eine Lagerfläche für die Landwirtschaft und eine PKW Garage untergebracht werden. Das Grundstück „Hinterkaishof 1“ liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich richtet sich damit nach § 35 BauGB. Die Prüfung der erforderlichen Voraussetzungen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch das staatliche Bauamt. Das Vorhaben wurde laut Bauverwaltung im Vorfeld mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten AELF in Holzkirchen besprochen und abgeklärt. Der Standort der neuen Scheune wurde bei einem Vororttermin mit dem staatlichen Bauamt festgelegt.

Wortmeldungen:

Gemeinderat Reinhard Bücher erkundigt sich, ob für das Bauvorhaben die notwendige Privilegierung gegeben ist.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist auf die erfolgten Ortsbesichtigungen durch das AELF und das Landratsamt Miesbach hin, im Rahmen dessen bisher keine gegenteiligen Auskünfte erteilt wurden. Die genaue Prüfung erfolge im weiteren Baugenehmigungsverfahren.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Bauantrag zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch und zur Wiedererrichtung einer Scheune zur Unterbringung einer Hackschnitzelheizung inkl. Lager- und Technikräume auf Grundstück „Hinterkaishof 1“, unter dem Vorbehalt der landwirtschaftlichen Privilegierung.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6 Bauantrag: Neubau Wirtschaftsgebäude und Heizanlage, Imkerei, Brennerei, Umnutzung best. Garage zur Brennerei auf Grundstück "Reitham 19", Flur-Nr. 2043 Gemarkung Warngau

Sachverhalt:

Das neue Wirtschafts-Gebäude wird südlich der bestehenden Tenne geplant. Es soll im Erdgeschoß eine Länge von 12,40 m und eine Breite von 6,30 m erhalten. Für eine optimale Luftzirkulation erfolgt die Ausführung in offener Ständerbauweise, angrenzend an die bestehende sanierungsbedürftige Tennenbrücke. Diese wird im Zuge der Baumaßnahme erneuert. Die Planung sieht im Erdgeschoss Unterstellräume für landwirtschaftliche Maschinen, einen offenen Lagerplatz und einen Lagerraum für ca. 40 m³ Hackschnitzel vor. Das Untergeschoss wird bis an den Keller der Bestandsgarage im Osten geführt und fällt dadurch um 1,97 m länger aus, als im Erdgeschoss. Somit entsteht ein zusätzlicher Kellerraum unter der Zufahrt zur Tennenbrücke, der für die Brennerei als Fasslager, Gärraum und Obstlager genutzt werden soll. Die Brennerei soll in

der Bestandsgarage untergebracht werden. Zusätzlich sollen im Untergeschoss eine Imkerei und die Heizanlage untergebracht werden. Mit der geplanten Hackschnitzelheizung sollen sämtliche Gebäudeteile künftig beheizt werden. Insgesamt entstehen durch den Neubau 147 m² zusätzliche Nutzfläche. Das neue Gebäude soll ein symmetrisches Satteldach erhalten, das direkt an die bestehende Tenne mit gleicher Dachneigung anschließt. Somit entsteht trotz des Höhenunterschiedes der Eindruck einer Einheit. Das gesamte Bauvorhaben wird so in das Gelände integriert, dass nur geringfügige Geländemodellierungen vorgenommen werden müssen. Die Gestaltungssatzung findet auf diesen Gebäudetyp keine Anwendung (§ 1 Abs. 2 OGS).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“. Im Bereich des Baugrundstücks sind lediglich Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung für die Gebietsart „Dorfgebiet MD“, gem. § 5 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO getroffen. Somit sind gem. § 30 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, die diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Folgende Vorhaben sind demzufolge zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnen und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie die Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben (§ 5 Abs. 1 BauNVO).
- Wenn die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 1 BauNVO).
- Wenn die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Anhand der Berechnungen der Planerin ergeben sich folgende Werte:

GRZ:	Bestand	0,034	GFZ:	Bestand	0,034
	Neu	0,035		Neu	0,037

Dabei wurde die Gesamt-Grundstücksfläche mit 54.650 m² zu Grunde gelegt.

Da sich die bebaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf ca. 5.200 m² beschränkt würden sich folgende Werte ergeben:

GRZ:	Bestand	0,36	GFZ:	Bestand	0,36
	Neu	0,37		Neu	0,39

Fazit:

Das Bauvorhaben steht nicht im Widerspruch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erschließung ist gesichert.

Wortmeldungen:

keine

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag „Neubau eines Wirtschaftsgebäudes und Heizanlage, Imkerei, Brennerei, Umnutzung der bestehenden Garage zur Brennerei“ zur Kenntnis und erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 7 Bauantrag: Neubau eines Betriebsleiterhauses mit Garage auf Grundstück
"Taubenbergstraße 10", Flur-Nr. 22 Gemarkung Warngau**

Sachverhalt:

Das neue Betriebsleiterhaus wird südlich des Bestandsgebäudes „Taubenbergstraße 10“, mit den Grundrissmaßen von 13,26 m x 8,50 m geplant. Die Planung befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten „Dorfgebietes“ (MD).

Die Bauherren stellen einen Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau hinsichtlich der Dachform (§ 6 Abs. 1). Die Garage soll statt eines Satteldaches mit einer zulässigen Dachneigung von 18 ° bis 26 °, ein Pultdach mit einer Dachneigung von 7 ° erhalten. Laut Gestaltungssatzung können im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde (§ 6 Abs. 2) Pultdächer mit einer Neigung von max. 12 ° - 15 ° zugelassen werden, wenn dies zur Einbindung des Gebäudes in den Baubestand begründet ist. Die Begründung für das Pultdach lautet wie folgt:

„Durch das Pultdach über der Garage entsteht ein niedrigeres Nebengebäude, das sich dem Hauptgebäude eindeutig unterordnet und ihm keine Konkurrenz macht. Der Stauraum im Dach über der Garage wird nicht benötigt. Durch die geringere Höhe kann das Garagendach ohne Absatz / Zwischenbau an das Wohnhaus anschließen. Im Obergeschoß ist auch im Bereich des Garagendaches eine „normale Befensterung“ möglich. Die Sichtbeziehungen der umliegenden Bestandsgebäude profitieren durch die geringere Dachhöhe des Garagengebäudes. Die flache Neigung des Daches ermöglicht an First und Traufe einen relativ großen Dachüberstand der im Eingangsbereich als überdachter Unterstellbereich und im Traufbereich für Mülltonnen und Holzlagerung genutzt werden soll.“

Wortmeldungen:

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber bezweifelt, ob aus ortsgestalterischen Gründen die Anordnung eines Pultdaches wirklich sinnvoll ist.

Gemeinderat Josef Gschwendtner hält das geplante Pultdach ebenfalls nicht für sinnvoll und befürchtet, dass bei einer positiven Entscheidung bzw. Befreiung von den Festlegungen der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung zur Dachform ein Bezugsfall geschaffen wird.

Gemeinderat Stanke stört sich ebenfalls an dem geplanten Pultdach, welsches nur eine Neigung von 7° aufweisen soll, wo doch Ziffer 6.2 der gemeindlichen Gestaltungssatzung Pultdächer im Einvernehmen mit der Gemeinde nur mit einer Neigung von 12 bis 15° ausgeführt werden können.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber empfiehlt eine Zurückstellung des vorliegenden Bauantrages mit der Empfehlung an den Bauherrn die vorliegende Planung entsprechend den Vorgaben bzw. gemäß Ziffer 6.2 der gemeindlichen Gestaltungssatzung zu überarbeiten.

Beschluss:

Auf Grund der vorliegenden Abweichung von Ziffer 6.2 der gemeindlichen Gestaltungssatzung für das mit 7 ° geneigte Pultdach des Nebengebäudes kann der Gemeinderat Warngau dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen aus grundsätzlichen Erwägungen und zur Vermeidung eines Bezugsfalles nicht empfehlen. Die vorliegende Planung wird für eine entsprechenden Überarbeitung der Dachneigung des Pultdaches gemäß den Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung (Ziffer 6.2) zunächst zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Bauvoranfrage: Neubau von 4 Mehrwohnungshäusern in Oberwarngau am "Angerweg - Staiger Anger", auf den Grundstücken Flur-Nr. 38, 38/1 und 38/2 Gemarkung Warngau

Sachverhalt:

Mit vorliegendem Antrag vom 25.05.2022 ist der Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Flur-Nrn. 38, 38/1 und 38/2 Gemarkung Warngau östlich des „Angerweges“ beantragt. Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber begrüßt dazu den zur heutigen Sitzung erschienen Planer, Herrn Johannes Wegmann, und erteilt diesem mit Zustimmung des Gemeinderates für eine Erläuterung der vorliegenden Bauvoranfrage das Wort.

Herr Wegmann führt aus, dass in der vorliegenden Planung, bestehend aus 4 Einzelbaukörpern die „windmühlenartig“ angeordnet wurden, Wohnraum für 31 Wohneinheiten entstehen soll. Die notwendigen Stellplätze sollen dabei unterirdisch in einer großen Tiefgarage mit 42 Stellplätzen untergebracht werden. Gegenüber den Anwesen Angerweg Haus-Nr. 14 und Haus Nr. 16 sind außerdem oberirdisch 4 Stellplätze als Längsparker parallel zum Angerweg vorgesehen und an der Ostseite des ehemaligen landwirtschaftlichen Bestandsgebäudes 6 Stellplätze geplant. Die 4 geplanten Baukörper sollen in drei unterschiedlichen Größen um einen „grünen Anger so situiert werden, dass verschiedene Räume mit verschiedenen Blickbeziehungen entstehen“. Durch die Entscheidung für eine Tiefgarage kann der Stellplatzbedarf weitestgehend unter der Erdoberfläche abgedeckt werden. Die restlichen Stellplätze werden an der West- und Ostseite außerhalb des Angers vorgesehen. Insgesamt umfasst die Planung für die geplanten 31 Wohneinheiten damit 52 Stellplätze. Der Bereich zwischen den geplanten Gebäuden kann somit von den Bewohnern als erweiterter Aufenthalts- und Gartenraum genutzt werden. Die Höhe der Gebäude und deren Dachformen greifen laut Planer die umgebende Bebauung, die Fassaden, „die Tradition der heimischen Haustypen mit zeitgemäßer Interpretation“ auf. Auf die Gestaltung der Außenräume an diesem besonderen Ort in Oberwarngau wurde laut Herrn Wegmann großer Wert ge-

legt. Die Erschließung erfolgt größtenteils mit der notwendigen Tiefgaragenabfahrt über den „Angerweg“. Für die 6 oberirdischen Stellplätze am Bestandsgebäude von Süden über die Taubenbergstraße. Die 4 geplanten Stellplätze entlang dem Angerweg, die zwischen dem vorhandenen Baumbestand angeordnet wurden, sollen laut Planer auch zu einer Verkehrsberuhigung im Angerweg führen. Als Zielgruppe für die geplanten Wohneinheiten sollen laut Herrn Wegmann vor allem einheimische Bürger angesprochen werden, die Wohnungseinheiten mit einer Größenordnung von 50 bis 80 m² in einer vertretbaren Preisklasse suchen. Nicht der „Münchner Zweitwohnungsbesitzer soll sich von den Wohnungen angesprochen fühlen, sondern einheimische Bürger und Familien“. Die Wohnungen sollen außerdem auch auf die heutigen Bedürfnisse abgestimmt werden, das heißt, dass in den neu gestalteten Räumlichkeiten auch echtes „Home-Office“ ermöglicht werden soll. Geplant sind „klassische Satteldachbauten, die der landwirtschaftlichen Bautradition der im Ort dominanten Einfirsthöfe mit Balkonen und teilweiser Holzverschalung nachempfunden sind“. Die entstehenden Mietwohnungen sollen außerdem „als klassische Mietwohnungen nicht auswärtige Investoren als Renditeobjekte anlocken“. Nach Einschätzung von Herrn Wegmann wäre es von Seiten der Bauherren zum Beispiel denkbar, für die entstehenden Mietwohnungen eine „Erstwohnsitzbindung“ über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Etwa 30 Prozent der entstehenden Mietwohnungen können laut Herrn Wegmann auch mit einer „Sozialpreisbindung“ versehen werden.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber dankt Herrn Wegmann für seine Erläuterungen. Er weist darauf hin, dass die überplante Fläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt ist. In der vorliegenden Planung sieht er eine Chance, günstige Mietwohnungen in der Gemeinde zu schaffen. Angesichts der Größe des geplanten Projektes und der Tragweite für die gemeindliche Infrastruktur empfiehlt Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber diese Bauvoranfrage noch eingehender im Rahmen der geplanten Klausur in Thierhaupten zu betrachten.

Wortmeldungen:

Gemeinderat Max Bauer vermisst in der vorliegenden Beschlussvorlage eine Stellungnahme zur baurechtlichen Zulässigkeit in diesem Bereich „einen Haufen Wohnraum zu schaffen, das löst etwas aus“, so seine Einschätzung. Insbesondere vermisst er in den schriftlichen Erläuterungen der Bauverwaltung einen Hinweis, ob das Grundstück auf Grund seiner Größe überhaupt als Innenbereich nach § 34 BauGB betrachtet werden kann.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist nochmals darauf hin, dass die überplante Fläche im gemeindlichen Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt ist und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden kann.

Gemeinderat Max Bauer gibt zu bedenken, dass durch den geplanten Bau von 31 Wohneinheiten erhebliche Folgelasten auf die gemeindliche Infrastruktur zukommen. Sei es nur die notwendige Bereitstellung von entsprechenden Kindergartenplätzen durch die Gemeinde. Der bestehende Hort in Wangau werde zurzeit bereits mit einem erheblichen Kostenaufwand erweitert, da die Zahl der Krippenplätze jetzt schon nicht ausreiche. Durch den Bau von mehr als 30 Wohneinheiten wird sich der Bedarf nochmals erhöhen, ohne dass ein entsprechender Ausgleich erfolge.

Für **Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber** ist durchaus klar, dass ein Bauvorhaben dieser Größenordnung Folgelasten für die Gemeinde auslöst. Er gibt aber auch zu bedenken, dass auch in Wangau ein erheblicher Bedarf nach attraktivem Wohnraum in dieser Größenordnung be-

steht. Er schlägt deshalb nochmals vor, die beabsichtigte Siedlungsentwicklung in Warngau in den nächsten Jahren und dabei auch die Bebauung dieses Grundstückes mit Mietwohnungen als Thema für die geplante Klausur in Thierhaupten aufzuarbeiten.

Planer Wegmann weist darauf hin, dass er derzeit ein ähnliches Projekt in Fischbachau realisiere. Die Größe der Wohnungen betrage dort maximal 2 bis 3 Zimmer. In Warngau wären es 3 bis 4 Zimmer, um auch den durch die Corona-Pandemie steigenden Bedarf nach Räumlichkeiten für Home-Office gerecht zu werden. Zielgruppe für die neuen Wohnungen sei der Mietwohnungsbau und nicht die Schaffung von Eigentumswohnungen.

Gemeinderat Reinhard Bücher erkundigt sich, ob für die geplanten Wohnungen eine Sozialbindung erfolgen soll. Außerdem vermisst er für den Bereich entlang dem Angerweg ein schlüssiges Gesamtkonzept. Es gibt dort schon die Bebauungspläne „Angerweg Nord“, „Angerweg West“ und dann noch die „Satzung Schreinerei Rummel“. Er würde hier ein schlüssiges Gesamtkonzept für den gesamten Bereich sehr begrüßen, um Konflikte mit den unterschiedlichen Nutzungsinteressenten Wohnen/Gewerbe/Handwerk ausschließen zu können.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass mit dem vorliegenden Projekt eine sozialgerechte Bodennutzung mit verträglichen Mieten erfolgen soll. Er hält das vorliegende Konzept für zukunftsfähig.

Gemeinderat Harald Stanke bezweifelt, dass in der vorliegenden Planung die Anzahl der Stellplätze mit den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung übereinstimmt.

Michael Spannring findet das Projekt grundsätzlich „interessant“ für die Gemeinde. Beispielsweise schildert er in der Sitzung seine Situation: *„so habe er vor etwa acht Jahren in Osterwargau relativ groß gebaut. Die Kinder ziehen nun der Reihe nach aus und wir bewohnen jetzt zu zweit ein für uns eigentlich zu großes Haus. Die Schaffung von Wohnraum mit dem vorliegenden Projekt eröffne bzw. verbessere die Möglichkeit, das bestehende Haus Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen.“*

Gemeinderat Johann Gillhuber bezweifelt, „ob die bestehende Ausbaubreite am Angerweg die Erschließung der geplanten 31 Wohneinheiten überhaupt hergebe“. Er empfiehlt deshalb, erst den Zustand des Angerweges für diese Bebauung zu prüfen. Er würde es außerdem begrüßen, wenn die entstehenden Wohnungen für einen längeren Zeitraum, als für die Dauer von mindestens 25 bis 30 Jahren mit einer „Einheimischenbindung“ versehen werden könnten.

Gemeinderat Engelfried Beilhack weist darauf hin, dass seiner Meinung unbestritten ist, dass auf dem überplanten Grundstück Baurecht besteht. Er bezweifelt aber, ob die Massivität der geplanten Bebauung mit 30 Wohneinheiten auch im Sinne der gemeindlichen Infrastruktur ist. Die geplante massive Verdichtung auf dem Grundstück gefällt ihm nicht. Seiner Meinung wirkt diese Bebauung eher wie ein vergleichbares Projekt in Tegernsee. Er weist außerdem darauf hin, dass der Angerweg schon für die Durchführung des geplanten Bauvorhabens und im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand viel zu schmal ist, um den zusätzlichen Verkehr von 30 etwa Wohneinheiten aufnehmen zu können. Er würde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begrüßen, um die möglichen Konflikte auch mit der am Angerweg bestehenden Schreinerei und dem geplanten Handwerkerhof beim Anwesen „Hauserbauer“ frühzeitig lösen zu können.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber stimmt Gemeinderat Beilhack zu, dass die Erschließung über den Angerweg konfliktbeladen ist. Er gibt aber zu bedenken, dass eine zweite Erschließung über die Taubenbergstraße laut Plan möglich wäre.

Für **Gemeinderat Bücher** ist aus der vorliegenden Präsentation nicht ersichtlich, wo sich die 20 oberirdischen Stellplätze befinden. Planer Wegmann erläutert die Lage durch die vorliegende Planung.

Gemeinderat Florian Rank bemängelt, dass seiner Meinung nach in der vorliegenden Planung keine ausreichende Anzahl für Besucherparkplätze ausgewiesen ist. Laut seiner Überzeugung müssten nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zusätzlich mindestens 8 Parkplätze für Besucher geschaffen werden. Er bemängelt ebenfalls ein schlüssiges Gesamtkonzept für den gesamten Angerweg. Er würde es außerdem begrüßen, wenn Baurecht überwiegend nur für Einheimische nach dem sog. „Warngauer Modell“ geschaffen werden könnte. Im Wahlkampf wurde von allen Gruppierungen herausgehoben, dass wir Wohnraum „vor allem für unsere Leute schaffen müssen“.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller findet das vorliegende Konzept aus seiner Sicht in Ordnung. Er gibt aber zu bedenken, dass der Bau von 31 Wohnungen massive Folgelasten für die gemeindliche Infrastruktur auslösen kann. Er begrüßt den Vorschlag im Rahmen der geplanten Klausur herauszufinden, ob eine Innenverdichtung in der vorliegenden Form sinnvoll ist.

Gemeinderat Peter Huber bezweifelt ob auf Grund der Innenbereichslage überhaupt ein sog. „Einheimischenmodell“ durchsetzbar wäre. Der Bau einer Tiefgarage sei seiner Meinung mit hohen Investitionskosten verbunden. Ob die Wohnungen dann noch für einheimische Bürger interessant sind, bezweifelt er.

Planer Wegmann entgegnet, dass diese Vorgaben auch über einen entsprechenden „Städtebaulichen Vertrag“ geregelt werden können. Eine entsprechende „Erstwohnsitzbindung“ könnte darin ebenfalls für die künftigen Mieter festgeschrieben werden. Die Kosten für den Bau der geplanten Tiefgarage sind zwar hoch, durch den Bau von einer entsprechenden Anzahl von oberirdischen Stellplätzen würde seiner Meinung nach aber der Charme des geplanten Ensembles erheblich leiden.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber empfiehlt dem Gemeinderat die vorliegende Bauvoranfrage zunächst zurückzustellen und nach Anschluss der geplanten Klausur in Thierhaupten erneut über die vorliegende Planung zu beraten.

Beschluss:

Auf Grund der offenen Fragen beschließt der Gemeinderat die vorliegende Bauvoranfrage zunächst zurückzustellen und nach Abschluss der gemeinsamen Klausur des Gemeinderates in Thierhaupten erneut darüber zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9 Bauleitplanung: Einbeziehungssatzung "Marstaller Werkstätten" - Osterwarn- gau; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen sowie Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlichen Belange wurde in der Sitzung vom 10.5.2022 durch den Gemeinderat die erneute Auslegung des Planentwurfes gem. 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dabei wurde die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der Satzung berührten Behörden beschränkt. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 17.05.2022 bis einschl. 02.06.2022. Der geänderte Satzungsentwurf i.d.F. vom 10.05.2022 wurde dazu auf der Internetseite der Gemeinde Warngau: <https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/satzungen> veröffentlicht.

Zwischenzeitlich wurde die Verwaltung darüber informiert, dass der Vorschlag der FFW-Warngau zur Errichtung einer Löschwasserzisterne mit ca. 20-30 m³ Fassungsvermögen mit dem Bauherrn besprochen wurde. Auf Anraten des Feuerwehrkommandanten wird der Vorschlag zum Einbau einer Zisterne auf dem Baugrundstück im Zuge der Baumaßnahme umgesetzt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder sie in ihren Belangen durch die Planung betroffen sind:

- Bayernets GmbH, Planauskunft, München
(Schreiben vom 19.05.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Holzkirchen
(Schreiben vom 31.05.2022)
- Landratsamt Miesbach, FB 12 Teamleitung Kreisstraßen, Tiefbau und Bauhof
(Schreiben vom 19.05.2022)

Abwägung der Gemeinde:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Einbeziehungssatzung „Marstaller Werkstätten“ – Osterwarngau i.d.F. vom 10.05.2022 keine Einwände erheben bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

Weitere Stellungnahmen sind bis Ablauf der Beteiligungsfrist nicht eingegangen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB und macht sich den Abwägungsvorschlag zu eigen.

Abstimmungsergebnis:

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

2. Der Gemeinderat beschließt die Einbeziehungssatzung „Marstaller Werkstätten“ – Osterwarngau mit Begründung und Umweltbericht i.d.F. vom 10.05.2022 als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der vorliegenden Einbeziehungssatzung „Marstaller Werkstätten“ – Osterwarngau i.d.F. vom 10.05.2022 wird durch Anschlag an die Amtstafeln angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Informationen und Anfragen

Informationen:

Erweiterung Kindertagesstätte Warngau, „Am Kapellenfeld 10“:

1. Folgende Gewerke wurden nach Durchführung von „Beschränkten Ausschreibungsverfahren“ am 31.5.2022 durch den Ersten Bürgermeister an die günstigsten Bieter vergeben:

Baufeereinigung: Fa. Greitner Gebäudereinigung, München -> 1.628,44 €
Sanitärtrennwände: Fa. SANA Trennwandbau, Luhe-Wildenau - > 3.915,10 €
KITA-Einrichtung: Fa. Haba Sales vorm. Wehrfritz, Bad Rodach - > 43.256,71 €.

2. **Bekanntgabe einer Nachtragsvereinbarung für das Gewerk „Elektroanlagen“:**

Die im Leistungsverzeichnis ausgeschriebenen LED-Einbauleuchten können auf Grund von Lieferschwierigkeiten bis zur Inbetriebnahme im September 2022 nicht geliefert werden. Die ausführende Elektrofirma hat deshalb angeboten, ähnliche LED-Leuchten zu verwenden, die fristgerecht zur Verfügung stehen. Durch die geänderten Leuchten erhöht sich die Auftragssumme um 1.197,83 €. Das Nachtragsangebot vom 17.5.2022 wurde nach Prüfung

durch das beauftragte Ingenieurbüro Synergy-Ingeneering am 31.5.2022 durch den Ersten Bürgermeister zur Ausführung freigegeben.

Der **derzeitige Kostenstand** wird mit den aktuellen Vergaben Baufereinreinigung, WC-Trennwände und Inneneinrichtung mit aktuell 1.354.244,30 € bekanntgegeben. Das sind gegenüber der Kostenschätzung vom 07.05.2020 mit geschätzten Ausgaben in Höhe von 1.242.000,-- € Mehrkosten in Höhe von 112.244,30 bzw. 9,04 % bzw. gegenüber der Kostenberechnung vom 06.05.2021 Mehrkosten in Höhe von 75.477,06 € bzw. 5,90 %.

Anfragen

Gemeinderat Florian Rank würde es auch im Hinblick auf das neue Kindergartenjahr sehr begrüßen, wenn eine zentrale Anlauf-/Erfassungsstelle für die Vergabe der offenen KiTa-Plätze geschaffen werden könnte, um Mehrfachmeldungen und Irritationen zukünftig zu vermeiden.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber sichert zu, eine Lösung zu schaffen, sobald das Familienzentrum im ehemaligen „Lehrerhaus“ eingerichtet ist. Er findet es aber nicht in Ordnung, wenn ohne Absprache mit der Gemeinde Absageschreiben der Kindergartenleitung an Eltern verschickt werden, die Anmerkungen enthalten, die nicht berücksichtigten Eltern sollen sich an die Gemeindeverwaltung wenden.

Gemeinderat Max Bauer fände es auch positiv, wenn durch das Familienzentrum Mehrfachmeldungen für einzelne Kinder ausgeschlossen werden könnten.

Die öffentliche Sitzung endet um 20:17 Uhr.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Persönlich beteiligt:

GEMEINDERAT WARNGAU, den 22.06.22


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Bauer Ernst
Schriftführer