

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 08.04.2025  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:21 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 Engelfried Beilhack	CSU
Herr Reinhard Bücher	GRÜNE
Frau Barbara Deflorin	CSU
Herr Hubert Deflorin	BP
Herr Dr. Henning Fromm	CSU
Herr Johann Gillhuber	DXL
Herr Josef Gschwendtner	FWG
Frau Katrin Knabl	FWG
Herr Leonhard Obermüller	CSU
Herr Florian Rank	FWG
Herr Adolf Schwarzer	CSU
Herr Dr.-Ing. Michael Spannring	GRÜNE
Herr Harald Stanke	FWG

**Entschuldigt fehlen:**

**Gemeinderatsmitglieder:**

Herr Max Bauer FWG

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

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.03.2025
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Anbau einer Außentreppe und Umbau des Obergeschosses in eine weitere Wohneinheit – Mehrgenerationenhaus am Nüchternbrunnweg 4a in Warngau, Fl.Nr. 3388/8 Gem. Warngau  
Vorlage: 2025/0420
4. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2025/0421
5. Spendengesuch des Fördervereins Kath. Dorfhelferinnen & Betriebshelfer in Miesbach e.V.
6. Informationen; Anfragen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber eröffnete die öffentliche Sitzung um 19:00 Uhr und begrüßte die erschienenen Gemeinderatsmitglieder, die Zuhörer sowie die Presse.

Ansonsten wurden gegen die Tagesordnung keine Einwände erhoben.

**Top 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.03.2025**

GRM Stanke nahm an der vergangenen Sitzung nicht teil und enthielt sich somit der Stimme.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 11.03.2025 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:                    16  
Ja-Stimmen:                15  
Nein-Stimmen:             0  
Persönlich beteiligt:

**Top 2      Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen**

keine

**Top 3      Vollzug der Baugesetze; Bauantrag zum Anbau einer Außentreppe und Umbau des Obergeschosses in eine weitere Wohneinheit – Mehrgenerationenhaus am Nüchternbrunnweg 4a in Warngau, Fl.Nr. 3388/8 Gem. Warngau  
Vorlage: 2025/0420**

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beabsichtigt, das ehemalige Einfamilienhaus mit Garage zu einem Mehrgenerationenhaus umzubauen. Dabei soll eine Außentreppe errichtet werden und das bestehende Obergeschoß umgebaut werden. Daher entsteht im OG eine komplette Wohneinheit.

Die Anzahl der zusätzlichen für die weitere Wohneinheit im OG ist gemäß der gemeindlichen Satzung nachgewiesen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Das Bauvorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Die Eigenart der näheren Umgebung ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche festgesetzt. Die Grundstücke ggü. sind jedoch als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen bzw. festgesetzt. Es ist daher jedoch eine Festsetzung als MD anzunehmen.

Die Dachneigung beträgt 21°.

Gemäß der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau ist unter Ziffer 1, 1.1 geregelt, dass die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau anzuwenden ist.

Die beantragte Außentreppe wird nur zum Teil am bestehenden Gebäude angebracht (Ziffer 5.4 der Gestaltungssatzung). Die Ausführung erstreckt sich als einläufige Treppe parallel zur Gebäudeaußenwand sowie im Abgang an der bestehenden Garage.

Im weiteren Verlauf wird diese Außentreppe aufgeständert als Balkon genutzt.

Von Seiten der Verwaltung kann dieser Abweichung zugestimmt werden (Ziffer 5.4). Ein Antrag auf Abweichung wurde der Gemeinde 3-fach bereits vorgelegt.

Entlang der Südseite wird mittig der Dachfläche eine Solaranlage errichtet.

Der Geländeverlauf bleibt unverändert. Ein Ausbau des DG findet nicht statt.

Der beantragte Umbau (2. WE) fügt sich nach Art und Umfang somit ein und ist zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Die Versorgung mit Frischwasser ist nach Auskunft der Wasserversorgung Osterwarngau e.V. gesichert.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 28.02.2025 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Abweichung bzgl. der Errichtung als Außentreppe nicht entlang des Hauptgebäudes sowie als Nutzung als Balkon wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 4    Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“; Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2025/0421**

### **Sachverhalt:**

Auf den Beschluss vom 11.02.2025 (TOP 4) des Gemeinderates wird verwiesen.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4 „Kaiserbichl Süd“ ist ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Bebaubarkeit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die getroffenen



Die Verwaltung wird beauftragt das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 5 Spendengesuch des Fördervereins Kath. Dorfhelferinnen & Betriebshelfer in Miesbach e.V.**

**Sachverhalt:**

Vom Förderverein Kath. Dorfhelferinnen und Betriebshelfer in Miesbach e.V. wurde nachträglich ein Spendengesuch an die Gemeinde gerichtet; Der Einnahmen-Ausgaben Bericht 2024 wurde dem Gremium vorgelegt.

Der Vorsitzenden schlug dem Gremium vor, wie in den Vorjahren dieser Organisation 500,00 € zu spenden.

**Beschluss:**

Das Gremium folgte diesem Vorschlag, den Dorfhelferinnen und Betriebshelfer in Miesbach e.V. wird eine Spende von 500,00 € ausbezahlt.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 6 Informationen; Anfragen**

Informationen;

Durch den Vorsitzenden:

1. Tagespflege in Wall wird ab Herbst 2025 neu geregelt; derzeitige Betreiberin hat gekündigt.
2. Asylunterkunft ist derzeit mit etwa 250 Personen belegt; in der kommenden Woche werden noch ungefähr 50 Ukrainer erwartet.

Anfragen;

Durch das Gremium:

1. GRM Beilhack informierte das Gremium darüber, dass das Bankett südlich von Reitham zur Bundesstraße B318 sehr stark ausgewaschen ist. In diesem Zug merkte er an, die gesamten Bankette in Reitham zu überprüfen sind.
2. GRM Schwarzer teilte dem Gremium mit, dass die Bankaktion in vollem Gang sei. Ein großer Dank gilt Herrn Deflorin bzgl. der gesamten Organisation.
3. GRM Deflorin erläuterte dem Gremium, dass derzeit bereits 15 Bänke in Warngau installiert sind.
4. GRM Stanke schlug vor die gesamten Bankette evtl. anders auszuführen, um weitere Kosten zu sparen.
5. GRM Dr. Fromm bat den Vorsitzenden, sich die gesamten Bankette mit einer Fachfirma anzusehen, um die beste und kostengünstigste Möglichkeit einer Reparatur zu ermöglichen.
6. GRM Gillhuber informierte das Gremium darüber, dass das „grüne Marterl“ am Taubenberg wieder korrekt installiert ist.
7. GRM Dr. Spannring erläuterte dem Gremium, dass seine Frau im Helferkreis arbeitet und die Führung, der Sicherheitsdienst sowie die Stimmung etc. in der Asylunterkunft auf dem VIVO-Gelände gut ist.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der öffentliche Teil der Sitzung um 19:21 Uhr geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 10.04.25

  
Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister

  
Alexander Beer  
Schriftführer

