

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 21.01.2025  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 19:59 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

Herr Anton Bader	FWG
Herr Max Bauer	FWG
Herr Reinhard Bücher	GRÜNE
Frau Barbara Deflorin	CSU
Herr Hubert Deflorin	BP
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 Klaus Thurnhuber	FWG

**Entschuldigt fehlen:**

**Gemeinderatsmitglieder:**

Frau Andrea Anderssohn	GRÜNE	entschuldigt
Herr Engelfried Beilhack	CSU	entschuldigt
Herr Dr. Henning Fromm	CSU	entschuldigt
Herr Adolf Schwarzer	CSU	entschuldigt
Herr Harald Stanke	FWG	entschuldigt

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

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.12.2024  
Vorlage: 2025/0403
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der n.ö. Sitzung vom 10.12.2024  
Vorlage: 2025/0400
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelwohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.-Nr. 2704, Gem. Warngau, Lochham 12  
Vorlage: 2025/0399
4. Spendengesuche  
Vorlage: 2025/0402
5. Bestimmung einer Arbeitsgruppe für das künftige Gewerbegebiet "Birkerfeld II"
6. Pumptrack Warngau - weitere Vorgehensweise  
Vorlage: 2025/0406
7. Informationen und 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.

<b>Top 1</b> <b>Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.12.2024</b> <b>Vorlage: 2025/0403</b>
--

Der Gemeinderat stimmt der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 10.12.2024 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:                    12  
Ja-Stimmen:                12  
Nein-Stimmen:             0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 2</b> <b>Bekanntgabe von Beschlüssen aus der n.ö. Sitzung vom 10.12.2024</b> <b>Vorlage: 2025/0400</b>
--

Der Vorsitzende informierte über folgende Beschlüsse aus der n.ö. Sitzung vom 10.12.2024:

- I. In der Sitzung vom 10.12.2024 wurde die Annahme von folgenden Spenden beschlossen:
- Grundschule Warngau und Wall: Spendenlauf für Trommelzauber: **9.050,40 €**
  - Seniorenheim St. Georg Schrobhausen 500,00 €
  - Busfahrt Schwimmbad Fischbachau 1.605,00 €
  - Projektwoche (Trommelzauber) Schule Warngau und Wall 4.005,00 €
  - Spende Raiffeisenbank im Oberland (Ferienprogramm Wall) **250,00 €**
  - Gruppenwanderung mit Lamas

Der Annahme der vorgenannten Spenden durch die Gemeindekasse wurde in der Sitzung einstimmig zugestimmt

II. Der Grundsatzbeschluss zur Aufhebung von Bebauungsplan Nr. 4 – Kaiserbichl Süd – wurde gefasst.

**Top 3     Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Doppelwohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf Fl.-Nr. 2704, Gem. Warngau, Lochham 12**  
**Vorlage: 2025/0399**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf der Fl.Nr. 2704 der Gemarkung Warngau, Lochham 12. Um eine verbindliche Klärung bestimmter Fragen für das Vorhaben herbeizuführen, wird dieser Antrag auf Bauvorbescheid gestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 2704 Gem. Warngau (Lochham 12, 83627 Warngau) befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Grundstück wird dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau als Dorfgebiet und Grünfläche dargestellt.

**Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art und Maß der baulichen Nutzung**, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der **näheren Umgebung einfügt** und die **Erschließung gesichert ist** (vgl. § 34 Abs. 1 BauGB).

Der Antragsteller beabsichtigt, zwei Doppelhäuser mit einer Größe 16,00 m x 9,00 m zu errichten. Als Dachneigung sind 26° geplant. Die Wandhöhe wird mit 7,425 m vorgesehen. Als Firsthöhe für beide Gebäude sind 9,62 m veranschlagt.

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung im Vorbescheid nachgewiesen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Auskunft des Wasserversorgers gesichert, jedoch wird für jedes Doppelhaus ein eigener Hauswasseranschluss von der Hauptleitung aus erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird noch darauf hingewiesen, dass in der damaligen Baugenehmigung aus dem Jahre 1955 (Errichtung eines Einfamilienhauses, Lochham 12) eine Auflage festgelegt wurde, die besagt, dass der Abstand des Hauses zur Fahrbahnkante der Bundesstraße B 318 mindestens 35 m betragen muss.

Durch den Vorbescheid soll von den Fachbehörden geprüft werden, inwiefern die Rechtslage bindend ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt durch die untere Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Miesbach).

Der Antragsteller beabsichtigt, mit dem gestellten Antrag auf Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO und der darin enthaltenen Fragen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit eine positive Einschätzung der Gemeinde Warngau zu erlangen:

Bei einem späteren Antrag auf Baugenehmigung sollte das Sturzflutrisikomanagement der Gemeinde Warngau zwingend beachtet werden, um den Versuch einer zukünftigen Sicherheit bei Hochwasser zu erreichen. Die Planung für den späteren Bauantrag sollte nach mit Hilfe der Risikokarte N<sub>100</sub> geplant werden.

*Frage 1:*

Ist das Vorhaben wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?

*Frage 2:*

Ist der Abstand zur Grundstücksgrenze in Richtung Bundesstraße B 318 wie im Plan dargestellt planungsrechtlich zulässig?

*Frage 3:*

Ist die Wandhöhe wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?

*Frage 4:*

Ist die Firsthöhe wie im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme der Gemeinde zu Frage 1:

Ja, planungsrechtlich stehen dem geplanten Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Stellungnahme der Gemeinde zu Frage 2:

Wie bereits im Sachverhalt geschildert, ist in der Baugenehmigung von 1955 dargelegt worden, dass der Abstand der äußerem Gebäudekante zur Fahrbahnkante 35 m betragen muss. Gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 06.12.2024 (Vorbescheid) ist dieser Abstand auf 18,67 m verkürzt worden.

Eine Entscheidung obliegt nicht der Gemeinde Warngau. Die Entscheidung ist durch die Fachbehörde herbeizuführen.

Stellungnahme der Gemeinde zu Frage 3:

Von Seiten der Gemeinde Warngau entspricht die Wandhöhe den umliegenden Gebäuden. Es wird daher eine positive Stellungnahme dazu erteilt.

Stellungnahme der Gemeinde zu Frage 4:

Von Seiten der Gemeinde Warngau entspricht die Firsthöhe den umliegenden Gebäuden. Es wird daher eine positive Stellungnahme dazu erteilt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 06.12.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Bei einem künftigen Antrag auf Baugenehmigung ist ein Entwässerungsplan in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Voraussetzung ist die positive Zustimmung durch die Fachbehörden.

Der Antragsteller ist darauf hinzuweisen, dass durch die geplante Baumaßnahme keine negativen Auswirkungen für Dritte entstehen dürfen. Grundlage dafür ist der § 37 Abs. 1 WHG.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 4 Spendengesuche</b> <b>Vorlage: 2025/0402</b>
--

Nachfolgende Organisationen haben bis zum Jahresende Spendengesuche an die Gemeinde gerichtet:

1. Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund e.V. München; Eine Spende i.H.v. 200,00 € wird gewährt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

2. Volksbund Deutsche Kriegsgräberfürsorge e.V.; Eine Spende i.H.v. 200,00 € wird gewährt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

3. Katholisches Bildungswerk im Landkreis Miesbach e.V.; Eine Spende i.H.v. 500,00 € wird gewährt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

4. CARITAS München-Freising für die Unterstützung der Jugendsuchtberatung; Eine Spende i.H.v. 2.000,00 € wird gewährt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

5. CARITAS Sozialstation Miesbach für die ambulante Pflege; Eine Spende i.H.v. 2.500,00 € wird gewährt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

6. Kreisverkehrswacht Miesbach e.V.; Eine Spende i.H.v. 280,00 € wird gewährt. Dies entspricht einer Spende von 0,07 € je Einwohner.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 5 Bestimmung einer Arbeitsgruppe für das künftige Gewerbegebiet "Birkerfeld II"</b>
--

Es wird eine Arbeitsgruppe für das künftige GE Birkerfeld II vorgeschlagen. Von Seiten des Vorsitzenden werden folgende Mitglieder vorgeschlagen:

- GRM Florian Rank
- GRM Harald Stanke
- Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller
- GRM Johann Gillhuber
- GRM Engelfried Beilhack
- GRM Andrea Anderssohn

Den Vorsitz übernimmt Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber. Von Seiten des Gemeinderates werden die vorgeschlagenen Mitglieder so akzeptiert.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 12  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 6</b>	<b>Pumptrack Warngau - weitere Vorgehensweise</b> <b>Vorlage: 2025/0406</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Das Thema „Bikepark“ entstand im Rahmen der Diskussion um das Verbot der Befahrung der Trails am Taubenberg. Einige Gemeinderatsmitglieder haben sich dafür ausgesprochen, dass für die Kinder und Jugendlichen ein geeigneter Ersatz bzw. Alternativen geschaffen werden soll.

- In der Gemeinderatssitzung am 14.11.2023 wurde der Beschluss gefasst, einen Antrag zur Förderung mit EU-Mitteln (LEADER-Programm) zu stellen. Allerdings bestand eine erhebliche Skepsis bezüglich der Bereitstellung des Grundstücks zwischen Heizhaus und Feuerwehr. Ebenso erschien der erforderliche Kostenbeitrag der Gemeinde Warngau von geschätzt 76.000,- € als deutlich zu hoch.
- Auf Grund der Diskussion in der Gemeinderatssitzung vom 14.11.2023 hat die Arbeitsgruppe Radverkehr in ihrer Sitzung am 30.11.2023 alternative Standorte zum Standort am Heizhaus auf ihre Eignung untersucht. Ziel der Sitzung war es, alle denkbaren Standorte zu betrachten. Ein wesentlicher Aspekt bei der Standortsuche war dabei die Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücke. Vornehmlich wurden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Warngau in Betracht gezogen. Das Ergebnis der Arbeitsgruppensitzung lautet wie folgt:

*Die Arbeitsgruppe ist einstimmig der Auffassung, dass der Standort am Heizhaus am besten für die Anlage eines Pumptracks geeignet ist...*

*Die Arbeitsgruppe empfiehlt dem Gemeinderat, für den Standort am Heizhaus zu stimmen.*

### **Anpassung der Randbedingungen**

Die Arbeitsgruppe Radverkehr hat das Thema Pumptrack in ihrer Sitzung am 10.10.2024 wieder aufgenommen. Auf Grund der im Punkt 1 erwähnten erheblichen Bedenken des Gemeinderats schlägt die Arbeitsgruppe vor, die Randbedingung für die Errichtung des Pumptracks anzupassen. Diese lauten wie folgt:

Der Pumptrack wird auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2/2 Gemarkung Warngau (zwischen Heizhaus und Feuerwehrhaus) erstellt. Die Gemeinde Warngau stellt das Grundstück zunächst für 10 Jahre zur Verfügung, mit der Option auf Verlängerung.

Die gesamten Baukosten werden durch LEADER-Förderung und private Spenden getragen.



Der Beitrag der Gemeinde Warngau beschränkt sich auf die Planungskosten. Diese werden mit 5.000 € geschätzt.

Der Unterhalt des Pumptracks erfolgt durch einen Verein. Der Gemeinde Warngau entstehen keine Lasten.

Im Gemeinderat wurde auch die Forderung geäußert, dass aus den Spendengeldern ausreichend Geld für einen späteren, etwaigen Rückbau des Pumptracks zurückgehalten werden soll. Die Arbeitsgruppe empfiehlt dem Gemeinderat, dies nicht als zwingende Forderung für den Beschluss aufzunehmen. Für das Einwerben von Spenden erscheint dies hinderlich. Diese Forderung sollte weggelassen oder zumindest abgeschwächt werden: wenn möglich sollte ausreichend Geld für den Rückbau zurückgehalten werden.

### **Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende stellte zusammen mit GRM Dr. Spannring (Arbeitsgruppe Radverkehr) den geplanten Pumptrack sowie die weitere Vorgehensweise (Leader) vor.

Das gesamte Gremium diskutierte über die gesamte Angelegenheit und das vorgeschlagene Grundstück direkt an der Feuerwehr Warngau. Ein Teil des Gremiums merkte an, sich erstmals um die Pflichtaufgaben der Gemeinde zu kümmern, bevor man sich mit dieser freiwilligen Aufgabe beschäftigt.

Außerdem sprach sich das Gremium dafür aus, die Planungskosten für den Pumptrack auf maximal 5.000 € zu deckeln.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt zu, unter Einhaltung der oben erläuterten Randbedingungen, die weiteren Schritte zur Planung und Finanzierung des Pumptracks aufzunehmen. Der Gemeinderat stimmt zu, das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2/2 Gemarkung Warngau für den Pumptrack zur Verfügung zu stellen und beauftragt die Arbeitsgruppe Radverkehr zusammen mit der Verwaltung der Gemeinde Warngau, einen Antrag zur Förderung aus dem LEADER-Programm zu stellen. Für die Einwerbung von Spenden wird sich eine Gruppe von Privatleuten bilden. Die Gemeinde Warngau wird dies unterstützen.

Die Planungskosten werden durch die Gemeinde Warngau i.H.v. 5.000 € übernommen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	12
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	5
Persönlich beteiligt:	

<b>Top 7      Informationen und Anfragen</b>
--

Anfragen;

1. GRM Gillhuber und GRM Knabl erkundigte sich nach dem Vorhandensein des “Grünen Marterls” am Taubenberg und des momentanen Sachstands. Der Vorsitzende erläuterte, dass sich das Denkmal derzeit in Restauration befindet. Die entstehenden Kosten werden vom Eigentümer (Stadt München) übernommen.
2. GRM Rank erkundigte sich bzgl. der Zuständigkeit Waldkindergarten in Wall sowie um Veröffentlichung der entstandenen Kosten für den Neubau des Kindergartens.
3. GRM Rank erkundigte sich nach dem Sachstand der geplanten Ruhebänke. Der Vorsitzende sicherte zu, die Standorte der Bänke in einer der kommenden Sitzungen dem Gremium vorzustellen.

Mit dem Dank vom Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird der öffentliche Teil der Sitzung um 19:59 geschlossen.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 13.02.25

Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister

Alexander Beer  
Schriftführer