

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 20.02.2018  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:05 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

Anderssohn, Andrea  
Bader, Anton  
Bauer, Max  
Beilhack, Engelfried  
Bücher, Reinhard  
Gschwendtner, Manuela  
Gschwendtner, Sepp  
Huber, Peter  
Hupfauer, Marlene  
Obermüller, Leonhard  
Rinshofer, Lorenz  
Schwarzer, Adolf  
Thurnhuber, Klaus  
Thurnhuber, Marinus  
Triendl, Christian  
Weiland, Jakob

**Entschuldigt fehlen:**

Dresel, Winfried Dr. Entschuldigt.

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

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2018.
2. Bauantrag von Rosa Maria Bosch.  
Bauvorhaben: Teilweiser Abriss und Wiederaufbau eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils.  
Bauort: Einhaus 9 a, Warngau, Flurnummer 530/1, Gemarkung Wall.
3. Bauantrag von Franz Schreier.  
Bauvorhaben: Abriss des bestehenden Austragshauses und landwirtschaftlichen Remise. Wiedererrichtung eines barrierefreien Austragshauses mit landwirtschaftlich genutzter Werkstatt sowie Garagen und Heizung.  
Bauort: Lehner 3, Wall, Flurnummer 1413, Gemarkung Wall.
4. Bauantrag von Peter Schell.  
Bauvorhaben: Aufstockung.  
Bauort: Miesbacher Straße 38, Wall, Flurnummer 1500/1, Gemarkung Wall.
5. Bauantrag von Waldschütz Andreas und Margarethe.  
Bauvorhaben: Neubau eines Milchviehlaufstalls.  
Bauort: Bäck am Haid 1, Wall, Flurstück Nr. 1252, Gemarkung Wall.
6. Bauantrag von Manfred Gröbmeyer.  
Bauvorhaben: Anbau einer unterirdischen Werkstatt.  
Bauort: Am Rehwinkl 2, Warngau, Flurnummer 521/1, Gemarkung Warngau.
7. Vollzug des BauGB, Flächennutzungsplan Warngau 17. Änderung.  
Bauvorhaben Fabian Kniegl - Bike Ranch.  
Vorlage der abschließenden Planung zum Auslegungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes.  
Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.
8. Vollzug des BauGB. Bebauungsplan Warngau Nr. 19 "Reitham".  
7. Änderung des Bebauungsplanes.  
Bauvorhaben Fabian Kniegl - Bike Ranch.  
Vorlage der abschließenden Planung zum Auslegungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes.  
Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

9. Antrag von Herrn Korbinian Stoib  
auf Änderung des Bebauungsplanes Warngau Nr. 19 "Reitham"  
zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude auf  
Flurstück Nr. 2057, Gemarkung Warngau, innerhalb der Grenzen  
des Bebauungsplanes.  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des o.g.  
Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
10. Bauantrag Johann Glockner.  
Ersatzneubau zweier Einfamilienhäuser in Reitham 33, Warngau,  
Flurnummer 2446, Gemarkung Warngau.  
Antrag durch Bauantrag vom 05.02.2018, Bauverzeichnis-Nr. 09/2018,  
zur Änderung des Bebauungsplanes Warngau Nr. 19 "Reitham"  
und zugleich Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau.
11. Satzung "Angerweg".  
Bauvorhaben Schreinerei Anton Rummel.  
5. Änderung. Fassung Dezember 2017.  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
zur Änderung dieser Satzung.
12. Informationen und Anfragen.

## Öffentlicher Teil

### **Top 1 Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2018.**

Der Niederschrift wurde wie vorgelegt zugestimmt.  
Es gab dazu keine Wortmeldungen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Top 2 Bauantrag von Rosa Maria Bosch. Bauvorhaben: Teilweiser Abriss und Wiederaufbau eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteils. Bauort: Einhaus 9 a, Warngau, Flurnummer 530/1, Gemarkung Wall.**

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich von Warngau.  
Es handelt sich um einen Ersatzbau für den Altbestand.  
Das Grundstück ist erschlossen und die Ver- und Entsorgung ist gesichert.  
Öffentliche Belange stehen dem Ersatzbau nicht entgegen.  
Der Gemeinderat Warngau stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt dafür das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Top 3 Bauantrag von Franz Schreier. Bauvorhaben: Abriss des bestehenden Austragshauses und landwirtschaftlichen Remise. Wiedererrichtung eines barrierefreien Austragshauses mit landwirtschaftlich genutzter Werkstatt sowie Garagen und Heizung. Bauort: Lehner 3, Wall, Flurnummer 1413, Gemarkung Wall.**

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich von Warngau.  
Lt. Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 BauBG privilegiert.  
Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.  
Die Erschließung, Ver- und Entsorgung des geplanten Gebäudes sind gesichert.  
Der Gemeinderat Warngau stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt dafür das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 4</b>	<b>Bauantrag von Peter Schell. Bauvorhaben: Aufstockung. Bauort: Miesbacher Straße 38, Wall, Flurnummer 1500/1, Gemarkung Wall.</b>
--------------	---

Das Bauvorhaben liegt gem. § 34 BauGB im Innenbereich von Wall.  
Das Gebiet ist lt. Flächennutzungsplan als "MD" Dorfmischgebiet ausgewiesen.  
Das Bauvorhaben fügt sich in die umliegende Bebauung ein.  
Die Ver- und Entsorgung sowie die Erschließung des Gebäudes sind gesichert.  
Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt dafür das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 5</b>	<b>Bauantrag von Waldschütz Andreas und Margarethe. Bauvorhaben: Neubau eines Milchviehlaufstalls. Bauort: Bäck am Haid 1, Wall, Flurstück Nr. 1252, Gemarkung Wall.</b>
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich von Warngau.  
Lt. Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.  
Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB.  
Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.  
Die Erschließung, Ver- und Entsorgung des geplanten Gebäudes sind gesichert.  
Der Gemeinderat stimmt dem Bauvorhaben zu und erteilt dafür das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 6 Bauantrag von Manfred Gröbmeyer.  
Bauvorhaben: Anbau einer unterirdischen Werkstatt.  
Bauort: Am Rehwinkl 2, Warngau, Flurnummer 521/1, Gemarkung Warngau.**

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich von Oberwarngau. Das Gebiet ist lt. Flächennutzungsplan als „MD“ Dorfmischgebiet ausgewiesen. Die Erschließung ist gesichert. Die Ver- und Entsorgung für das Gebäude ist gesichert. Stellplätze sind in genügender Anzahl vorhanden. Da sich der geplante Baukörper nur in einem Abstand von 2,12 m zum Straßenrand befindet, fordert der Gemeinderat folgende Auflagen:  
Es wird eine Baugrubensicherung zur Straße hin gefordert.  
Vor Baubeginn und ein Jahr nach Baufertigstellung wird eine Beweissicherung am Straßenkörper vorgenommen.  
Für auftretende Schäden am Straßenkörper wird der Verursacher in die Haftung genommen.  
Der Gemeinderat Warngau stimmt unter diesen Auflagen dem Bauvorhaben zu und erteilt dafür das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16  
Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 1 Triendl Christian, Auftragnehmer und beteiligt am Bauvorhaben

**Top 7 Vollzug des BauGB, Flächennutzungsplan Warngau 17. Änderung.  
Bauvorhaben Fabian Kniegl - Bike Ranch.  
Vorlage der abschließenden Planung zum Auslegungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes.  
Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.**

Mit Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2016 stimmte der Gemeinderat Warngau der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau zu.  
Herr Fabian Kniegl, Inhaber der „Reithamer Bike-Ranch“ stellte Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau und zugleich Änderung des Bebauungsplanes Warngau Nr. 19 „Reitham“.  
Diese Änderung ist zur Betriebserweiterung der Bike-Ranch konzipiert.

Die darin enthaltene betriebliche Erweiterung mit der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze stellt ein Entwicklungsziel der Gemeinde Warngau dar.

Die nun vorgestellte abschließende Planung zum Flächennutzungsplan, Fassung Januar 2018, entspricht den Vorgaben der Gemeinde Warngau.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Warngau und dem Bauwerber Kniegl ist Voraussetzung für das Änderungsverfahren und Grundlage für den späteren Satzungsbeschluss. Der Gemeinderat Warngau stimmt der so konzipierten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau, Fassung Januar 2018, zu.

Die Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB werden eingeleitet und im Regelverfahren durchgeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

<b>Top 8</b>	<b>Vollzug des BauGB. Bebauungsplan Warngau Nr. 19 "Reitham". 7. Änderung des Bebauungsplanes. Bauvorhaben Fabian Kniegl - Bike Ranch. Vorlage der abschließenden Planung zum Auslegungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes. Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.</b>
--------------	---

Mit Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2016 stimmte der Gemeinderat Warngau der Änderung des Bebauungsplanes Warngau Nr. 19 „Reitham“ zu.

Herr Fabian Kniegl, Inhaber der „Reithamer Bike-Ranch“ stellte Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes.

Diese beiden Änderungen sind zur Betriebserweiterung der Bike-Ranch konzipiert.

Die darin enthaltene betriebliche Erweiterung mit der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen stellt ein Entwicklungsziel der Gemeinde Warngau dar.

Die nun vorgestellte abschließende Planung zur Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Vorgaben der Gemeinde Warngau.

Die Pläne enthalten:

Gebäudeneubau Außenmaße 20,00 m Länge x 11,00 m Breite.

Firsthöhe von 8,65 m schließt sich der Bestandshöhe an.

Das Erdgeschoss im Neubau ist zur ausschließlichen gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Die Aufteilung im Obergeschoss wird mit 60 % Nutzung für Gewerbe und 40 % Wohnfläche festgehalten. Es sind insgesamt fünf Wohneinheiten zulässig. Der Wohnbereich muss dem Gewerbe untergeordnet bleiben.

Das im Innenhof gelegene Nebengebäude Hausnummer Reitham 10 a, 11,80 m x 6,50 m, wird abgebrochen um die Betriebsabläufe, Zu- und Abfahrt Liefer- und Besucherverkehr, zu optimieren.

Die vorgestellte abschließende Planung zur Bebauungsplanänderung, Fassung Januar 2018, entspricht den Vorgaben der Gemeinde Warngau.

Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Warngau und dem Bauwerber Fabian Kniegl ist Voraussetzung für das Änderungsverfahren und Grundlage für den späteren Satzungsbeschluss.

Der Vertrag wird z.Zt. ausgearbeitet um die vorgetragenen Nutzungskonzepte klar und eindeutig zu regeln.

Der Gemeinderat Warngau stimmt der so konzipierten Änderung des Bebauungsplanes, Fassung Januar 2018, zu.

Die Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

**Top 9 Antrag von Herrn Korbinian Stoib auf Änderung des Bebauungsplanes Warngau Nr. 19 "Reitham" zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Nebengebäude auf Flurstück Nr. 2057, Gemarkung Warngau, innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.**

Mit Schreiben vom 02.02.2018 stellte Herr Korbinian Stoib einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Warngau Nr. 19 „Reitham“.

Sein Grundstück Flurstück Nr. 2057, Gemarkung Warngau, ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Leerstand). Hausnummer Reitham 29, bebaut.

Dieses Gebäude soll nun abgebrochen und durch einen Neubau, Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten und integrierten Garagen ersetzt werden.

Das geplante Nebengebäude dient der Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und einer Hackschnitzelheizung.

Der Gemeinderat Warngau stimmt diesem Antrag zur Änderung des oben genannten Bebauungsplanes zu.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur Änderung wird gefasst.

Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	16
Ja-Stimmen:	16



Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt: 0

**Top 10 Bauantrag Johann Glockner.  
Ersatzneubau zweier Einfamilienhäuser in Reitham 33, Warngau,  
Flurnummer 2446, Gemarkung Warngau.  
Antrag durch Bauantrag vom 05.02.2018, Bauverzeichnis-Nr. 09/2018,  
zur Änderung des Bebauungsplanes Warngau Nr. 19 "Reitham"  
und zugleich Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau.**

Bei diesem Tagesordnungspunkt handelt es sich um eine Wiedervorlage aus der Sitzung vom 13.09.2016.

Die jetzt vorgelegten Baupläne fanden die Zustimmung des Gemeinderates.

Der Bürgermeister wies daraufhin das es sehr schwierig werden wird mit einer Wohnnutzung in den Außenbereich zu gehen da es den Entwicklungszielen der Gemeinde Warngau widerspricht.

Der Gemeinderat Warngau fasst folgenden Beschluss:

Der Änderung des o.g. Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.

Der Aufstellungsbeschluss für die beiden Verfahren wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16  
Ja-Stimmen: 12  
Nein-Stimmen: 4  
Persönlich beteiligt: 0

**Top 11 Satzung "Angerweg".  
Bauvorhaben Schreinerei Anton Rummel.  
5. Änderung. Fassung Dezember 2017.  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
zur Änderung dieser Satzung.**

Der Bürgermeister informierte darüber, dass am 15.02.2018 nochmals eine Besprechung zur vorgelegten Planung mit allen daran Beteiligten im Rathaus stattgefunden hat.

Da Herr Anton Rummel noch eigene Ideen in die Planung einfließen lassen will, um die Betriebsabläufe am Gewerbestandort zu optimieren, befürwortete der Bürgermeister eine Zurückstellung bis diese Änderungswünsche vorliegen.

Die Gemeinderäte stimmten dem Vorschlag des Bürgermeisters zur Zurückstellung des Tagesordnungspunktes zu.

**Abstimmungsergebnis:**

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

### **Top 12 Informationen und Anfragen.**

Der Bürgermeister gab bekannt, dass die beiden Baustellen Tieferlegung B 318 und Weiher Reitham witterungsbedingt ruhen.

Gemeinderat Engelfried Beilhack bat in diesem Zusammenhang darum den Verbindungsweg zwischen Riedstraße und Taubenbergstraße der von vielen Pasanten genutzt wird, sobald als möglich wieder neu in Stand setzen zu lassen

Der Bürgermeister sicherte ihm diese Maßnahme zu.

Gemeinderat Engelfried Beilhack wollte die Anzahl der im Wohnheim Am Bergfeld lebenden Asylanten und den Sachstand der anhängigen Asylverfahren wissen.

Gemeinderätin Andrea Anderssohn, Sprecherin des Helferkreises Asyl, informierte darüber, dass die Anlage z. Zt. mit 52 Personen, davon 7 Kindern belegt sei. Davon sind 22 Personen als Fehlbeleger der Anlage eingestuft.

Über die Prüfungsverfahren zum Asyl und deren Sachstand haben die Helfer keinerlei Kenntnis.

Gemeinderat Engelfried Beilhack wollte wissen, wann mit der Vorlage des Haushaltsplanes zu rechnen sei.

Kassenverwalter Anton Kaunzner verwies auf die noch ausstehende Überprüfung und Freigabe des Haushalts durch die überörtliche Rechnungsprüfungsstelle. Wenn diese stattgefunden hat, könnte am 5. oder 6. März die notwendige Arbeitssitzung stattfinden.

### **Abstimmungsergebnis: keine Abstimmung notwendig.**

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 15.03.18

Klaus Thurnhuber  
Bürgermeister

Michael Wagner  
Schriftführer