

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 08.10.2019  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 22:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

Anderssohn, Andrea  
Bader, Anton  
Bauer, Max  
Beilhack, Engelfried  
Bücher, Reinhard  
Dresel, Winfried, Dr.  
Gschwendtner, Manuela  
Gschwendtner, Sepp  
Huber, Peter  
Hupfauer, Marlene  
Obermüller, Leonhard  
Schwarzer, Adolf  
Spannring, Michael  
Thurnhuber, Marinus  
Weiland, Jakob                      2. Bürgermeister

**Entschuldigt fehlen:**

Rinshofer, Lorenz                      Entschuldigt  
Thurnhuber, Klaus                      Entschuldigt

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

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 10.09.2019.
2. Bauantrag Gschwendtner Klaus  
Bauvorhaben: Neubau eines Rinderlaufstalles mit Bergehalle  
Bauort: Nähe Draxlham, FINr. 3022, Gemarkung Warngau
3. Bauantrag Thurnhuber Gerhard  
Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes (2 WE) mit integrierter Garage  
Bauort: Oberwarngau, Ahornallee 5, FINr. 63/7, Gemarkung Warngau
4. Bauantrag Bichler Josef Florian  
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Bauort: Oberwarngau, Lindenstraße 1 a, FINr. 94
5. Bauantrag Fußballgolf-Tegernseer-Land GmbH  
Bauvorhaben: Errichtung eines Fußballgolfhäuschens  
Bauort: Nähe Wall, FINr. 33, Gemarkung Wall
6. Bauantrag Aschenbrenner Matthias und Johanna  
Bauvorhaben: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Wiederaufbau mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
Bauort: Oberwarngau, Kirchweg 5, FINr. 13, Gemarkung Warngau
7. Bauvoranfrage Barbara und Ruppert Hille  
Bauvorhaben: Neubau eines Austragshauses mit Wagenremise  
Bauort: Rinnentrad 16, FINr. 921, Gemarkung Wall
8. Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland,  
Beschlussfassung über Teilnahme am Vergabezentrum für Gemeinden
9. Vollzug des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG)  
Bestimmung des Gemeindevahlleiters und seines Stellvertreters  
für die Kommunalwahl am 15.03.2020 gem. Art. 5 Abs. 1 Nr. 6 GLKrWG
10. Sport-Club Wall e.V., Erweiterung der Flutlichtanlage an der Langlaufloipe, Antrag auf Kostenbeteiligung
11. Informationen und Anfragen

## Öffentlicher Teil

<b>Top 1</b>	<b>Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 10.09.2019.</b>
--------------	---

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorgelegten Niederschrift zu.

### Abstimmungsergebnis:

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

<b>Top 2</b>	<b>Bauantrag Klaus Gschwendtner. Bauvorhaben: Neubau eines Rinderlaufstalles mit Bergehalle. Bauort: Nähe Draxlham, FlNr. 3022, Gemarkung Warngau.</b>
--------------	--

Geplant ist der Neubau eines Rinderlaufstalles mit Bergehalle auf der Flurstücksnr. 3022, Nähe Draxlham, Gemarkung Warngau.

Das Bauvorhaben befindet sich lt. Flächennutzungsplan im Außenbereich von Warngau, in einer Fläche für die Landwirtschaft.

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb; die ausreichende Erschließung ist gesichert und öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit, vorbehaltlich der erforderlichen Überprüfung der Privilegierung durch die Fachbehörden sowie weiterer Prüfung durch das staatliche Bauamt, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

### Abstimmungsergebnis:

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

<b>Top 3</b>	<b>Bauantrag Thurnhuber Gerhard. Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes (2 WE) mit integrierter Garage. Bauort: Oberwarngau, Ahornallee 5, FlNr. 63/7, Gemarkung Warngau.</b>
--------------	---

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten und integrierter Garage auf dem Flurstück Nr. 63/7.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberwarngau. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 34 BauGB.

§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB:

*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.*

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude sowie Gebäude für die Landwirtschaft und Gewerbe.

Das Vorhaben fügt sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, als Neuerrichtung eines Wohngebäudes, in die Eigenart der Umgebung ein.

Mit Beschluss vom 12.03.2019 hat der Gemeinderat Warngau für die gestellte Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Vorbescheid hierzu wurde am 12.06.2019 vom LRA MB erteilt. Dieser bezieht sich ausschließlich auf die Lage, Grundfläche sowie die Erschließung.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sind gewährleistet.

*[...] Die genaue Situierung, die Höhenlage und Gestaltung der baulichen Anlage bleiben dem eigentlichen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.[...] (Auszug aus dem Vorbescheid)*

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau sind eingehalten.

Ein Freiflächenplan wird nachgereicht.

Der Gemeinderat Warngau stimmt, vorbehaltlich der Übereinstimmung des Freiflächenplanes mit der Gestaltungssatzung Warngau, dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 4</b>	<b>Bauantrag Bichler Josef Florian. Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Bauort: Oberwarngau, Lindenstraße 1 a, FlNr. 94.</b>
--------------	--

Geplant sind der Abbruch eines bestehenden Stadels sowie die Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, auf dem Flurstück Nr. 94.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberwarngau. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach § 34 BauGB.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohngebäude sowie Gebäude für die Landwirtschaft und Gewerbe.

Das Vorhaben fügt sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, als Neuerrichtung eines Wohngebäudes, in die Eigenart der Umgebung ein.

Auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Wandhöhe und bebaubare Grundfläche, orientiert sich die Planung an die Umgebungsbebauung und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung und die Versorgung des Gebäudes sind gesichert.

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau sind eingehalten.

Ein Freiflächenplan wird nachgereicht.

Die auf dem Bauplan eingezeichneten Stellplätze 1 bis 5 stehen für das Gebäude auf der FlNr. 87 zur Verfügung und sind straßenseitig anfahrbar.

Der Gemeinderat Warngau stimmt, vorbehaltlich der Übereinstimmung des Freiflächenplanes mit der Gestaltungssatzung Warngau, dem Bauvorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 5</b>	<b>Bauantrag Fußballgolf-Tegernseer-Land GmbH. Bauvorhaben: Errichtung eines Fußballgolfhäuschens. Bauort: Nähe Wall, FlNr. 33, Gemarkung Wall.</b>
--------------	---

1. Geplant ist die Errichtung des Fußballgolfhäuschens auf der Flurnummer 33 in Wall.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Warngau Nr. 28 „Fußballgolf Wall“, Fassung 12.04.2016.

Die Spielfläche wurde bereits am 30.11.2016 vom Staatlichen Bauamt genehmigt.

Die nun vorgelegte Planung für das Kassenhäuschen entspricht im Wesentlichen den Vorgaben des BPlanes.

Die Erschließung und die Versorgung sind gesichert.

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

2. Die im BPL festgelegte überbaubare Grundfläche von 120 qm wird in der Planung aus architektonischen und aus Gründen der Energieeffizienz um 6,56 qm überschritten. Hierfür ist, auch nach Rücksprache mit dem LRA MB, ein Antrag auf Abweichung nach Art. 63 BayBO möglich und liegt dem Bauantrag bei. Die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des BPL gem. § 31 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB sind erfüllt. Die Abweichung wird als städtebaulich vertretbar angesehen.

Für die Befreiung (Antrag auf Abweichung) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	15
Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0

#### Wortmeldungen zu diesem TOP:

- Nachfragen zu zeitlichem Vorgehen vom Antragsteller
- Nachfrage, warum Fußballgolfhäuschen kein „Freisteller“ ist, obwohl in diesen Bereich der Nr. 28 „Fußballgolf Wall“ – Frau Scharein gibt Auskunft, dass so genannte Freistellungsverfahren nur im Wohnungsbau angewendet werden; das geplante Fußballgolfhäuschen wird aber gewerblich genutzt
- Nachfrage zur Dauer der Baugenehmigung vom Fußballgolfplatz; Frau Scharein gibt Auskunft, dass hier spätestens in November diesen Jahres der Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung gestellt werden muss (3 Jahre gilt die Baugenehmigung, dann ist ein Antrag auf Verlängerung auf weitere zwei Jahre zu stellen); der Bauherr Fußballgolf-Tegernseer-Land GmbH wurde bereits darauf hingewiesen
- Fußballgolfplatz und Fußballgolfhäuschen laufen über zwei Genehmigungsverfahren

<b>Top 6    Bauantrag Aschenbrenner Matthias und Johanna. Bauvorhaben: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Wiederaufbau mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Bauort: Oberwarngau, Kirchweg 5, FlNr. 13, Gemarkung Warngau.</b>
--

Da bis zum heutigen Tag noch Abstimmungen und Anpassungen in der Planung ausstehen, der Planer sich derzeit jedoch im Krankenstand befindet, kann das Vorhaben in der Sitzung nicht behandelt werden.

Die Verwaltung beantragt die Rückstellung des Tagesordnungspunktes 6.

#### **Darstellung Sachverhalt vorab:**

Das Bauvorhaben befindet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich von Oberwarngau.

Lt. Flächennutzungsplan Dorfgebiet „MD“.

Das bestehende Wohnhaus wird abgebrochen. Der Abbruch ist nicht genehmigungspflichtig. Ein Denkmalschutz besteht nicht für das Gebäude.

Es wird ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung an gleicher Stelle, in leicht gedrehter Lage, wiederaufgebaut.

Die Erschließung und die Versorgung sind gesichert.

Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau wird in drei Punkten nicht eingehalten.

1. Die Dachneigung überschreitet mit 27 Grad die festgesetzte DN von max. 26 Grad. (6.1 GStS).
2. Bei Anpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1m einzuhalten; Bäume und Sträucher über 1,80 m Höhe von mind. 2 m. (11.3 GStS)
3. Erforderliche Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. (11.4 GStS, Plan liegt nicht bei, da das Papierformat zu groß ist)

Der Gemeinderat Warngau stimmt der Rückstellung des TOP 6 zu.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 7 Bauvoranfrage Barbara und Ruppert Hille.  
Bauvorhaben: Neubau eines Austragshauses mit Wagenremise.  
Bauort: Rinnentrad 16, FlNr. 921, Gemarkung Wall.**

Der Antragsteller beabsichtigt ein Austragshaus und eine Wagenremise auf dem Flurstück Nr. 921 neu zu errichten. Hierfür wird ein Antrag auf Vorbescheid (Bauvoranfrage) gestellt, welcher grundsätzlich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit feststellen soll.

Das Bauvorhaben befindet sich lt. Flächennutzungsplan im Außenbereich von Warngau.

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, die ausreichende Erschließung ist gesichert, öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist, vorbehaltlich der erforderlichen Überprüfung der Privilegierung durch die Fachbehörden sowie weiterer Prüfung durch das staatliche Bauamt, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben.

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

---

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

<b>Top 8      Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland.               Beschlussfassung über Teilnahme am Vergabezentrum für Gemeinden.</b>
---

**Darstellung Sachverhalt:**

Auf Antrag des Bayer. Gemeindetags – Kreisverband Miesbach – beauftragte die Zweckverbandsversammlung am 12.04.2019 den Zweckverband zu prüfen, ob das Kommunale Dienstleistungszentrum Oberland die Mitgliedsgemeinden bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen unterstützen kann. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Ausschreibung und Vergabe von öffentlichen Aufträgen die Gemeindeverwaltungen häufig vor erhebliche Probleme stellt und in den Verwaltungen kaum noch zu bewerkstelligen ist. Das Bayer. Wirtschaftsministerium empfiehlt den Gemeinden deshalb, sich für diese Aufgabe zusammenzuschließen.

In Zusammenarbeit mit verschiedenen Mitgliedsgemeinden hat die Geschäftsleitung ein Konzept für ein „Vergabezentrum“ erarbeitet mit dem Ziel, die Beschaffungsverfahren der Gemeinden rechtssicher und wirtschaftlich durchzuführen. Das Vergabezentrum steht den Gemeinden dabei jederzeit als Ansprechpartner in allen Vergabefragen zur Verfügung.

Folgende Vorteile werden durch das Vergabezentrum beim KDZ Oberland erwartet:

- effizienterer Einsatz von Fachkompetenz durch die höhere Zahl an Beschaffungsvorgängen je Mitarbeiter\*in (= bessere Auslastung von Spezialwissen)
- durchgängige Gewährleistung aller vergaberechtlichen Dienstleistungen unabhängig von der Personalsituation in den Kommunen
- Einsparungen durch Entbehrlichkeit externer Dienstleister für Vergabeverfahren
- Einsparung von Aufwand für die Einführung der eVergabe in den Kommunen
- Unterstützung bei der Realisierung eines strategischen Beschaffungsmanagements (Berücksichtigung nachhaltiger Kriterien u.a.)
- Aufwandsersparnis in den Kommunen durch gemeinsame Beschaffungen (d.h. einmalige zentrale Durchführung von Verfahren statt zig einzelner Verfahren in den Kommunen; Beispiel: Splitt, Streusalz ...)
- Einsparung durch günstigere Preise bei höheren Beschaffungsmengen

Soweit dieses Konzept von den Mitgliedsgemeinden befürwortet wird, wird das Vergabezentrum mit seinen Dienstleistungen als weitere Aufgabe in die Zweckverbandssatzung aufgenommen (Beschlussfassung erfolgt in der Zweckverbandsversammlung am 8.11.2019).

Dieses Konzept basiert auf den Erfahrungen anderer vergleichbarer Organisationseinheiten, insbesondere der Vergabestelle der Stadt Coburg und wurde am 5. September den Mitgliedsgemeinden vorgestellt.

Die Kernpunkte dieses Konzeptes sind:

- **Die Verantwortung für die Vergabe** incl. der Vergabe selbst **verbleibt dabei bei der Gemeinde**. Die Vergabestelle unterstützt die Kommunen bei der rechtssicheren Abwicklung der Vergabeverfahren und ist somit der „verlängerte Arm“ der Gemeindeverwaltung



tung. Soweit gewünscht berät das KDZ Oberland die Kommunen bereits im Vorfeld der Vergabe.

- Dabei wird im Gegensatz zur Verkehrsüberwachung bzw. zum Forderungsmanagement **keine Aufgabe** übertragen. **Die Mitgliedsgemeinden können diese Dienstleistung bei Bedarf in Anspruch nehmen.**
- Die Finanzierung erfolgt nach folgendem System:  
**Sockelbetrag:** jede teilnehmende Gemeinde hat jährlich einen Sockelbeitrag von 0,33 Euro/Einwohner zu leisten (Anmerkung: mit diesem Sockelbetrag sollen die jährlich anfallenden Sachkosten gedeckt werden).  
**Vergabeverfahren:** pro Vergabeverfahren fällt ein Entgelt i.H.v. 600,00 Euro an.  
**VgV-Verfahren freiberuflicher Leistung bzw. Verhandlungsvergaben für Planleistungen:** da diese Verfahren besonders zeit- und arbeitsintensiv sind, fällt für diese Leistung ein Entgelt i.H.v. 3.000,00 Euro an.  
**Beratende Leistungen:** sollte eine Gemeinde im Vorfeld Beratung benötigen, so verrechnet der Zweckverband hierfür 90,00 Euro je Beratungsstunde.  
**Sektoren- und Konzessionsvergaben:** Individualpreis  
**Auslagenersatz:** nach Aufwand

Gleichzeitig erhebt der Zweckverband für die Schaffung dieser weiteren Abteilung eine sog. **Anschubfinanzierungsumlage i.H.v. 1,00 Euro je Einwohner**. Sie dient dazu, die Anfangszeit finanziell zu überbrücken. Diese Anschubfinanzierungsumlage wird binnen drei Jahren an die Gemeinden zurückgezahlt.

Diese Kosten wurden so kalkuliert, dass sich das Produkt „Vergabewesen“ selbst trägt und vom Arbeitskreis „Vergabewesen“ abgesegnet. Wie bei der Verkehrsüberwachung werden etwaige Überschüsse an die Gemeinden zurückerstattet.

Ziel ist es, die Dienstleistung ab Mitte 2020 den Gemeinden zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt die Leistungen des Vergabezentrums zukünftig bei Bedarf in Anspruch zu nehmen und stimmt dem Abschluss einer Zweckvereinbarung für den Bereich „Vergabezentrum“ zu.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 9 Vollzug des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG).  
Bestimmung des Gemeindegewahlleiters und seines Stellvertreters,  
für die Kommunalwahl am 15.03.2020, gem. Art. 5 Abs. 1 Nr. 6 GLKrWG.**

Der Gemeinderat beruft Frau Kerstin Lasse als Gemeindegewahlleiterin sowie Frau Johanna Heinzinger als Stellvertretende Gemeindegewahlleiterin für die Kommunalwahl am 15.03.2020 gemäß Art. 5 Abs. 1 Nr. 6 GLKrWG.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 10 Sport-Club Wall e.V., Erweiterung der Flutlichtanlage an der Langlaufloipe,  
Antrag auf Kostenbeteiligung**

Der Sport-Club Wall e.V. hat mit Schreiben vom 26.09.2019 den Antrag auf Kostenbeteiligung an der Erweiterung der Flutlichtanlage gestellt. Es soll ein zusätzlicher Strahler am neu entstandenen Stadel auf dem Hof „Bäck am Haid“ angebracht werden.

Der Gemeinderat stimmt einer Beteiligung an den Kosten in Höhe von 2.500,00 € zu.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 11 Informationen und Anfragen.**

Es werden keine Informationen vorgetragen oder Anfragen gestellt.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 22.11.19

Jakob Weiland  
2. Bürgermeister

Kerstin Lasse  
Schriftführerin