

---

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 12.10.2021  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:25 Uhr  
**Ort, Raum:** Turnhalle, Grundschule Warngau

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

**Vorsitzender:**

Thurnhuber, Klaus 1. Bürgermeister

**Gemeinderatsmitglieder:**

Anderssohn, Andrea 3. Bürgermeisterin

Bader, Anton

Bauer, Max

Beilhack, Engelfried

Bücher, Reinhard

Deflorin, Barbara

Dresel, Winfried, Dr.

Gillhuber, Johann

Huber, Peter

Obermüller, Leonhard 2. Bürgermeister

Rank, Florian

Schwarzer, Adolf

Spannring, Michael

Stanke, Harald

**Entschuldigt fehlen:**

**Gemeinderatsmitglieder:**

Deflorin, Hubert

telefonisch am 08.10.2021 entschuldigt

Gschwendtner, Josef

entschuldigt

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

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- . Antrag zur Geschäftsordnung von Gemeinderat Reinhard Bücher
- . Antrag zur Geschäftsordnung von dem Sitzungsvorsitzenden Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber
- 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021
- 2. Veröffentlichung n.ö. gefasster Beschlüsse
- 3. Bauantrag - Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Wohnhauses mit Gaststätte zum Einbau von 5 Wohnungen mit Garagen, Dorfstraße 15, FINr. 3291, Osterwarngau, Gemarkung Warngau
- 4. Bauantrag - Teilabbruch des bestehenden Nebengebäudes mit Garagen und Wiederaufbau zum Einbau einer Wohnung, bei Dorfstr. 15, FINr. 3291/2, Osterwarngau, Gemarkung Warngau
- 5. Bauantrag - Teilumbau des bestehenden Schuppens in ein Apartment, Hinterweidenau 2, FINr. 88/4, Wall, Gemarkung Wall
- 6. Bauleitplanung - Außenbereichssatzung Bernloh, Antrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes
- 7. Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 19 'Reitham', 9. Änderung, Fassung 24.06.2021; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; erneute Auslegung nach § 4 a BauGB; Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- 8. Feuerwehrhaus Oberwarngau: Bildung einer Arbeitsgruppe
- 9. Informationen und Anfragen

## Öffentlicher Teil

### **Top Antrag zur Geschäftsordnung von Gemeinderat Reinhard Bücher**

Nach Begrüßung der anwesenden Gemeinderatsmitglieder und Zuhörer der heutigen Sitzung und Verlesen der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung durch den Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber stellt Gemeinderatsmitglied Reinhard Bücher den Antrag zur Geschäftsordnung, dass der Tagesordnungspunkt 12 aus der heutigen nicht öffentlichen Sitzung im öffentlichen Teil der Sitzung behandelt wird.

Dieser Antrag wird in der anschließenden Abstimmung mehrheitlich abgelehnt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 15  
Ja-Stimmen: 4  
Nein-Stimmen: 11  
Persönlich beteiligt:

### **Top Antrag zur Geschäftsordnung von dem Sitzungsvorsitzenden Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber**

Der Sitzungsvorsitzende Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber stellt den Antrag zur Geschäftsordnung; zur Änderung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte. Da der Kreisbaumeister Herr Boiger kurzfristig einer persönlichen Erörterung des Top 6 zugestimmt hat, bittet er darum, den Tagesordnungspunkt 6 vorzuziehen und als Top 3 zu behandeln.

Diesem Antrag wird in der anschließenden Abstimmung mehrheitlich zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2021**

Gemeinderat Bader bemängelt, dass in der Niederschrift seine Anregung zu Top 4: „im Bebauungsplan Nr. 32 Birkerfeld II – Erweiterung Gewerbegebiet - auch an die Errichtung eines zentralen Parkdecks zu denken,“ nicht vermerkt wurde.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber sicher zu, diese Anregung in die Niederschrift vom 14.9.2021 aufzunehmen.

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Niederschrift zu

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 2 Veröffentlichung n.ö. gefasster Beschlüsse**

**Bekanntgabe Top 15 der nicht öffentlichen Sitzung vom 14.9.2021:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.9.2021 zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit die Erteilung eines Anschlussauftrages an die Firma STRABAG AG, Gruppe Wolfratshausen, für die Teilsanierung der Gemeindestraße nach Rinnentrad zu den Einheitspreisen des Hauptangebotes „Straßenbau 2021“ vom 30.3.2021 gebilligt.

Die Auftragssumme beträgt ca. 23.000,--

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 3 Bauantrag - Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Wohnhauses mit Gaststätte zum Einbau von 5 Wohnungen mit Garagen, Dorfstraße 15, FINr. 3291, Osterwarngau, Gemarkung Warngau**

Aufgrund des Antrages zur Geschäftsordnung von Bürgermeister Thurnhuber zur Änderung der Reihenfolge der Tagesordnung wird Top 3 als Top 4 behandelt.

**Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich an der Dorfstraße in Osterwarngau im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Das bestehende Wohnhaus mit der darin vorhandenen Gaststätte soll abgebrochen und in der gleichen Dimension als reines Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten neu errichtet werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach 34 BauGB in Verbindung mit der gemeindlichen Gestaltungs- und Stellplatzsatzung.

Die Grundfläche beträgt ca. 16,59 m x 14,00 m = 232,26 m<sup>2</sup>.

Die geplante Wandhöhe beträgt 6,92 m, die Anzahl der Geschosse beträgt 4 mit KG, EG, OG, DG. Der geplante neue Wohnteil soll vollständig unterkellert werden. Im Obergeschoss ist ein umlaufender Balkon vorgesehen, der im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle zulässig ist. Das Dachgeschoss erhält außen eine Holzverschalung, giebelseitig wird im Dachgeschoss ein Balkon angebaut. Die Außenfassaden wurden ortsgestalterisch angepasst. Die Freiflächen sollen begrünt werden. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens werden als erfüllt angesehen. Die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung werden nach der vorliegenden Planung durch die Anordnung von 11 Stellplätzen an der Nordseite des Grundstückes, davon 2 Stellplätze in einer überdachten Doppelgarage mit Satteldach, ebenfalls erfüllt.

Die Erschließung und Versorgung sind durch den Bestand gesichert.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### **Wortmeldungen:**

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller findet den vorliegenden Bauantrag gefälltig, bedauert aber den Verlust dieser Traditionswirtschaft. Gemeinderat Bader weist darauf hin, dass er es sehr bedauern würde, dass die vorhandene Gastwirtschaft verschwindet. Dies bedeutet seiner Meinung nach einem brutalen Verlust für das Dorfleben in Osterwarngau. Er findet es ewig schade, dass damit in Osterwarngau keine Traditionswirtschaft mehr vorhanden ist.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem geplanten Bauvorhaben zu und erteilt dem vorliegenden Bauantrag mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 4    Bauantrag - Teilabbruch des bestehenden Nebengebäudes mit Garagen und Wiederaufbau zum Einbau einer Wohnung, bei Dorfstr. 15, FINr. 3291/2, Osterwarngau, Gemarkung Warngau**

Aufgrund des Antrages zur Geschäftsordnung von Bürgermeister Thurnhuber zur Änderung der Reihenfolge der Tagesordnung wird Top 4 als Top 5 behandelt.

#### **Sachverhalt:**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in Osterwarngau innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es handelt sich um eine an ein denkmalgeschütztes „Salettl“ angebaute Remise mit Kegelbahn, welche zu Wohnzwecken umgebaut werden soll. Nach den vorliegenden Bauantragsunterlagen soll der südliche Gebäudeteil mit zugehörigen Garagen auf einer Länge von 14,86 m abgebrochen und mit einer geringfügigen Erweiterung von 3 m wieder neu errichtet werden.

Die überbaute Grundfläche beträgt  $17,86 \text{ m} \times 8,04 \text{ m} = 143,59 \text{ m}^2$ ;  
die Wandhöhe WH beträgt 3,50 m;

die Anzahl der Geschosse beträgt 2, bestehend aus einem EG und DG.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach 34 BauGB in Verbindung mit der gemeindlichen Gestaltungs- und Stellplatzsatzung.

Nachdem das historische Salettl unter Denkmalschutz steht, gab es bereits im Vorfeld entsprechende Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Miesbach (Herr Boiger), dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dr. Frank Seehausen) sowie dem Kreisheimatpfleger (Benno Bauer). Von den vorgenannten Behörden wurde vorab die Zustimmung erteilt.

Da eine Wohneinheit für den Eigenbedarf geschaffen wird, sind zwei Stellplätze herzustellen. Diese sind in der vorliegenden Planung nachgewiesen. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind ebenfalls eingehalten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist gegeben. Die Erschließung und Versorgung sind durch den Bestand gesichert.

Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

#### **Wortmeldungen:**

Erster Bürgermeister Thurnhuber findet die vorliegende Planung sehr gelungen und gefällig.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem vorliegenden Bauvorhaben zu und erteilt dem vorliegenden Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 5      Bauantrag - Teilumbau des bestehenden Schuppens in ein Apartment, Hinterweidenau 2, FlNr. 88/4, Wall, Gemarkung Wall</b>
--

Aufgrund des Antrages zur Geschäftsordnung von Bürgermeister Thurnhuber zur Änderung der Reihenfolge der Tagesordnung wird Top 5 als Top 6 behandelt.

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nord-östlich der Ortschaft Wall. Es handelt sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mit einem alten Bauernhaus mit angebautem Stall und Tenne sowie um ein freistehendes Gebäude (Schuppen), welches bereits in der Vergangenheit zum Teil zu Wohnzwecken umgebaut wurde.

Derzeit befindet sich verteilt auf zwei Etagen eine Wohneinheit im westlichen Teil des Gebäudes. Im Anschluss daran soll ein Apartment in das EG eingebaut werden. Die Fassade soll geringfügig angepasst werden.

Da es sich bei der Errichtung des Bestandes in der Vergangenheit um ‚privilegierte‘ Vorhaben gehandelt hat, ist über § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB die ‚Änderung‘ der Bestandsgebäude zu Wohnzwecken möglich.

Das bestehende Bauernhaus HsNr. 1 ist ein Baudenkmal. Im Baugenehmigungsverfahren, muss deshalb die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt werden.  
Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde vorab mit dem Landratsamt besprochen. Unter den o.g. Voraussetzungen ist der Einbau eines Apartments möglich.

Die Erschließung und die Versorgung sind durch den Bestand gesichert.  
Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

**Wortmeldungen:**

Keine

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem vorliegenden Bauvorhaben zu und erteilt für den Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

<b>Top 6 Bauleitplanung - Außenbereichssatzung Bernloh, Antrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes</b>
---

Aufgrund des Antrages zur Geschäftsordnung von Bürgermeister Thurnhuber zur Änderung der Reihenfolge der Tagesordnung wird Top 6 vorgezogen und als Top 3 behandelt.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber begrüßt den zur heutigen Sitzung erschienen Kreisbau-  
meister des Landkreises Miesbach, Herrn Boiger, und bittet den Gemeinderat, den Tagesord-  
nungspunkt 6 am Beginn der Sitzung zu behandeln. Gegen diesen Vorschlag werden von den  
anwesenden Gemeinderäten keine Einwände erhoben

**Sachverhalt:**

Das Grundstück des Antragstellers grenzt unmittelbar an die Grenze des Geltungsbereiches der bestehenden Außenbereichssatzung „Bernloh“, welche bisher 6 Änderungen durchlaufen hat. Mit Schreiben vom 30.8.2021 wird durch den Antragsteller die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB zur Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 1164/2, Gemarkung Wall, Ortsteil Bernloh, beantragt. Der Antragsteller begründet die Ausweisung mit dem Hinweis, dass der Ortsteil Bernloh durch eine größere Anzahl reiner Wohngebäude geprägt wird und deshalb keine Splittersiedlung mehr vorliegt, und damit das Grundstück dem Innenbereich zuzuordnen ist.

Das Landratsamt Miesbach hat bereits schriftlich mitgeteilt, dass „der vorliegende Antrag sowohl aus Sicht der Regionalplanung, als auch mit einer geordneten Bauleitplanung unvereinbar wäre“. Kreisbaumeister Boiger erläutert, dass für eine positive Beurteilung des vorliegenden Antrages das Grundstück dem Innenbereich zugeordnet werden müsste. Außerdem müsste eine Wohnbebauung von erheblichem Gewicht vorhanden sein. Dies sei vorliegend nicht der Fall, da durch die bereits von der Gemeinde beschlossene Außenbereichssatzung der Siedlungssplitter Bernloh von der Gemeinde Warngau als dem Außenbereich zugehörig definiert wurde. Laut Herrn Boiger fehlt damit alleine schon die rechtliche Handhabe die geplante Wohnbebauung als Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Ebenso entfällt damit die rechtliche Grundlage für die vom Antragsteller beantragte Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes. Der Antrag widerspreche auch dem Regionalplan, der als eines der wesentlichen Ziele definiert, die Bebauung auf die zentralen Hauptorte zu konzentrieren. Das Landratsamt befürchte zudem, dass eine weitere Bebauung in Bernloh zu einer schleichenden Zersiedelung auf Raten und empfindlichen Störung des Landschaftsbildes, vor allem innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebiets „Egartenlandschaft“ führt. Eine Legalisierung einer möglichen zukünftigen Bebauung durch den beantragten Bebauungsplan würde außerdem die vorherige Änderung des Flächennutzungsplans erfordern. Auch nach einer eventuellen Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aber laut Herrn Boiger erhebliche Zweifel, ob der Gebietssplitter Bernloh, jetzt bauplanungsrechtlich als Außenbereich definiert, überhaupt als Innenbereich bewertet werden kann. Die Wertung als Innenbereich, bzw. als Siedlung mit städtebaulichem Gewicht, wäre aber Bedingung für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Aus städtebaulichen Gründen weist Herr Kreisbaumeister Boiger darauf hin, dass Wohnbebauungen an den Ortsrändern untergeordneter Weiler und Siedlungssplitter grundsätzlich zu vermeiden sind, da damit die gewachsene Siedlungs- und Landschaftsstruktur gestört wird.

Zusammenfassend rät Kreisbaumeister Boiger deshalb dringend davon ab, die Richtung zu einer solchen baulichen (Fehl-) Entwicklung mit einem positiven Beschluss einzuschlagen. Außerdem wird durch Herrn Boiger betont, dass das Landratsamt die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für die beantragte Bebauung am Rand des bestehenden Siedlungssplitters Bernloh als „eine definitiv unerwünschte Entwicklung betrachtet und deshalb keinesfalls befürwortet“.

#### **Wortmeldungen:**

Dritte Bürgermeisterin Andrea Anderson erkundigt sich, mit welchen Folgen die Gemeinde rechnen müsste, wenn der Gemeinderat heute den Antrag befürworten würde.

Kreisbaumeister Boiger erwidert, dass das Landratsamt einen positiven Beschluss der Gemeinde rechtsaufsichtlich beanstanden würde.

Gemeinderat Peter Huber befürchtet, dass damit in Bernloh niemals mehr gebaut werden kann, auch nicht von Ortsansässigen. Der Antragsteller ist ortsansässig, seiner Meinung nach sollte dem einheimischen Bürger geholfen werden, damit er bauen kann.

Herr Kreisbaumeister Boiger erwidert, dass innerhalb des Geltungsbereiches der bestehenden Außenbereichssatzung eine Bebauung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches weiterhin möglich ist. Es gehe aber nicht, dass die Gemeinde erst mit einer Satzung den Außenbereich festschreibt und dann einzelne Grundstücke außerhalb des Umgriffs dieser Satzung als Innenbereich neu definiert.

Gemeinderat Rank betont, dass die Vorgaben in diesem Fall sehr streng gehandhabt werden und er mitgenommen habe, dass die Gemeinde damit nicht so einfach in der Lage ist, einzelne Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung als Innenbereich zu



definieren. Es sollte aber erwogen werden, die Begrenzung der bestehenden Außenbereichssatzung für die geplante Bebauung neu zu setzen.

Gemeinderat Beilhack zeigt sich enttäuscht von der Stellungnahme des Kreisbaumeisters. Er hätte eigentlich vom Kreisbaumeister zur heutigen Sitzung erwartet, dass er einen Weg für den Bau des einen Wohngebäudes eröffnet. Wie es nicht geht, wurde der Gemeinde bereits in den zurückliegenden Jahren erklärt. Seiner Meinung nach ist das zur Bebauung vorgesehene Grundstück eine Baulücke, das baureif ist.

Herr Kreisbaumeister Boiger betont nochmals, dass das Grundstück im Außenbereich liegt und nicht dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes fehlen damit sämtliche baurechtlichen Voraussetzungen. Die Vorgaben des Baugesetzbuches können in diesem Fall auch nicht anders interpretiert werden.

Zweiter Bürgermeister Obermüller vertritt die Ansicht, dass einem einheimischen Bürger nach Möglichkeit geholfen werden sollte, damit er zu einem entsprechenden Baurecht kommt. Er nehme aber zur Kenntnis, dass die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes unter den gegebenen Voraussetzungen rechtlich nicht möglich ist. Er nehme außerdem zur Kenntnis, dass nach den Festlegungen des Regionalplanes und den Zielen der Landesplanung die Wohnbebauung auf die Hauptorte konzentriert werden soll. Seiner Meinung nach sollte aber eine maßvolle Entwicklung für ortsansässige Bauwerber auch in kleineren Weilern wie Bernloh möglich sein. Er wolle nicht, dass die kleinen Orte aussterben und die großen Orte so wachsen, dass man sie nicht mehr überblicken kann. Er würde es deshalb begrüßen, wenn der Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung um das Grundstück des Antragstellers erweitert werden könnte.

Herr Kreisbaumeister Boiger betont, dass unter den gegebenen Bedingungen ehrlicherweise eine Erweiterung so kleiner Siedlungssplitter, und davon habe die Gemeinde Warngau ja noch eine Menge – städtebaulich nicht gewünscht ist.

Gemeinderat Schwarzer betont, dass er seit 2008 Gemeinderat ist, seiner Meinung nach ist Bernloh kein Siedlungssplitter, sondern ein gewachsenes Dorf. Er vertritt auch die Meinung, dass Bernloh wachsen können muss, um als lebendiges Dorf erhalten zu bleiben.

Herr Kreisbaumeister Boiger betont nochmals, dass Bernloh von der Siedlungsstruktur kein Dorf, sondern eindeutig ein Siedlungssplitter ist, der keinen bauplanungsrechtlichen Innenbereich begründen kann. Dem Landratsamt sind im vorliegenden Fall durch den Gesetzgeber die Hände gebunden. Bernloh ist Außenbereich und kein Dorf.

Gemeinderat Gillhuber vertritt auch die Ansicht, dass sich kleine Dörfer, wie Bernloh, baulich entwickeln können sollen. Eine Siedlungstätigkeit kann seiner Meinung nach nicht nur auf die größeren Dörfer begrenzt werden. Er betont, dass die Umgrenzung der bestehenden Außenbereichssatzung seiner Meinung nach willkürlich gezogen wurde. Es sollte in der heutigen Sitzung eine Chance eröffnet werden, damit sich Bernloh weiterentwickeln kann.

Herr Kreisbaumeister Boiger wiederholt, dass Bernloh Außenbereich nach den Vorgaben des BauGB ist und keine andere Definition möglich ist. Die bestehende Wohnbebauung ist untergeordnet und habe in Bernloh kein städtebauliches Gewicht. Dies wurde auch durch die bestehende „Außenbereichssatzung“ von der Gemeinde so manifestiert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei ausschließlich dem Innenbereich vorbehalten.

Gemeinderat Beilhack weist darauf hin, dass vor einigen Jahren für diesen Bereich bereits eine Bebauung geplant war. Das zugehörige Verfahren war bereits sehr weit gediehen, wurde aber dann eingestellt. Nach dem vorliegenden Antrag sollen nun in Bernloh anstatt der damals ge-

wünschten 3 Gebäude lediglich 1 Wohngebäude hinzukommen. Er vertritt die Meinung, dem Antrag zuzustimmen und das zugehörige Verfahren zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes einzuleiten

Herr Kreisbaumeister Boiger betont nochmals, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Entwicklung des Innenbereiches gemäß der vorliegenden Sachlage vorbehalten sei. Wo kein Innenbereich vorhanden ist, kann folglich keine Überplanung in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden

Zweiter Bürgermeister Obermüller erkundigt sich, nach welchen Kriterien beurteilt wird, ob nur ein Siedlungssplitter oder bereits ein Dorf vorhanden ist.

Herr Kreisbaumeister Boiger antwortet, dass dies durch eine getrennte Betrachtung nach verschiedenen planungsrechtlichen Kriterien erfolgt. Die Betrachtung eines Lageplanes von Bernloh verdeutliche aber die unorganische Bebauung die überwiegend geprägt wird von den vorhandenen landwirtschaftlichen Anwesen.

Gemeinderat Rank erkundigt sich, was passieren würde, wenn durch einen positiven Beschluss ein entsprechender Bebauungsplan in das Verfahren geschickt wird.

Als Konsequenz der heutigen Stellungnahme müsste mit negativen Stellungnahmen der maßgebenden Träger öffentlicher Belange im weiteren Verfahren gerechnet werden, die schlussendlich zu einer Anfechtung der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes führen würde, erwidert Kreisbaumeister Boiger.

Gemeinderat Michael Spannring findet die Argumentation des Landratsamtes nachvollziehbar. Eine positive Entscheidung würde auf Grund der Einschätzung des Landratsamtes gegen das Baugesetzbuch und die Vorgaben des Regionalplans verstoßen. Er betont, dass auf Grund der Erläuterungen von Herrn Kreisbaumeister Boiger eine Zustimmung des vorliegenden Antrages seiner Meinung nach „geradezu haarsträubend“ wäre.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erklärt, dass in der für Herbst vorgesehenen Klausurtagung des Gemeinderates im Kloster Thierhaupten Möglichkeiten für eine maßvolle Erweiterung kleiner Weiler unter fachlicher Begleitung erarbeitet werden sollen. Er bedankt sich anschließend bei Herrn Kreisbaumeister Boiger für seine Ausführungen in der heutigen Sitzung und lässt über den vorliegenden Antrag abstimmen.

### **Beschluss:**

In der anschließenden Abstimmung lehnt der Gemeinderat den vorliegenden Antrag zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes auf Grund der rechtlichen Bedenken des Kreisbauamtes mehrheitlich ab.

Gemeinderat Max Bauer nahm an der Beratung und Beschlussfassung auf Grund persönlicher Beteiligung nicht teil.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 15

Ja-Stimmen: 5  
Nein-Stimmen: 9  
Persönlich beteiligt: 1 Gemeinderat Max Bauer

**Top 7 Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 19 'Reitham', 9. Änderung, Fassung 24.06.2021;  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; erneute Auslegung nach § 4 a BauGB;  
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

### Sachverhalt:

Im laufenden Auslegungsverfahren vom 12.8. bis 12.9.2021 sind Stellungnahmen mit fachlichen Hinweisen der beteiligten Träger öffentlicher Belange eingegangen:

Das **Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht**, weist in seiner Stellungnahme dabei darauf hin, dass „die im Bebauungsplan angesprochene Tiefenversickerung des Niederschlagswassers, statt der oberflächennahen flächigen Versickerung nur im Ausnahmefall zulässig und über das Landratsamt Miesbach/Untere Wasserbehörde beantragt werden muss.

### Abwägung der Gemeinde:

Der im Baugenehmigungsverfahren dem Bauantrag beizufügenden Entwässerungsplan ist u.a. auch die Niederschlagswasserversickerung darzustellen. Bei Abweichungen von den zulässigen Versickerungsmöglichkeiten wird die Planung an die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Miesbach weitergeleitet.

Das **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern ist. Dabei soll eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so weist das WWA darauf hin, dass einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug zu geben ist. Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannte „Versickerung in großer Tiefe“ ist laut Stellungnahme des WWA Rosenheim grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Das WWA Rosenheim weist außerdem darauf hin, dass im überplanten Bereich bei Starkregenereignissen flächendeckend Überschwemmungen auftreten können, auch wenn dort keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Im voralpinen Bereich können solche Niederschläge außerdem laut Stellungnahme des WWA Rosenheim besonders heftig auftreten und durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Die jüngsten Ereignisse zeigen laut Stellungnahme des WWA Rosenheim, dass bei solchen Sturzfluten Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Deshalb wird eine „hochwasserangepasste Bauweise“, z.B. Keller wasserdicht, Rohbodenoberkante der Gebäude mindestens 25 cm über das vorhandene Gelände hinaus in wasserdichter Bauweise ausführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc. Außerdem empfiehlt das WWA Rosenheim den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

### Abwägung der Gemeinde

Die Hinweise des WWA Rosenheim zur hochwasserangepassten Bauweise werden redaktionell in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung werden durch diese redaktionellen Hinweise und Ergänzungen nicht berührt. Es besteht grundsätzlich Einvernehmen mit der Planung.

Durch die vorgenannten redaktionellen Änderungen wird die Fassung 26.06.2021 mit dem aktuellen Bearbeitungsdatum vom 12.10.2021 versehen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird redaktionell in den Änderungsplan eingearbeitet.

Dem WWA Rosenheim und dem Landratsamt Miesbach wird erneut über eine verkürzte Beteiligungsfrist gemäß § 4 a BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsbeschluss kann aus Sicht der Bauverwaltung als Vorratsbeschluss gefasst werden.

#### **Wortmeldungen:**

Keine

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau hat die eingegangenen Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB rechtlich gewürdigt und stimmt der vorgeschlagenen Abwägung durch die Verwaltung zu.

Die Stellungnahme des WWA wird durch textliche Änderungen in der Unterlage berücksichtigt und eingearbeitet. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange, hier WWA RO und LRA MB werden nach § 4a BauGB mit einer verkürzten Auslegungsfrist von 2 Wochen erneut zu den geänderten Teilen beteiligt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Unter der Voraussetzung, dass aus der erneuten Beteiligung keine weiteren Einwände eingehen, wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Reitham“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2021 als Satzung beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **Top 8      Feuerwehrhaus Oberwarngau: Bildung einer Arbeitsgruppe**

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber schlägt vor, für den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses eine Arbeitsgruppe zu gründen, die neben ihm als Vorsitzenden aus jeweils 3 Mitgliedern des Gemeinderates und 3 Feuerwehrkameraden gebildet werden soll.

Für die Besetzung der weiteren Mitglieder der Arbeitsgruppe bittet er um Vorschläge aus dem Gremium:

Gemeinderat Stanke schlägt GR Anton Bader vor, dieser signalisiert sein Einverständnis,

Gemeinderat Gillhuber schlägt GR Stanke vor, dieser signalisiert sein Einverständnis,

Bürgermeister Klaus Thurnhuber schlägt als letztes Mitglied Zweiten Bürgermeister Leonhard Obermüller vor, dieser sichert ebenfalls seine Mitarbeit zu.

In den Arbeitskreis „Neubau Feuerwehrgerätehaus Warngau“ werden damit folgende Mitglieder des Gemeinderates berufen:

- Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber als Vorsitzender
- Gemeinderat Anton Bader,
- Gemeinderat Harald Stanke
- Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **Top 9 Informationen und Anfragen**

#### **Informationen**

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber bedankt sich zunächst öffentlich bei allen Wahlhelfern der zurückliegenden Bundestagswahl.

#### **Anfragen**

Gemeinderat Bauer bittet zukünftig die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung vorab zu übermitteln, damit Änderungen in der Niederschrift bis zur Genehmigung des Protokolls eingearbeitet werden können.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber sichert eine entsprechende Vorgehensweise zu.

Gemeinderat Max Bauer regt außerdem an, die Papierflut für die Vorbereitung der Sitzungen zu reduzieren und die Unterlagen per e-mail als PDF zu versenden.

Die Verwaltung bittet zu bedenken, dass in der Sitzungseinladung auch die Tagesordnungspunkte der nicht öffentlichen Sitzung enthalten sind. Es könne bei einem e-mail-Versand nicht sichergestellt werden, dass die Unterlagen nur von den Adressaten der zugehörigen e-mails gelesen werden.

Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller berichtet, dass für die Kreistagssitzungen alle Unterlagen nur noch digital auf der Plattform Allris zur Verfügung stehen und die nicht öffentlichen Tagesordnungspunkte passwortgeschützt abgerufen werden können. Ebenso wird angeregt, die Sitzungsniederschrift den Gemeinderäten vorab (5 Tage Vorlauf) zur Verfügung zu stellen, damit einzelne Korrekturen in der Niederschrift bereits mit der Genehmigung der Sitzungsniederschrift eingearbeitet sind.

Gemeinderat Bader erkundigt, wann die Markierung der beiden Zebrastreifen in der Hirschbergstraße und auf Höhe Lindenstraße/Schulweg erneuert wird.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass in den nächsten Tagen eine Ortseinsicht mit Vertretern der Polizeiinspektion Holzkirchen und Herrn Schiffmann, Fachbereichsleiter Straßenverkehr im Landratsamt Miesbach, erfolgen soll. Im Rahmen dieser Ortseinsicht sollen unter anderem die beiden Fußgängerüberwege an der Hirschbergstraße und am Schulweg dahingehend überprüft werden, ob diese den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

Gemeinderat Peter Huber erkundigt sich, ob bereits ein Termin mit dem Erzbischöflichen Ordinariat für die geplanten Kita-Baumaßnahmen vereinbart wurde. Gemeinderat Rank bittet in der Angelegenheit ebenfalls um Auskunft zum aktuellen Sachstand der zugehörigen Planungen.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erklärt, dass von Seiten der Gemeinde um einen entsprechenden Termin gebeten wurde, er aber über das Ordinariat keine weitere Rückmeldung erhalten habe. Er werde aber nochmals nachhaken. Zweiter Bürgermeister Leonhard Obermüller drängt möglichst umgehend im Ordinariat nachzufragen.

Leonhard Obermüller erkundigt sich, ob der Umritt - wie im Merkur geschrieben stand - heuer abgesagt ist, nach den zurückliegenden „CORONA Lockerungen“ wieder im kleineren Rahmen stattfinden soll, oder als regionales Großereignis, beworben wird. Bürgermeister Klaus Thurnhuber erklärt, dass der Umritt wohl wieder wie letztes Jahr im kleineren Umfang mit Segnung der Reiter ohne überörtliche Vorankündigung stattfinden wird. Eine Großveranstaltung wie vor CORONA sei seiner Kenntnis nach derzeit nicht geplant und beabsichtigt.

Gemeinderat Schwarzer erkundigt sich, warum an der Kreisstraße zwischen Bernloh und Warngau die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf max. 70 km/h reduziert wurde.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erklärt, dass die Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Miesbach in Absprache mit der örtlichen Polizeidienststelle auf Grund einer Verkehrsschau diese Verkehrsbeschränkung angeordnet habe.

Gemeinderat Peter Huber teilt mit, dass im Rahmen der zurückliegenden Sanierung der B472 zwischen Müller am Baum und Kreuzstraße im Bereich der Abzweigung nach Wall auf Höhe des Anwesens „Lecherbauer 1“ eine neue dreizeilige Pflasterrinne parallel zum Fahrbahnrand der B472 gesetzt wurde. Diese neue 3-Zeiler-Rinne habe seiner Meinung eine zu große Tiefe und mindere beim Überfahren erheblich den Fahrkomfort.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erklärt, dass die Rinne durch das Straßenbauamt Rosenheim veranlasst wurde und die Gemeinde über die Ausgestaltung weder informiert wurde, noch Einfluss nehmen konnte.

Gemeinderat Gillhuber erklärt, dass es am Kinderhort am Kapellenfeld erhebliche Unstimmigkeiten hinsichtlich der Abgrenzung der Räumlichkeiten zwischen der Kinderkrippe und der Mittagsbetreuung der Schule gebe. Das funktioniere nach seinem Kenntnisstand so nicht.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erklärt, mit dem Betreiber nach einer Lösung zu suchen, sollte dies so zutreffend sein.

Gemeinderat Schwarzer erkundigt sich, wann das Loch in der Kreisstraße in Osterwarngau auf Höhe Dorfstraße 14 endlich repariert wird.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber sichert eine Überprüfung zu.

Gemeinderat Bader informiert, dass am Friedhof Warngau keine separate Tonne für Kunststoffabfälle vorhanden ist. Auf Grund der fehlenden Entsorgungsmöglichkeit für Kunststoffabfälle

werde nach seiner Beobachtung der Plastikmüll häufig in die Grüngutcontainer für Friedhofsabfälle eingeworfen oder in den Tonnen der umliegenden Anliegergrundstücke entsorgt.

Gemeinderat Peter Huber erklärt, dass ihm berichtet wurde, dass durch die derzeit laufenden Asphaltierungsarbeiten im Bereich der B318 zwischen Warngau und Kreuzstraße wieder vermehrt Kraftfahrzeuge die Verbindungsstraße von Bernloh über Bürg zur B472 befahren. Er bittet deshalb um Prüfung, ob das Befahren der Straße nach Bürg sowohl aus Richtung Gmund/B472, als auch aus Richtung Bernloh mit dem Zusatzschild „Anlieger frei“ nur auf den Anliegerverkehr begrenzt werden kann.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erklärt, dass die Polizeiinspektion Holzkirchen erheblich Probleme habe, bei Kontrollen den Status der Fahrzeuglenker als „Anlieger“ zu überprüfen. Die Polizei hält deshalb eine entsprechende Beschilderung „Anlieger frei“ nicht für zielführend. Außerdem bestehe das Problem, dass die Straße nach Bürg von den Anbietern der Navigationsdienste ohne Kenntnis der tatsächlichen Verkehrsverhältnisse als kürzeste Alternative zur B318 in deren Karten eingestellt ist.

Die öffentliche Sitzung endet um 20:25 Uhr


### **Abstimmungsergebnis:**

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 29.10.21

  
Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister



  
Ernst Bauer  
Schriftführer