

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 12.11.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 19:30 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 Max Bauer 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 GRÜNE

Herr Leonhard Obermüller CSU

Herr Florian Rank FWG

Herr Adolf Schwarzer CSU

Herr Dr.-Ing. Michael Spannring GRÜNE

Herr Harald Stanke FWG

Entschuldigt fehlen:

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.9.2024
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 8.10.2024
3. 23. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich "Am Bergfeld". Fl.Nr. 177
T Gmkg. Warngau - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Vollzug der Baugesetze, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem
Grundstück FlNr 3355 der Gemarkung Warngau Am Moos 9
5. Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO zur Errichtung
von 2 Einfamilienhäusern bzw. einem Doppelhaus in Warngau, Nähe Lagerhausstraße /
Guffertstraße 14
6. Informationen / Anfragen

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.9.2024
--

Sachverhalt:

Die Niederschrift vom 8.10.2024 wurde den Mitgliedern des Gemeinderats mit der Einladung zur heutigen Sitzung elektronisch übermittelt.

Mitglieder des Gemeinderats Max Bauer, Barbara Deflorin, Johann Gillhuber und Adolf Schwarzer nahmen an der Abstimmung nicht teil, da sie in der Sitzung vom 8.10.2024 entschuldigt fehlten.

Beschluss:

Die vorgelegte Niederschrift wird durch die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 13
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 2 Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 8.10.2024

Sachverhalt:

In der letzten Gemeinderatssitzung vom 8.10.2024 wurde im nichtöffentlichen Teil Folgendes beschlossen:

-2 Notarverträge über die Geltendmachung des Erwerbsrechts aus alten Erbbaurechtsverträgen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

Top 3 23. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau im Bereich "Am Bergfeld". Fl.Nr. 177 T Gmkg. Warngau - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--

Sachverhalt:

Auf den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinderatssitzung am 16.07.2024 (TOP 5) wird Bezug genommen.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortsteils Oberwarngau. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 177 Tfl. Gmkg. Warngau und weist eine Größe von ca. 0,697 ha auf.

Luftbild 2022



Im Bereich „Am Bergfeld“ ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung durch den Kindergarten, den Pfarrhof sowie die Erweiterung des örtlichen Friedhofs vorgesehen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den überplanten Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche dar. Durch eine Anpassung des FNPs mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ soll der Bestand gesichert und entsprechend der örtlichen Ausprägung in den Flächennutzungsplan als zentrales Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen werden.

Im Anschluss an das Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen sowie der südlich und westlich angrenzende Friedhof, der als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet ist. Im Nahbereich befinden sich Wohnnutzungen und einzelne Gebäude für die Landwirtschaft. Die Bereiche mit Bebauung im Nahbereich sind als Dorfgebiet (MD) entwickelt. Der Änderungsbereich grenzt im Süden an die Ortsstraße „Am Bergfeld“.

Eine verbindliche Bauleitplanung gem. § 30 BauGB liegt für das überplante Gebiet nicht vor. Der Bereich ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Auszug aus FNP mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch schwarz gestrichelt umrandet):



Der Geltungsbereich ist an die bestehenden Siedlungsbereiche der Gemeinde angebunden. Das Areal liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungs-entwicklung fort. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

Durch den etablierten Gehölz- und Baumbestand am nördlichen Rand des Änderungsbereichs sowie innerhalb des Plangebiets findet ein harmonischer Übergang des bebauten Bereichs in die offene Landschaft statt. In Bezug auf das Ortsbild, Immissionen / Emissionen, Erschließung und die technische Infrastruktur ergeben sich keine Änderungen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Aufgrund der Anpassung des Flächennutzungsplans an die bestehende und ausgeübte Nutzung sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen zu verzeichnen. Ein Ausgleichsbedarf wird daher nicht bilanziert.

Innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m, das nächstgelegene Bodendenkmal ca. 170 m westlich des Änderungsbereichs.

Biotope oder Lebensstätten gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete. Somit sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss gegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplans des Planungsbüros PLG Strasser GmbH, Rosenheim, in der Fassung vom November 2024 einschließlich Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 17
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 4	Vollzug der Baugesetze, Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück FINr 3355 der Gemarkung Warngau Am Moos 9
--------------	--

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt auf der ehemaligen Fläche der Garage ein Einfamilienhaus zu errichten. Der Eingang soll über den bestehenden Garagenhof erfolgen. Die Grundfläche wird mit 93 m² beantragt. Der geplante Neubau hat eine Wandhöhe von 5,80 m; die dazugehörige Firsthöhe ist mit 7,36 m angedacht. Es sind 2 Vollgeschosse beantragt; die Dachneigung beträgt 22°.

Im Südwesten und Nordosten soll ein Balkon errichtet werden, der innerhalb des Dachüberstandes zum Liegen kommt.

Die Anzahl der Stellplätze für 2 Wohneinheiten 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 Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Als Vergleich wurden 3 Gebäude in der näheren Umgebung herangezogen:

Als erstes Bezugsobjekt wurde das Gebäude Am Moos 7 gewählt.

Das Bezugsobjekt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Grundfläche beträgt 176 m² und ist somit deutlich größer als der geplante Neubau. Die vorhandene Wandhöhe beträgt 6,05 m. Die vorhandene Firsthöhe 8,27 m. Das Bezugsobjekt hat wie der geplante Neubau zwei Vollgeschosse.

Bezugsobjekt 1: Am Moos 7
GR= 176m²; WH=6.05m; FH=8.27m

Als zweites Bezugsobjekt wurde das Gebäude Am Moos 12 gewählt.

Das Bezugsobjekt befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Grundfläche beträgt hier 145m² und ist ebenfalls deutlich größer als das geplante Einfamilienhaus. Die vorhandene Wandhöhe bei diesem Objekt beträgt 6,30 m. Die vorhandene Firsthöhe beträgt 8.10 m. Das Bezugsobjekt hat wie der geplante Neubau zwei Vollgeschosse

Bezugsobjekt 2: Am Moos 12
GR= 145m²; WH=6.30m; FH=8.10m

Als drittes Bezugsobjekt wurde das Gebäude Am Moos 18 gewählt. Das Bezugsobjekt befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Grundfläche beträgt 116m² und ist somit auch größer als beim geplanten Neubau. Die vorhandene Wandhöhe beträgt talseitig bei diesem Objekt 5,80m. Die vorhandene Firsthöhe beträgt talseitig 7.40m. Das Bezugsobjekt hat wie der geplante Neubau zwei Vollgeschosse.

Bezugsobjekt 3: Am Moos 18
GR= 116m²; WH=5.80m; FH=7.40m

Alle drei Bezugsobjekte sind größer als das geplante Einfamilienhaus. Der geplante Neubau liegt direkt zwischen den drei Objekten, die als Bezug herangezogen wurden.

Der beantragte Neubau eines Einfamilienhauses fügt sich nach Art und Umfang somit ein und ist aufgrund der vorangegangenen Vergleiche 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 04.11.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Ein Entwässerungsplan in 3-facher Ausfertigung ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 17
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 5	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid nach Art. 71 BayBO zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern bzw. einem Doppelhaus in Warngau, Nähe Lagerhausstraße / Guffertstraße 14
--------------	---

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern bzw. einem Doppelhaus (Variante 1-3) auf dem Grundstück, Fl.Nr. 1220/2 Gem. Warngau, Nähe Lagerhausstraße.

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 MI – Mischgebiet festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen können fast vollumfänglich auf dem eigenen Baugrundstück nachgewiesen werden.

Zusammen mit dem beauftragten Architekten wurden die einzelnen Varianten (1-3) mit dem Sturzflutrisikomanagement der Gemeinde Warngau angepasst, um den Versuch einer zukünftigen Sicherheit bei Hochwasser zu erreichen. Nach Auskunft des Architekten wurden die einzelnen Varianten mit Hilfe der Risikokarte N₁₀₀ geplant bzw. situiert.

Auskünfte beim Bayernwerk ergaben, dass innerhalb des Baugrundstücks keine Leitungen der BAG verlaufen. Jedoch sind im Bereich der Lagerhausstraße eine Vielzahl von Leitungen vorhanden, die die vorhandene Trafostation bedienen. Eine Sicherung durch eine private Dienstbarkeit ist daher vor Erteilung der Baugenehmigung zu prüfen.

Vorstellung der einzelnen Varianten:

Variante 1: Errichtung von zwei Einfamilienhäusern quer zur Lagerhausstraße

Bei der Variante 1 sollen die beiden Einfamilienhäuser quer zur Lagerhausstraße errichtet werden. Die beiden Häuser weisen eine unterschiedliche Länge (11,00 m / 10,60 m) aus; die dazugehörige Breite mit 8,50 m ist bei beiden vorgeschlagenen Einfamilienhäusern identisch. Die Dachneigung soll 26° betragen; die Wandhöhe beträgt bei diesen beiden Baukörpern 6,50 m; es würde eine Giebelhöhe von 8,57 m entstehen; es sind 2 Vollgeschosse angedacht.

Die erforderlichen Stellplätze (je WE – 2 Stellplätze) werden durch 4 offene Stellplätze nachgewiesen.

Variante 2: Errichtung von zwei Einfamilienhäusern quer und längs zur Lagerhausstraße

Bei der Variante 2 wird lediglich das zum Lagerhaus situierte Einfamilienhaus um 90° gedreht. Bei dieser Variante werden die beiden Einfamilienhäuser in der selben Länge und Breite errichtet. Die Dachneigung beträgt auch hier 26°; die Wandhöhe beträgt bei diesen beiden Häusern ebenfalls 6,50 m; es entsteht eine Giebelhöhe von 8,57 m; es sind auch hier 2 Vollgeschosse angedacht.

Die erforderlichen Stellplätze (je WE – 2 Stellplätze) werden durch 4 offene Stellplätze nachgewiesen.

Variante 3: Errichtung eines Doppelhauses oder eines Zweifamilienhauses längs zur Lagerhausstraße

Bei der Variante 3 soll ein Doppelhaus oder ein 2-Familienhaus längs zur Lagerhausstraße errichtet werden. Das Gebäude wird mit 16,00 m x 11,00 m beantragt. Auch bei dieser Variante 3

sollen 2 Vollgeschosse errichtet werden; die Dachneigung beträgt 26°; Die Wandhöhe soll hier ebenfalls 6,50 m betragen. Die Giebelhöhe beträgt bei dieser Variante 9,18 m.

Die erforderlichen Stellplätze (je WE – 2 Stellplätze) werden durch 4 offene Stellplätze nachgewiesen.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium diskutierte über die drei vorgeschlagenen Varianten. Ein Hinweis auf Lärm ist im Mischgebiet (MI) nicht nötig. Bei dem vorliegenden Antrag auf Bauvorbescheid sind bereits die einschlägigen Fachstellen durch das Landratsamt Miesbach zu beteiligen.

Bei einem späteren Bauantrag ist nochmals explizit auf das Sturzflutmanagement der Gemeinde Warngau hinzuweisen. Unter Umständen sind die Wasserverläufe und dgl. in einem Gutachten nachzuweisen; genaueres regelt aber evtl. das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Ein Haftungsausschluss ist ebenfalls bei einem späteren Bauantrag im Beschlussvorschlag zu verankern.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt Kenntnis von den einzelnen Varianten 1-3 und stimmt der Variante 1 der vorgelegten Pläne in der Fassung vom 02.11.2024 gemäß dem Antrag auf Bauvorbescheid vom 02.11.2024 zu.

Eine Dienstbarkeit zwischen der Antragstellerin und dem Bayernwerk bzgl. der Leitungen im gesamten angrenzenden Bereich zur Lagerhausstraße (siehe Spartenplan Bayernwerk vom 30.10.2024) falls nötig, ist vorzulegen.

Die Antragstellerin wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante Baumaßnahme keine negativen Auswirkungen für Dritte entstehen dürfen. Grundlage dafür ist der § 37 Abs. 1 WHG.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 17
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 6 Informationen / Anfragen

-Die Bürgerversammlung findet am 14.11.2024, 19:30 Uhr im Gasthof zur Post statt.

-Der Volkstrauertag findet am 17.11.2024 statt. Die Einladungen an die Mitglieder des Gemeinderates wurden verschickt.

-Am 18.11.2024 beginnen die Aufbauarbeiten der neuen Asylunterkunft.

-Am 9.11.2024 fand das Dorfschießen in Wall statt. Mitglied des Gemeinderats Max Bauer bedankt sich für die rege Teilnahme.

-Die Neugestaltung des Reithamer Weihers wird gelobt.

Sitzungsende des öffentlichen Teils: 19:30 Uhr

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

GEMEINDERAT WARNGAU, den 11.12.24

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

Thomas Weimann
Schriftführer