

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 09.04.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:01 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Herr Klaus Thurnhuber FWG

Gemeinderatsmitglieder:

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:

Gemeinderatsmitglieder:

Frau Andrea Anderssohn GRÜNE

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung 12.3.2024
Vorlage: 2024/0311
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.3.2024
Vorlage: 2024/0312
3. Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Dachgeschosses; Erweiterung um einer Wohneinheit in Warngau, Austr. 17, Fl.-Nr. 134 Gem. Warngau
Vorlage: 2024/0313
4. Bauantrag zur Errichtung einer landw. genutzten Maschinen- und Bergehalle im OT Wall, Kirchlehen 1, Fl.Nr. 279 Gem. Wall
Vorlage: 2024/0314
5. Neubau Feuerwehrhaus Warngau; Vorstellung des ersten Konzepts
Vorlage: 2024/0316
6. Nahwärmeversorgung Birkerfeld I und Birkerfeld II; Konzeptvorstellung
Vorlage: 2024/0317
7. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans Birkerfeld III (an der Vivo); Veränderungssperre
Vorlage: 2024/0315
8. Informationen/Anfragen
Vorlage: 2024/0318

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung 12.3.2024 Vorlage: 2024/0311

Sachverhalt:

Die vorgelegte Niederschrift der Sitzung vom 12.3.2024 wurde im Umlaufverfahren den Gemeinderäten übermittelt. Änderungswünsche wurden in die Niederschrift eingearbeitet.

Beschluss:

Die vorgelegte Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 12.3.2024 wird genehmigt.

(Mitglied des Gemeinderats Max Bauer enthält sich der Stimme, nachdem er an der Sitzung vom 12.3.2024 nicht teilgenommen hat.)

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.3.2024 Vorlage: 2024/0312
--

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.3.2024 wurden keine Beschlüsse gefasst, die eine Bekanntgabe nach Art 52 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern erfordern

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3 Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Dachgeschosses; Erweiterung um einer Wohneinheit in Warngau, Austr. 17, Fl.-Nr. 134 Gem. Warngau Vorlage: 2024/0313

Sachverhalt:

Auf den genehmigten Vorbescheid vom 08. Januar 2024 wird verwiesen.

Der Antragsteller beabsichtigt, das bestehende Gebäude mit einer Wohneinheit auf zwei Wohneinheiten zu erweitern. Um dazu mehr Wohnraum zu schaffen, wird angedacht, den First um 90° zu drehen. Dies wurde bereits im vorherigen Vorbescheid positiv beschieden. Außerdem wird eine Wandhöhe von 7,00 m beantragt.

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen können auf dem Baugrundstück nicht vollumfänglich nachgewiesen werden. Die erforderliche Abstandsflächenübernahme des Nachbarn auf der Fl.Nr. 134/1 Gemarkung Warngau liegt bereits vor.

Die beantragte Aufstockung fügt sich nach Art und Umfang ein und ist zulässig. Planungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.

Die erforderlichen Stellplätze für 2 Wohneinheiten gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau sind eingehalten (4 Stellplätze – 2 Wohneinheiten).

Das Dachflächenwasser soll wie im Altbestand frei auf dem Gelände entwässern sowie anschließend wieder in der Oberflächenbodenzone versickern. Das Schmutzwasser soll auch wieder im Bestand angeschlossen werden.

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass hierzu kein Nachweis geführt wurde. Vor allem ist die Entsorgung von Schmutzwasser explizit zu prüfen, da durch diesen Bauantrag eine weitere Wohneinheit entsteht.

Wurde die Baugenehmigung erteilt, geht der Fachplaner, das kann auch der Installateur sein, an die detaillierte Ausarbeitung des Entwässerungsplans. Dieser ist dann bindend und muss beim Bau des Gebäudes befolgt werden.

Ebenso wurde die gesamte Freiflächenproblematik vom Antragsteller nicht berücksichtigt (Bestand unverändert).

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 13.03.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Ein Entwässerungsplan ist ein fester Teil der eingereichten Bauvorlagen und ist zwingend nachzureichen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 4 Bauantrag zur Errichtung einer landw. genutzten Maschinen- und Bergehalle
im OT Wall, Kirchlehen 1, Fl.Nr. 279 Gem. Wall
Vorlage: 2024/0314**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau im Außenbereich.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, da der Flächennutzungsplan das Areal als landwirtschaftliche Fläche ausweist und die Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung des Antragstellers ist erkennbar.

Die Maschinenhalle befindet sich angrenzend an die bereits bestehende Güllegrube.

Eine Ver- und Entsorgung (Wasser/Kanal) ist in den Planunterlagen nicht ersichtlich.

Die zu errichtende Halle hat eine Breite von 10,00 m und eine Länge von 20,46 m. Die Halle wird ebenerdig, frostfrei gegründet, ohne Keller errichtet. Die Halle wird in zimmermannsmäßig ausgesteifter Holzständerbauweise errichtet. Die Außenhaut der Halle (3-Seiten) wird längsverschalt. Der vordere Bereich ist offen. Die Dachneigung beträgt 20°. Das Vordach auf der dem Hauptgebäude zugeordneten Seite wird um 1,50 m verlängert ausgeführt. Die Durchfahrtshöhe im Bereich der Einfahrt wird mit 4,50 m angegeben.

Die angrenzenden Nachbarn haben dem Bauantrag **nicht** zugestimmt. Die Beteiligung soll durch das LRA Miesbach erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 25.02.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Neubau Feuerwehrhaus Warngau; Vorstellung des ersten Konzepts Vorlage: 2024/0316
--

Sachverhalt:

In der Arbeitssitzung Feuerwehrhaus vom 2.4.2024 wurde ein erstes Konzept vorgestellt. Die Ideen aus der Sitzung müssen noch eingearbeitet werden und lagen zur heutigen Gemeinderats-sitzung noch nicht vor. Der Tagesordnungspunkt wird deshalb abgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6 Nahwärmeversorgung Birkerfeld I und Birkerfeld II; Konzeptvorstellung Vorlage: 2024/0317
--

Sachverhalt:

Die Präsentation von Herrn Brünner (EST) enthält personenbezogene Daten. Aus diesem Grund wird der Tagesordnungspunkt in der öffentlichen Sitzung abgesetzt und in den nichtöffentlichen Teil der Sitzung verlegt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7	Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans Birkerfeld III (an der Vivo); Veränderungssperre Vorlage: 2024/0315
--------------	--

Sachverhalt:

Mitglied des Gemeinderats Johann Gillhuber stellte am 17.3.2024 einen Antrag an den Bürgermeister und das Gremium. Der Antrag lautet wie folgt:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister und Gemeinderatskollegen, hiermit stelle ich den Antrag, für die nächste Gemeinderatssitzung im April 2024, einen neuen Bebauungsplan (Birkerfeld III) für das Gelände an der Vivo zu erstellen (Vivo, Asylfläche und das nächste Feld). Ebenso beantrage ich eine Veränderungssperre auf diese Flächen zu erheben. Wir haben für unser Gemeindegebiet die Planungshoheit! Diese zukünftige Fehlentwicklung der Gemeinde Warngau muss verhindert werden (Überlastung der Infrastruktur, Schulen, Hort ...). Mit freundlichen Grüßen“

Der Antrag wurde zur weiteren rechtlichen Prüfung an die Rechtsanwaltskanzlei Döring & Spieß weitergeleitet. Herr Rechtsanwalt Markus Hanneder nahm mit Schreiben vom 25.3.2024 wie folgt Stellung:

„Sehr geehrter Herr Beer,

in der vorbezeichneten komme ich zurück auf unser am 21.03.2024 geführtes Telefonat und kann in Ihnen in der Sache Folgendes an die Hand geben:

Voraussetzung für den Erlass einer wirksamen Veränderungssperre wäre, dass ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird und diesem eine hinreichend konkretisierte Planungsabsicht zugrunde liegt. Dies bedeutet, dass der künftige Planinhalt für das gesamte Plangebiet daher bereits in einem Mindestmaß bestimmt und absehbar sein muss. Regelmäßig ist dies der Fall, wenn die Nutzungsart festgelegt wird. Eine reine Verhinderungsplanung ist dagegen nicht möglich (vgl. Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, § 34 BauGB Rn. 9 mwN). Zwar müsste das Landratsamt eine rechtswidrige Veränderungssperre mangels Normverwerfungskompetenz anwenden, jedoch könnte es eine solche rechtsaufsichtlich beanstanden. Zudem stünden im Worst-Case Amtshaftungsansprüche und Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff im Raum. Hinzu kommt, dass das Landratsamt auch von einer rechtmäßigen Veränderungssperre eine Abweichung erteilen könnte. Nach der Blankettnorm des § 246 Abs. 14 BauGB kann bei Flüchtlingsunterkünften von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGBs erlassenen Rechtsvorschriften (also Bebauungsplänen oder Veränderungssperren) im erforderlichen Umfang abweichen, wenn auch bei Anwendung der Absätze 8 bis 13 des § 246 BauGB dringend benötigte Unterkunftsmöglichkeiten im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig hergestellt werden können. Diese Vorschrift wird von der Rechtsprechung nicht allzu streng ausgelegt. Erfolgsversprechender dürfte es daher sein, auf der Baugenehmigungsebene gegen das Vorhaben vorzugehen, dass man also darauf achtet, dass wirklich die Voraussetzungen des § 246 BauGB erfüllt sind und das Rücksichtnahmegebot gewahrt ist. Immerhin soll das Vorhaben unmittelbar neben einem Wertstoffhof errichtet werden. Abschließend darf ich vorsorglich noch darauf hinweisen, dass die Einvernehmensfiktion bei Flüchtlingsunterkünften bereits nach einem Monat eintritt, § 246 Abs. 15 BauGB. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen“

Diskussion:

Aussage:

Ein Entsorgungsfachbetrieb sucht eine Fläche von 10.000 bis 15.000 m². Dieser würde gut zum bereits bestehenden Betrieb (Vivo KU) passen.

Gegenargument:

Der BeBauPl Birkerfeld II wurde in der Sitzung vom 12.3.2024 verabschiedet. Ein neues Baugebiet wird die Regierung von Oberbayern vermutlich nicht befürworten. Hier wird auf die Schwierigkeiten die bei der Ausweisung von Birkerfeld II verwiesen.

Aussage:

Die Asylunterkunft mit 500 Personen ist eine zu große Belastung für die Gemeinde Warngau. Eine bessere Verteilung der Flüchtlinge auf die Landkreisgemeinden wäre zwingend erforderlich. Die Buslinie „Hoki“ ist nicht geeignet die Verkehrsanbindung des Flüchtlingsheims zu erfüllen.

Gegenargumente/Stellungnahme:

Der Landrat hat aktuell keine andere Möglichkeit die große Zahl an Schutzsuchenden unterzubringen. Die Unterkunft wird sicherlich kommen. Eine erneute ablehnende Beschlussfassung zum Bauantrag ist nicht mehr notwendig. Die bereits gefasste Gremiumsentscheidung ist ausreichend. Die Ablehnung wird auf dem Verwaltungsweg kommen. Die Gemeinde hat, nachdem § 246 BauGB zum Tragen kommt, keine baurechtliche Möglichkeit, den Bau der Unterkunft zu verhindern.

Über eine verbesserte Verkehrsanbindung wird nachgedacht. Eine Lösung liegt noch nicht vor.

Die Bürgermeister der Landkreisgemeinden haben ihre Solidarität gegenüber der Aufnahme von Flüchtlingen erklärt. Es bleibt zu hoffen, dass in den nächsten zwei Jahren auch in den Nachbargemeinden Unterkünfte geschaffen werden. Laut Landratsamt Miesbach wird die Warngauer Unterkunft letztendlich in zwei Jahren aufgelöst.

Bürgermeister Thurnhuber wiederholt die Forderungen der Gemeinde (z.B. Kinderbetreuung, Supermarkt vor Ort, Sicherheitsdienst usw.), die an den Landrat gerichtet wurden. Thurnhuber wird darauf achten, dass diese Forderungen auch in die Tat umgesetzt werden.

Die Diskussion zum Thema Asylunterkunft sollte beendet werden. Jede weitere Diskussion schadet dem Ansehen der Gemeinde Warngau. Der Kern der heutigen Entscheidung ist die Ausweisung eines weiteren Bebauungsplanes und nicht das Thema Asyl.

Beschluss:

Der Aufstellung eines Bebauungsplan Birkerfeld III und einer Veränderungssperre wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Informationen/Anfragen Vorlage: 2024/0318
--

Informationen:

- Energiemonitoring
Pro Monat sehen sich ca. 156 Personen die Daten im Internet an.

- Planungsverband Region 17
Der Planungsverband erstellt eine Übersicht über die geeigneten Flächen zur Windkraftnutzung.

- Breitbandausbau (schnelles Internet)
Die Ortsteile Oberwarngau, Hössenthal, Stuttlehen und Kirchlehen werden bis 30.6.2024 ausgebaut.

- Überwachung der Wiederverfüllung der Kiesgrube Froschauer
Die Stellungnahme des Landratsamtes wurde an alle Mitglieder des Gemeinderates verteilt.

- Kindertageseinrichtung Oberwarngau
Der Bau befindet sich noch in der Planungsphase.

- Gottesdienst am 23.6.2024, 10 Uhr
Nach der Sanierung der Kirche findet eine anlassbezogene Messe statt.

- Genehmigungsfreistellung Am Allerheiligenweg
Der Neubau wurde im Freistellungsverfahren genehmigt.

Anfragen:

- Freischneiden der Wege und Pflege der Straßenbankette
In der „Landzeit“ sollten die Bürger darauf hingewiesen werden, die Wege von Gehölz freizuhalten und die Bankette zu pflegen.

- Wohnen im Alter
Der Termin „Wohnen im Alter“ wurde gut besucht. Zwei Dinge sollten im Gemeindegebiet verbessert werden. Diese wären eine Verbesserung der

Straßenbeleuchtung und das Aufstellen von Ruhebänken. Vier Mitglieder des Gemeinderates erklärten sich bereit eine Bank zu stiften. Es kam der Hinweis, dass die Bänke auch gepflegt werden müssen.

Abstimmungsergebnis:

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 17.06.24

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister