

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 14.05.2019
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 23:00 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

Hupfauer, Marlene

Obermüller, Leonhard

Spannring, Michael

Thurnhuber, Klaus

Thurnhuber, Marinus

Ab Top 2 anwesend.

Weiland, Jakob

Entschuldigt fehlen:

Huber, Peter

Entschuldigt.

Rinshofer, Lorenz

Entschuldigt.

Schwarzer, Adolf

Entschuldigt.

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.04.2019.
2. Bauantrag von Fabian Kniegl.
Eingabeplanung zur Erweiterung der Bike-Ranch.
Bauort: Reitham 10, Flurnummer 2073, Gemarkung Warngau.
Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anzahl der geplanten Dachfenster.
3. Bauantrag von Peter Hagn.
Bauvorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle.
Bauort: Hochleiten 1, Flurnummer 127, Gemarkung Wall.
4. Bauantrag von Andreas Gartmeier.
Bauvorhaben: Abbruch der Tenne und Anbau eines Büro- und Gewerbegebäudes.
Bauort: Burgweg 7, Flurnummer 607, Gemarkung Wall.
5. Bauantrag von Barbara und Michael Drohmann.
Tektur zum genehmigten Bauantrag, BV 2008, durch Umbau des Nebengebäudes und Errichtung eines Carports.
Bauort: Bernloh 20, FlNr. 1220, Gemarkung Wall.
6. Bauantrag Josefa Schreindl.
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten.
Bauort: Osterwarngau, Dorfstraße 24, Flurnummer 3309/1, Gemarkung Warngau.
Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich eines Zwerchgiebels (gem. Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO).
7. Bauantrag Manfred Kohlhofer.
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses.
Bauort: Riedstraße 23, Oberwarngau, FlNr. 1269/1, Gemarkung Warngau.
8. Vollzug des Baugesetzbuches.
8. Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau;
Vorentwurf der Fassung vom 11.01.2019.
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
Behandlung der aus diesen beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen.
Fortführung des Verfahrens.

9. Vollzug des BauGB; Bebauungsplan Nr. 19 "Reitham".
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.
Beschleunigtes Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB.
Fassung vom 10.01.2019.
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
Behandlung der aus diesen beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen.
Erneute Auslegung der Planung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
in der Fassung vom 03.05.2019.
10. Antrag der Kirchenverwaltung Wall auf Zuschuss für die Dachsanierung
am Kindergarten/Pfarrheim in Wall.
11. Neue Fahrradabstellanlage am Bahnhof Warngau.
12. Informationen und Anfragen.

Öffentlicher Teil

Top 1 Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.04.2019.

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorgelegten Niederschrift zu.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|--|
| Anwesend: | 13 |
| Ja-Stimmen: | 11 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 2 berechnigte Enthaltungen: Anderssohn Andrea, Bauer Max. |

Top 2 Bauantrag von Fabian Kniegl. Eingabeplanung zur Erweiterung der Bike-Ranch. Bauort: Reitham 10, Flurnummer 2073, Gemarkung Warngau. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anzahl der geplanten Dachfenster.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Warngau Nr. 19 „Reitham“ und entspricht dessen Vorgaben.

Das Grundstück ist erschlossen und die Versorgung ist gesichert.

Der notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anzahl der geplanten Dachfenster wird zugestimmt.

Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

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

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

Top 3 Bauantrag von Peter Hagn. Bauvorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle. Bauort: Hochleiten 1, Flurnummer 127, Gemarkung Wall.

Das Bauvorhaben liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich von Warngau.

Das Bauvorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und dient der Optimierung der Arbeitsabläufe in der Landwirtschaft.

Die Erschließung und die Versorgung sind gesichert.

Öffentliche Belange stehend dem Bauvorhaben nicht entgegen.

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

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

**Top 4 Bauantrag von Andreas Gartmeier.
Bauvorhaben: Abbruch der Tenne und Anbau eines
Büro- und Gewerbegebäudes.
Bauort: Burgweg 7, Flurnummer 607, Gemarkung Wall.**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich von Warngau.

Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 4 BauGB privilegiert und ist daher genehmigungsfähig.

Öffentliche Belange sind nicht betroffen.

Die Erschließung und die Versorgung der Gebäude ist gewährleistet.

Der Gemeinderat Warngau stimmt daher dem Bauvorhaben zu und spricht dafür das gemeindliche Einvernehmen aus.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

**Top 5 Bauantrag von Barbara und Michael Drohmann.
Tektur zum genehmigten Bauantrag, BV 2008, durch Umbau
des Nebengebäudes und Errichtung eines Carports.
Bauort: Bernloh 20, FlNr. 1220, Gemarkung Wall.**

Das Objekt Bernloh 20, wurde durch Baugenehmigung des staatlichen Bauamtes Miesbach, Az. 4-2008-1135-T, Bescheid vom 19.11.2008, renoviert und in Teilen wieder aufgebaut.

Durch die nun vorliegende Tektur wird der Umbau von Nebengebäuden und Errichtung eines Carports beantragt.

Dem Bauvorhaben stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Der Gemeinderat Warngau befürwortet das Bauvorhaben und spricht dafür das gemeindliche Einvernehmen aus.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

Top 6 Bauantrag Josefa Schreindl.
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten.
Bauort: Osterwarngau, Dorfstraße 24, Flurnummer 3309/1,
Gemarkung Warngau.
Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich eines
Zwerchgiebels (gem. Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO).

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich von Osterwarngau.

Die Fläche ist lt. Flächennutzungsplan als „MD-Fläche“ dargestellt.

Die Erschließung ist gesichert.

Öffentliche Belange sind nicht betroffen.

Der Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung hinsichtlich eines Zwerchgiebels gem. Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO stimmt der Gemeinderat Warngau zu.

Der Gemeinderat Warngau stimmt daher dem Bauvorhaben zu und erteilt dafür das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

Top 7 Bauantrag Manfred Kohlhofer.
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses.
Bauort: Riedstraße 23, Oberwarngau, FlNr. 1269/1, Gemarkung Warngau.

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich von Oberwarngau innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Warngau Nr. 1.

Die Erschließung und die Versorgung des Bauvorhabens sind gesichert.

Das Bauvorhaben entspricht den zukünftigen Vorgaben des Bebauungsplanes für den die Änderung durch Aufstellungsbeschluss vom 12.03.2019 beschlossen worden ist.

Der Gemeinderat Warngau stimmt dem Bauvorhaben daher zu und erteilt dafür das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

**Top 8 Vollzug des Baugesetzbuches.
8. Änderung des Flächennutzungsplanes Warngau;
Vorentwurf der Fassung vom 11.01.2019.
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
Behandlung der aus diesen beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen.
Fortführung des Verfahrens.**

Flächennutzungsplan Warngau, 8. Änderung, Fassung vom 11.01.2019, im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Warngau Nr. 19 „Reitham“ – 7. Änderung.
Auslegungsfrist war vom 21.03.2019 bis 24.04.2019.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:
Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingereicht.
Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist daher nicht notwendig.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

ADBV Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Keine Äußerung/keine Bedenken.
Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

AELF – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen:
Keine Einwände.
Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Ortsobmann des Bauernverbandes; Ortsobmann Jakob Zehrer jun.
Keine Einwände.
Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Bayerischer Bauernverband, Holzkirchen:
Keine Einwände/keine Bedenken.
Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

bayernnets GmbH, München:
Keine Einwände. Keine Anlagen im Geltungsbereich.
Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Bayernwerk Netz GmbH:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

BfD – Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Bauleitplanung München:

Stellungnahme:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach unseren gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Baudenkmäler:

Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

FINr. 2057, 2431, 2450, Gemarkung Warngau.

Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Ferialkirche Maria Heimsuchung in Reitham.

FINr. 2057, 2059, 2450, Gemarkung Warngau.

Das Plangebiet überlagert den historischen Kern des sich spätestens um 1640 um eine Pestkapelle mit Friedhof entwickelnden Weiler Reitham mit oben genannten bekannten Bodendenkmälern vollständig.

Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk. Die bereits bekannten Denkmalflächen sind von jeder weiteren Überbauung freizuhalten. Wir regen an den noch nicht überbauten Teilbereich von FINr. 2057, Gemarkung Warngau nicht als MD, sondern als Grünfläche festzusetzen. Auch machen wir darauf aufmerksam, dass vergleichbare frühmittelalterliche Reihengräberfelder oft eine erhebliche Ausdehnung mit bis zu mehreren Hundert Bestattungen besitzen.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter denkmal.bayern zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web-MapService zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von Bodendenkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG. Das BfD stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Abwägung der Gemeinde Warngau:

Die Gemeinde Warngau wird sich gemäß der genannten Vorgaben erneut mit den Darstellungen und Formulierungen für die Bodendenkmäler befassen und entsprechende Einarbeitungen vornehmen.

Da diese Thematik für den Ortsteil Reitham bekannt ist, holt sich die Gemeinde bei Vorliegen von neu beantragten Bauvorhaben vorab die Stellungnahme des LRA Miesbach – FB Denkmalschutz – ein. Diese ist in die Einarbeitung der Änderungsunterlage im Bauleitplanverfahren eingeflossen.

Die Anregung für das Flurstück 2057 wird zur Kenntnis genommen.

Hier liegt bereits ein rechtsgültiger Erlaubnisbescheid für Tiefbauarbeiten für den geplanten Baukörper, für den Antragsteller nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, vor.

Dieser enthält sehr umfangreiche Auflagen und Regelungen für sachgemäßes Verhalten während der gesamten Baumaßnahme.

In diesem Bescheid vom 11.06.2018 erklärt das LRA Miesbach

– Untere Denkmalschutzbehörde –, dass das Bld mit Schreiben vom 01.06.2018 sein Einverständnis für dieses Bauvorhaben erteilt und somit die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 i.V. m. Art. 15 DSchG erteilen konnte.

Vorab erteilte die Gemeinde Warngau ihr Einverständnis.

Der Anregung zum o.g. Flurstück 2057 wird die Gemeinde aus o.g. Begründung im Bauleitplanverfahren nicht nachkommen.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. Miesbach:

Keine Einwände.

Eine Abwägung der Gemeinde Warngau ist dazu nicht notwendig.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut:

Im Geltungsbereich befindet sich eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme voraussichtlich verlegt werden muss.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit unserer Fertigungssteuerung abzustimmen.

Bei den übrigen Telekommunikationslinien bitten wir Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden bzw. beschädigt werden.

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 2013 – siehe u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung der Gemeinde Warngau:

In der vorliegenden Stellungnahme bezieht sich die Deutsche Telekom Technik GmbH auf das Bauvorhaben, für welches in der 8. Änderung des BBL Baurecht geschaffen wird FlNr. 2057, Abbruch eines landw. Anwesens/Errichtung eines Wohngebäudes.

Die Umsetzung der Planung des Bauvorhabens liegt in vollem Umfang in der Verantwortung des Bauherrn. Der Bauherr erhält einen Abdruck der eingegangenen Stellungnahme der vorgebrachten fachlichen Hinweise der Telekom.

Telefonica München – Zentrale:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Erzbischöfliches Ordinariat München, FB Pastoralraumanalyse:

Keine Einwände, keine Äußerung.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Freiwillige Feuerwehr Warngau, Alfred Woehl.

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Gemeinde Gmund a. Tegernsee:

Keine Einwände, keine Bedenken.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Gemeinde Valley:

Keine Äußerung, keine Bedenken.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Gemeinde Waakirchen:

Keine Äußerung.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Gemeinde Weyarn:

Keine Äußerung.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Handwerkskammer für München und Oberbayern,

Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

IHK München und Oberbayern:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Kath. Kirchenstiftung/Pfarramt Warngau:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Kreishandwerkerschaft Miesbach-Bad Tölz-Wolfratshausen:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Landratsamt Miesbach:

Abt. 3 - Architektur, Städtebau, Denkmalschutz:

Keine Äußerungen/keine Bedenken.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Landratsamt Miesbach - FB 23.1 – Mobilität, Untere Straßenverkehrsbehörde:

Keine Einwände. Keine Äußerung.

Eine Abwägung der Gemeinde Warngau ist nicht notwendig

Untere Immissionsschutzbehörde Landratsamt Miesbach:

Keine Äußerung/keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Landratsamt Miesbach, FB 33.2 Fachlicher Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Darstellung der orts- und landschaftsbildbestimmenden Baumgruppen/Alleen, sowohl innerhalb des Änderungsbereiches, als auch in der dargestellten Umgebung, stimmt nicht mit der Realität überein. Hier besteht dringender Überarbeitungsbedarf.

Die Darstellung der orts- und landschaftsbildbestimmenden Baumgruppen wird teilweise durch andere Darstellungen überdeckt.

Die Abgrenzung von Grünflächen und Dorfgebiet ist nicht immer ganz nachvollziehbar, da sie teilweise sehr flächenscharf und dann wieder sehr oberflächlich erfolgt.

Abwägung der Gemeinde Warngau dazu:

Die Art der Darstellung im FNP ist grundsätzlich mit dem staatl. Bauamt – FB für Bauleitplanung – abgestimmt.

Bauleitplanung ist in ständiger Entwicklung und somit auch die Planzeichnung.

Dennoch wird die Gemeinde im Zuge eines nächsten Änderungsverfahrens prüfen, welche zeichnerischen Darstellungsanpassungen sie im FNP vornehmen kann.

Landratsamt Miesbach; FB 32 Wasser- und Bodenschutz:

Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern.

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasser-durchlässige Befestigungen, insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn weiche Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit den dazugehörigen technischen Regeln oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen technischen Regeln eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Er-

laubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverantwortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsmaßnahmen in jedem Fall in Abstimmung mit den Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

Abwägung durch die Gemeinde Warngau:

Grundsätzliche Überlegungen zur Regenwasserbewirtschaftung werden entsprechend im Bauleitplanverfahren der Bebauungsplanänderung behandelt.

Des Weiteren beschäftigt sich die Gemeinde derzeit grundsätzlich mit dem Thema Niederschlagswasser. Die ersten Gespräche für die Erstellung eines Sturzflutrisikomanagements sind bereits in enger Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erfolgt.

Wie auch schon in der Stellungnahme formuliert, liegt die Umsetzung der Planung des Bauvorhabens in der Verantwortung des Bauherrn.

Der Bauherr erhält einen Abdruck der eingegangenen Stellungnahmen und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise.

Markt Holzkirchen:

Keine Einwände.

Keine Abwägung durch die Gemeinde Warngau notwendig.

Planungsverband Region Oberland:

Verweist auf die Stellungnahme von der Regierung von Oberbayern und schließt sich dieser an. Die Abwägung der Gemeinde Warngau verweist auf diese Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

Polizeiinspektion Holzkirchen:

Keine Einwände.

Keine Abwägung durch die Gemeinde Warngau notwendig.

Polizeiinspektion Miesbach:

Keine Einwände. Keine Bedenken.

Eine Abwägung der Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1:

Keine Einwände.

Hinweis: Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Abwägung der Gemeinde Warngau:

Hauptziele der FNP-Änderung sind zum einen – die bestehenden und intakten Strukturen des Ortsteils Reitham zu erhalten, zu sichern und verträglich weiterzuentwickeln, und zum anderen: Die maßvolle Nachverdichtung/Erweiterung zuzulassen, unter Berücksichtigung der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch diese städtebaulichen Grundziele kann die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen werden.

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

1. Bei der Aufstellung und Änderung von FLNPI und BBPI sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen: Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

Abwägung der Gemeinde Warngau zu 1:

Das Hydrantennetz wurde von der Firma Fink, Leitungstechnik aus Dorfen, in der 19. KW im gesamten Gemeindebereich aufgenommen, überprüft und getestet. Der abschließende Bericht zu den Messergebnissen wird in der 21. KW erwartet. Die Gemeinde Warngau kommt somit ihrer Pflichtaufgabe „Löschwasserversorgung“ nach.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendehammerdurchmesser von mind. 18 m, für FF-Einsätze mit einer Drehleiter 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

Abwägung der Gemeinde Warngau zu 2:

Es handelt sich im vorliegenden Bauleitplanverfahren um eine bestehende Infrastruktur. Es werden keine neuen Straßen hergestellt.

Die fachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei zukünftigen Planverfahren berücksichtigt.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entspre-

chend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Abwägung der Gemeinde Warngau zu 3:

Der Bauherr ist verpflichtet, die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Diese werden vom staatl. Bauamt im Zuge der Baugenehmigung geprüft. Die Umsetzung der Planung des Bauvorhabens liegt in vollem Umfang in der Verantwortung des Bauherrn. Der Bauherr erhält einen Abdruck der eingegangenen Stellungnahmen und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise.

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr, Abschnitt II 3 Nr. 37 Brandschutz.

Abwägung der Gemeinde Warngau zu 4:

Siehe Abwägung zu Punkt 3. Die fachlichen Hinweise werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Staatliches Bauamt Rosenheim, FB Straßenbau:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Stadt Miesbach:

Keine Äußerungen.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG München:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Wasserversorgungsverein Reitham und Umgebung:

Keine Äußerung.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Beschluss des Gemeinderates Warngau:

Der Gemeinderat Warngau hat alle abgegebenen Stellungnahmen behandelt und durch eine Abwägung gewürdigt.

Der Gemeinderat Warngau stimmt allen Stellungnahmen und Abwägungen im Text zu.

Das Verfahren zur 8. Änderung wird fortgesetzt. Die dazu notwendigen Verfahrensschritte werden angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

**Top 9 Vollzug des BauGB; Bebauungsplan Nr. 19 "Reitham".
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19.
Beschleunigtes Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB.
Fassung vom 10.01.2019.
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
Behandlung der aus diesen beiden Verfahren eingegangenen Stellungnahmen.
Erneute Auslegung der Planung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
in der Fassung vom 03.05.2019.**

Bebauungsplan Warngau Nr. 19 „Reitham“, 8. Änderung, Fassung vom 10.01.2019.

Auslegungsfrist war vom 23.03.2019 bis 29.04.2019.

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme des Herr Johann Glockner, Reitham 33,
Einspruch gegen die Änderung des BBPl Reitham 19:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben lege ich Widerspruch gegen diese Änderung des BBPl Reitham 19 und dessen Festlegung der Bebauungsplangrenzen ein. Die Begründung ist die, dass durch die willkürliche Festlegung der BBPl-Grenzen zum einen und die bewusste Benachteiligung meiner Person zum anderen, mein bebaubares Grundstück soweit verkleinert wurde (589 qm, davon ca. 90 qm Straßenböschung, bis zu 2,5 m Höhe), dass keine vernünftige Bebauung mit zwei Wohneinheiten mehr möglich ist. Die ursprünglich bebaute Fläche war früher, vor 2002, ca. 800 qm. Meine vor kurzem beantragte Erweiterung auf ca. 1.000 qm, wurde trotz Befürwortung durch den Gemeinderat Warngau (Planungshoheit) abgelehnt.

Meine Hofstelle ist Gründungsmitglied des Wasserbeschaffungsverbandes Reitham, der bis heute zusammen 15 Hofstellen umfasst (+ 4 aus Böttberg). Diese Hofstellen haben vor über 100 Jahren Reitham mit Trinkwasser erschlossen. Dies zu erwähnen scheint mir wichtig, weil die Gemeinde in den 90iger und Nullerjahren meine Hofstelle, die Kirche und meinen Nachbarn, den Reithamer (Stoib) durch eine Ortsabrundungssatzung in den Außenbereich verlegte. Die Gründe waren politischer und taktischer (Causa Stoib/Kleeblatt Betrugssache) und nicht ortsplannerischer Natur. In dieser Zeit habe ich meine aufgegebenen landwirtschaftlichen Gebäudeteile abgerissen und wollte ihn als Wohngebäude nutzen. Durch die zwischenzeitliche Außenbereichslage durfte ich nur noch einen stark zurückgesetzten eingeschossigen Nutzbereich mit Garage, Remise, Heizung mit Werkraum, erstellen.

Meine Hofstelle war der Dorfschmied mit Landwirtschaft und später der Dorfkramer, also nie der Außenbereich und ich dachte natürlich, dass das später wieder (Wegfall Betrugsfall Reithamer) korrigiert wird; aber das war nicht der Fall.

Dass der Außenbereich kritisch gesehen wird ist mir klar, aber das so gar keine Korrektur mehr möglich sein soll kann ich nicht glauben, schon gar nicht, wenn ich nach Böttberg schaue, wo gerade ein früheres bewohntes, einstöckiges Gartenhaus durch einen zweigeschossigen, unterkellerten Ersatzbau mit 70 qm-Grundfläche und angebaute Garage ersetzt wurde. Böttberg ist ein Weiler im Außenbereich.

Ich habe einen Faktencheck gemacht (liegt bei) was die BBPL-Änderung für die Hofstelle bedeutet.

Derzeit ergibt sich, dass in Reitham an die 56 Wohnungseinheiten genutzt werden. Durch die Änderungen des BBPL und den festgelegten Regelungen ergeben sich zusätzliche mögliche 100 Wohneinheiten. Alle Grundstücke sind auf die 15 Hofstellen zurück zu führen und somit ist auch klar, dass mein Grundstück mit 589 qm, dass bei weitem allerkleinste ist. Bei den möglichen Wohneinheiten komme ich sehr knapp auf 2 Wohneinheiten und als einziger auf keine zusätzlichen.

Ich verstehe auch nicht warum die Grundstücke Eberl (Nachfahren der Hofstelle Wirt) FlNr. 2134, und mein Grundstück FlNr. 2138 und Bernecker FlNr. 2135/1, unbedingt komplett im Außenbereich verbleiben müssen. Hier geht's vielleicht um 8 neue Wohneinheiten. Das wären 8 % zusätzlich, von einer Zersiedelung kann man da nicht sprechen und auch die Ungleichbehandlung wäre durch eine Vereinnahmung abgemildert. Um Fremdverkäufe einzuschränken könnte man auch das Einheimischen Modell darüberlegen. Bisher wurden von den Einheimischen nur 5 Parzellen verkauft. Die meisten Abtrennungen von den Hofstellen erfolgte durch vererben, was dem Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft sehr förderlich war.

Ich werde bewusst benachteiligt und meine Fläche als einzige verkleinert, ich bin geschädigter der Causa Eberl und Stoib durch die Gemeinde Warngau. Ich habe 3 Kinder, ich habe immer relativ viel Steuern bezahlt und war früher über Jahrzehnte in mehreren Vereinen und in der Vorstandschaft tätig und war auch im Gemeinderat.

Abwägung der Gemeinde Warngau dazu:

In den vorliegenden Änderung des BBPL geht es nicht um die Festsetzung von Grenzen für den Geltungsbereich, sondern um die Änderung in folgenden Bereichen:

1. Für das Grundstück mit der Flurnummer 2057, Gemarkung Warngau, soll die Art der Nutzung geändert werden, um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude durch ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten ersetzen zu können. Zusätzlich soll Baurecht für ein landwirtschaftliches Nebengebäude geschaffen werden.
2. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2445/1, Gemarkung Warngau, soll eine Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht werden.
3. Festsetzungen zum Dorfweiher sollen aufgenommen werden, der Umgriff des Überschwemmungsgebietes wird unter Berücksichtigung bereits betroffener Maßnahmen neu festgesetzt.
4. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unabhängig von der Größe des Grundstücks auf zwei festgesetzt werden. Bei größeren Gebäudeeinheiten soll je angefangene 500 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zugelassen werden.
5. Die Einwände von Herrn Glockner können sich hier ausschließlich auf die Festsetzungen der Anzahl der Wohneinheiten beziehen.

Gemäß der städtebaulichen Begründung (Seite 2 von 10) hat die Gemeinde

Warngau versucht, in Vollziehung ihrer Planungshoheit, mit einem Instrument zur Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer aus Reitham, die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten und die negativen Auswirkungen einer übermäßigen Nachverdichtung zu vermeiden.

6. Es haben bereits sehr viele Gespräche, Planungsvorschläge, Vor-Ort-Begehungen sowie Treffen mit entsprechenden Fachleuten mit und für Herrn Glockner stattgefunden, um ihm die planungsrechtliche Situation seines Grundstücks zu erörtern. Sein Grundstück hat nicht erst mit der vorliegenden BBPl-Änderung die vorhandene Größe im Geltungsbereich. Er hat durch die 8. Änderung des BBPl. keine Nachteile. Dies ist ein subjektives Empfinden und kann nicht über das Wohl der Allgemeinheit gestellt werden. Seine Einwände werden zur Kenntnis genommen, bewirken jedoch keine Änderung der Planung.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

ADBV Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Keine Äußerung/keine Bedenken.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

AELF – Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Ortsobmann des Bauernverbandes; Ortsobmann Jakob Zehrer jun.

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Bayerischer Bauernverband, Holzkirchen:

Keine Einwände/keine Bedenken.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

bayern-nets GmbH, München:

Keine Einwände. Keine Anlagen im Geltungsbereich.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Bayernwerk Netz GmbH:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

BlfD – Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Bauleitplanung München:

Stellungnahme:

Im Bereich der Planänderung liegen nach unseren gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Baudenkmäler:

Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.

FlNr. 2057, 2431, 2450, Gemarkung Warngau.

Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Maria Heimsuchung in Reitham.

FlNr. 2057, 2059, 2450, Gemarkung Warngau.

Das Plangebiet überlagert erhebliche Teilflächen des sich spätestens um 1640 um eine Pestkapelle mit Friedhof entwickelnden Weiler Reitham mit oben genannten bekannten Bodendenkmälern vollständig.

Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, Umweltbericht und zugehörigem Planwerk. Die bereits bekannten Denkmalflächen sind von jeder weiteren Überbauung freizuhalten. Wir regen an den noch nicht überbauten Teilbereich von FlNr. 2057, Gemarkung Warngau nicht als MD, sondern als Grünfläche festzusetzen. Auch machen wir darauf aufmerksam, dass vergleichbare frühmittelalterliche Reihengräberfelder oft eine erhebliche Ausdehnung mit bis zu mehreren Hundert Bestattungen besitzen.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im gesamten Planungsgebiet bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art, gleich ob für Neu- oder Ersatzbau oder Abbruch, einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Der vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht ist keinesfalls ausreichend. Wir machen darauf aufmerksam, dass eine Sicherungs- und Dokumentationsgrabung sowie der sach- und fachgerechte Umgang mit dem frühmittelalterlichen Gräberfeld zu erwartenden Fundmaterial mit einem erheblichen Zeit- und damit auch Kostenaufwand verbunden ist, welcher durchaus die Grenzen der Zumutbarkeit erreichen kann.

Eine Erlaubnis kann daher nach momentanem Kenntnisstand nicht in Aussicht gestellt werden. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Landesamt empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter denkmal.bayern zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web-MapService zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von Bodendenkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen.

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des BBPl ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Das Bayer. Landesamt wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie). Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung

Abwägung der Gemeinde Warngau:

Die Gemeinde Warngau wird sich gemäß der genannten Vorgaben erneut mit den Darstellungen und Formulierungen für die Bodendenkmäler befassen und entsprechende Einarbeitungen vornehmen.

Da diese Thematik für den Ortsteil Reitham bekannt ist, holte sich die Gemeinde bei Vorliegen von neu beantragten Bauvorhaben vorab die Stellungnahme des LRA Miesbach – FB Denkmalschutz – ein. Diese ist in die Einarbeitung der Änderungsunterlage im Bauleitplanverfahren eingeflossen.

Für das Flurstück 2057 liegt bereits ein rechtsgültiger Erlaubnisbescheid für Tiefbauarbeiten für den geplanten Baukörper, für den Antragsteller nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, vor.

Dieser enthält sehr umfangreiche Auflagen und Regelungen für sachgemäßes Verhalten während der gesamten Baumaßnahme.

In diesem Bescheid vom 11.06.2018 erklärt das LRA Miesbach

– Untere Denkmalschutzbehörde -, dass das BlfD mit Schreiben vom 01.06.2018 sein Einverständnis für dieses Bauvorhaben erteilte und somit die Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 i.V. m. Art. 15 DSchG erteilen konnte.

Vorab erteilte die Gemeinde Warngau ihr Einvernehmen.

Nichts desto trotz wird die Gemeinde sich erneut mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in Verbindung setzen und das offensichtlich vorliegende Missverständnis aufklären.

Die Gemeinde beruft sich auf den rechtsgültigen Bescheid vom 11.06.2018.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. Miesbach:

Keine Einwände.

Eine Abwägung der Gemeinde Warngau ist dazu nicht notwendig.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut:

Im Geltungsbereich befindet sich eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme voraussichtlich verlegt werden muss.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn mit unserer Fertigungssteuerung abzustimmen.

Bei den übrigen Telekommunikationslinien bitten wir Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden muss bzw. beschädigt werden. Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgaben 2013 – siehe u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung der Gemeinde Warngau:

In der vorliegenden Stellungnahme bezieht sich die Deutsche Telekom Technik GmbH auf das Bauvorhaben, für welches in der 8. Änderung des BBL Baurecht geschaffen wird FlNr. 2057, Abbruch eines landw. Anwesens/Errichtung eines Wohngebäudes.

Die Umsetzung der Planung des Bauvorhabens liegt in vollem Umfang in der Verantwortung des Bauherrn. Der Bauherr erhält einen Abdruck der eingegangenen Stellungnahme der vorgebrachten fachlichen Hinweise der Telekom.

Telefonica München – Zentrale:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Erzbischöfliches Ordinariat München, FB Pastoralraumanalyse:

Keine Einwände, keine Äußerung.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Freiwillige Feuerwehr Warngau, Alfred Woehl.

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Gemeinde Gmund a. Tegernsee:

Keine Einwände, keine Bedenken.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Gemeinde Valley:

Keine Äußerung, keine Bedenken.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Gemeinde Waakirchen:

Keine Äußerung.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Gemeinde Weyarn:

Keine Äußerung.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Handwerkskammer für München und Oberbayern,
Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

IHK München und Oberbayern:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Kath. Kirchenstiftung/Pfarramt Warngau:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Kreishandwerkerschaft Miesbach-Bad Tölz-Wolfratshausen:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Landratsamt Miesbach:

Abt. 3 - Architektur, Städtebau, Denkmalschutz:

Keine Äußerungen/keine Bedenken.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Landratsamt Miesbach - FB 23.1 – Mobilität, Untere Straßenverkehrsbehörde:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist hinsichtlich evtl. geplanter oder beantragter Garagen/Carports zu beachten, dass diese nicht unmittelbar von einer öffentlichen Straße angefahren werden sollte bzw. sofern eine solche direkte Anfahrtsmöglichkeit gewünscht sein sollte, grundsätzlich ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3 m eingehalten wird, sofern das Ortsrecht keine strengeren Regelungen vorsieht.

Abwägung der Gemeinde Warngau:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Antragsteller weitergeleitet.

Untere Immissionsschutzbehörde Landratsamt Miesbach:

Keine Äußerung/keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Landratsamt Miesbach, FB 33.2 Fachlicher Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Darstellung der Orts- und Landschaftsbildbestimmenden Baumgruppen/Alleen, sowohl innerhalb des Änderungsbereiches, als auch in der dargestellten Umgebung, stimmt nicht mit der Realität überein. Hier besteht dringender Überarbeitungsbedarf.

Die Nebengebäude auf Fl.Nr. 2057 soll im Kronenbereich des als „zu erhalten“ gekennzeichneten Baumbestandes erfolgen. Der schützenswerte Baumbestand würde dadurch erheblich beeinträchtigt. Wir empfehlen eine Verschiebung des Standortes, so dass kein Konflikt mit dem Baumerhalt zu erwarten ist.

Abwägung der Gemeinde Warngau dazu:

Der Baumbestand ist in diesem Bereich lediglich als Planzeichen aufgenommen und entspricht nicht einer realitätsgetreuen Darstellung.

Die Gemeinde wird eine Verschiebung des Baufensters für das Nebengebäude sowie ein Aufmaß des Baumbestandes durch den Antragsteller in Erwägung ziehen.

Die Gemeinde wird prüfen, welche zeichnerischen Darstellungsanpassungen sie im weiteren oder künftigen Verfahren vornehmen kann.

Landratsamt Miesbach; FB 32 Wasser- und Bodenschutz:

Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzliche Überlegungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sollten bereits im Rahmen der Bauleitplanung beginnen. Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sog. Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern.

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, sind wasser-durchlässige Befestigungen, insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn weiche Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbe-handlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rück-halteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser gilt entweder die Niederschlags-wasserfreistellungsverordnung mit den dazugehörigen technischen Regeln oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdi-sches Gewässer kann im Rahmen des Gemeingebrauchs erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehöri-gen technischen Regeln eingehalten werden. Andernfalls ist auch hier eine wasserrechtliche Er-laubnis notwendig. Der Bauherr oder ein beauftragter Planer muss dabei zunächst eigenverant-wortlich prüfen, ob für sein Bauvorhaben die Voraussetzungen für die Anwendung der NWFreiV vorliegen.

Unabhängig davon hat die Planung und Ausführung der Einleitungsmaßnahmen in jedem Fall in Abstimmung mit den Landratsamt Miesbach, Team 32.2 Wasserwirtschaft zu erfolgen.

Abwägung durch die Gemeinde Warngau:

Erfahrungen im Ortsteil Reitham haben gezeigt, dass hier die Untergrundverhältnisse keine flä-chenhafte Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.

Grundsätzliche Überlegungen zur Regenwasserbewirtschaftung werden entsprechend im Bau-leitplanverfahren der Bebauungsplanänderung behandelt.

Des Weiteren beschäftigt sich die Gemeinde derzeit grundsätzlich mit dem Thema Nieder-schlagswasser. Die ersten Gespräche für die Erstellung eines Sturzflutrisikomanagements sind bereits in enger Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erfolgt.

Wie auch schon in der Stellungnahme formuliert, liegt die Umsetzung der Planung des Bauvor-habens in der Verantwortung des Bauherrn.

Der Bauherr erhält einen Abdruck der eingegangenen Stellungnahmen und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise.

Markt Holzkirchen:

Keine Einwände.

Keine Abwägung durch die Gemeinde Warngau notwendig.

Planungsverband Region Oberland:

Verweist auf die Stellungnahme von der Regierung von Oberbayern und schließt sich dieser an.
Die Abwägung der Gemeinde Warngau verweist auf diese Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

Polizeiinspektion Holzkirchen:

Keine Bedenken.

Es wird auf die Einhaltung des Sichtdreiecks, insbesondere bei FlNr. 2057, hingewiesen.
Keine Abwägung durch die Gemeinde Warngau erforderlich.

Polizeiinspektion Miesbach:

Keine Einwände. Keine Bedenken.

Eine Abwägung der Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1:

Keine Einwände.

Hinweis: Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Abwägung der Gemeinde Warngau:

Hauptziele der derzeitigen Änderung sind zum einen – die bestehenden und intakten Strukturen des Ortsteils Reitham zu erhalten, zu sichern und verträglich weiterzuentwickeln, und zum anderen:

Die maßvolle Nachverdichtung/Erweiterung zuzulassen, unter Berücksichtigung der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Durch diese städtebaulichen Grundziele kann die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen werden.

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Staatliches Bauamt Rosenheim, FB Straßenbau:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Stadt Miesbach:

Keine Äußerungen.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG München:

Keine Einwände.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Wasserversorgungsverein Reitham und Umgebung:

Keine Äußerung.

Eine Abwägung durch die Gemeinde Warngau ist nicht notwendig.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim:

Mit der 8. Änderung des BBPl Nr. 19 Reitham besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dies soll – entgegen den Angaben in der Begründung zum BBPl – als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Rahmenbedingungen der NWFreiV genehmigungsfrei, ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Auch wenn im Bereich des Bebauungsplanes keine Oberflächengewässer vorhanden sind, können Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke durch Sturzfluten flächig überflutet werden. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktionen von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt und Gebäude hochwasserangepasst errichtet werden.

Aus diesem Grund regen wir eine hochwasserangepassten Bauweise, z.B. Gebäude mindestens 25 cm über das vorhandene Gelände hinaus wasserdicht, an.

Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

Abwägung durch die Gemeinde Warngau:

Erfahrungen im Ortsteil Reitham haben gezeigt, dass hier die Untergrundverhältnisse keine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.

Grundsätzliche Überlegungen zur Regenwasserbewirtschaftung werden entsprechend im Bauleitplanverfahren der Bebauungsplanänderung behandelt.

Des Weiteren beschäftigt sich die Gemeinde derzeit grundsätzlich mit dem Thema Niederschlagswasser. Die ersten Gespräche für die Erstellung eines Sturzflutrisikomanagements sind bereits in enger Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erfolgt.

Wie auch schon in der Stellungnahme formuliert, liegt die Umsetzung der Planung des Bauvorhabens in der Verantwortung des Bauherrn.

Der Bauherr erhält einen Abdruck der eingegangenen Stellungnahmen und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise.

Beschluss des Gemeinderates Warngau:

Der Gemeinderat Warngau hat alle abgegebenen Stellungnahmen behandelt und durch eine Abwägung gewürdigt.

Der Gemeinderat Warngau stimmt allen Stellungnahmen und Abwägungen im Text zu.

Das Verfahren zur 8. Änderung wird fortgesetzt.

Erneute Auslegung der Planung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB.

Die dazu notwendigen Verfahrensschritte werden angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

Top 10 Antrag der Kirchenverwaltung Wall auf Zuschuss für die Dachsanierung am Kindergarten/Pfarrheim in Wall.

Mit Schreiben vom 24.04.2019 stellte Herr Martin Höller in seiner Eigenschaft als Kirchenpfleger von Wall, Antrag auf Zuschuss für die Dachsanierung am Kindergarten/Pfarrheim Wall. Bei dem sechzigjährigen Gebäude haben Untersuchungen aufgezeigt, dass eine Dachsanierung dringend erforderlich ist.

Eine Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 58.000,00 €. Die vorhandenen Rücklagen der Kirchenverwaltung sind nicht ausreichend vorhanden, da weitere Kosten für den Gebäudeunterhalt z.B. Erdtankprüfung bereitgestellt werden müssen.

Das erzbischöfliche Ordinariat stellt nach den neuen Bauregeln bei Kosten unter 100.000 € keinerlei Mittel zur Verfügung.

Der Gemeinderat Warngau erkennt die Notlage der Kirchenverwaltung an und gewährt einen Reparaturzuschuss in Höhe von 5.600,00 €.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

Top 11 Neue Fahrradabstellanlage am Bahnhof Warngau.

Herr Andreas Kiessler unterbreitete dem Gemeinderat Warngau den Vorschlag zur Förderung des Fahrradverkehrs eine neue Fahrradabstellanlage am Bahnhof Warngau zu errichten.

Die vorhandene Abstellanlage entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine solche Anlage.

Diese neue Anlage müsste ausreichende solide 25 Abstellplätze die gut einsehbar sind, sichere Abschlussmöglichkeiten, eine Überdachung und Beleuchtung anbieten.

Als Standort wird die Fläche beim jetzigen Buswartehäuschen vorgeschlagen.

Die von Herrn Kiessler ermittelten Kosten würden sich auf ca. 25.000 € belaufen. Vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnungen und Bauen und Verkehr werden pro überdachten Fahrradstellplatz Fördergelder bereitgestellt.

Der Gemeinderat Warngau befürwortet diesen Antrag. Ein Konzept zur Verwirklichung einer solchen Anlage wird von der Verwaltung geprüft.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 14 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

Top 12 Informationen und Anfragen.

Die vom Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland zur Verkehrsüberwachung erstellte Statistik für die Jahr 2016 – 2017 – 2018 wurde den Gemeinderäten vorgestellt. Die Statistik enthielt die Anzahl der Messungen, Anzahl der Fahrzeuge, Gesamtzahl der Verstöße, Gefährlichkeitskennzahl und die Beanstandungsquote.

Die Gemeinderäte nahmen die Ausführungen interessiert zur Kenntnis.

Der Bürgermeister verwies auf den von der „Öko-Modellregion Miesbach Oberland“ erstellten Katalog der Direktvermarkter. Dieser Ratgeber stellt sich als nützlicher Einkaufswegweiser für die regionalen Kunden dar.

Der Bürgermeister wies daraufhin, dass am Reithamer Weiher die Wasserzufuhr noch durch einen Installateur nachgebessert werden muss. Dies wird in der nächsten Zeit geschehen.

Gemeinderat Michael Spannring regte an, dass sich die Gemeinde Warngau am Beispiel der Nachbargemeinde Holzkirchen orientieren sollte. Dort sind zum Schutze der Fahrradfahrer weiße Begrenzungstreifen auf den Straßen angebracht. Durch diese einfache optische Abtrennung zum Autoverkehr hin, erreicht man eine gewisse Sicherheit für die Radfahrer. Er schlägt deshalb vor, dass dies auch in der Gemeinde Warngau in den Ortschaften zur Ausführung kommen soll. Dem Bürgermeister und den Gemeinderäten erscheint eine solche Maßnahme als so sinnvoll, dass dies auch für die Gemeinde Warngau zur Ausführung kommen sollte. Der Bürgermeister wird dies prüfen lassen.

Gemeinderat Michael Spannring wollte vom Bürgermeister wissen, ob der Wasseraustausch am Osterwarngauer Badeweiher zur Vorbereitung der Badesaison schon in die Wege geleitet sei. Der Bürgermeister wies darauf hin, dass diese Aktion von freiwilligen Helfern selbstständig geplant und ausgeführt wird.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|-----------------------|----|
| Anwesend: | 14 |
| Ja-Stimmen: | 0 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Persönlich beteiligt: | 0 |

GEMEINDERAT WARNGAU, den 13.06.19

Klaus Thurnhuber
Bürgermeister

Michael Wagner
Schriftführer