

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Vereidigung der Listennachfolgerin für den ausgeschiedenen Gemeinderat Dr. Winfried Dresel als neues Mitglied des Gemeinderates
2. Umbesetzung der Arbeitsgruppe "Kinderbetreuung"
3. Vorstellung von Herrn Dominik Schmidt als neuer Leiter der VHS Oberland e.V.
4. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.4.2023
5. Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 18.4.2023
Vorlage: 2023/0158
6. Bauantrag und Antrag auf "Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis" zur Sanierung und zum Umbau "Gschwendtnerhof" in Hinterberg, Gschwendtner 1, Flur-Nr. 999/1, Gemarkung Gotzing
Vorlage: 2023/0154
7. Erweiterung des gemeindlichen Heizhauses "Am Kapellenfeld"
Vorlage: 2023/0164
8. 19. Änderung Flächennutzungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebietes Birkerfeld II (BPL Nr. 32) - Abwägung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Vorlage: 2023/0167
9. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 32 "Erweiterung Gewerbegebiet Birkerfeld II" Stellungnahme, Abwägung der Anregungen und Billigung der geänderten Planung
Vorlage: 2023/0165
10. Gartenbauverein Wall - Zuschussantrag zum 50. Gründungsjubiläum vom 9. bis 11.6.2023
Vorlage: 2023/0155
11. Informationen zum "Seniorenticket"
12. Informationen und Anfragen
Vorlage: 2023/0168

Öffentlicher Teil

Top 1 Vereidigung der Listennachfolgerin für den ausgeschiedenen Gemeinderat Dr. Winfried Dresel als neues Mitglied des Gemeinderates

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass für den ausgeschiedenen Dr. med. Winfried Dresel die direkte Listennachfolgerin, Frau Dr. med. Dagmar Schneider, mitgeteilt, habe dass sie das Amt aus persönlichen Gründen nicht antreten wird und begrüßt zur heutigen Sitzung die weitere Listennachfolgerin, Frau Katrin Knabl, und bittet Sie anschließend den folgenden Amtseid nach Art. 31 Abs. 5 Gemeindeordnung abzulegen:

" Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe."

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Umbesetzung der Arbeitsgruppe "Kinderbetreuung"

Sachverhalt:

Der letztes Jahr verstorbene Gemeinderat Peter Huber gehörte der Arbeitsgruppe Kinderbetreuung an. Als Nachfolger für den verstorbenen Gemeinderat Peter Huber schlägt Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber Gemeinderat Johann Gillhuber vor. Weitere Bewerber werden aus dem Gremium nicht benannt bzw. kündigen nicht ihre Bereitschaft an einer Berufung/Teilnahme mit.

Der Vorschlag "Johann Gillhuber" in die Arbeitsgruppe "Kinderbetreuung" aufzunehmen wird in der nachfolgenden Abstimmung durch Handzeichen einstimmig bestätigt.

Gemeinderat Johann Gillhuber teilt dem Gremium anschließend mit, dass er die Wahl bzw. die Berufung in das Gremium annimmt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt: 1 Gemeinderat Johann Gillhuber

Top 3 Vorstellung von Herrn Dominik Schmidt als neuer Leiter der VHS Oberland e.V.**Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber begrüßt zur heutigen Sitzung den neuen Ersten Vorstand der vhs Oberland e.V., Herrn Dominik Schmidt und Frau Veronika Weese als Nachfolger des bisherigen Leiters der vhs Holzkirchen, Herrn Thomas Mandl. Für eine anschließende persönliche Vorstellung erteilt er Herrn Schmidt und Frau Weese das Wort.

Die beiden Vertreter stellen sich dem Gremium anschließend kurz vor und schildern mit einer Power-Point-Präsentation, die als Anlage dieser Niederschrift beigefügt ist, die durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen innerhalb der Volkshochschule unter der dazu neu gegründeten Dachorganisation "Volkshochschule Oberland e.V.". Zu den Änderungen innerhalb der vhs Oberland gehöre dabei auch die Erweiterung und Verbesserung des online-Angebotes, was gerade auf Grund der zurückliegenden Pandemie erforderlich wurde und nach internen Auswertungen regen Zuspruch gefunden habe. Die Bereiche Gesellschaft, Bildung, Politik, Kochen und Gesundheit, aber auch Sprachkurse, wie zum Beispiel auch "Deutsch als Fremdsprache", würden dabei auch bei den online-Angeboten die höchsten Belegungszahlen aufweisen. Die vhs Oberland würde außerdem anstreben, in allen Zentrumsorten der 17 kreisangehörigen Kommunen entsprechende Kursangebote anzubieten. Hinweise zur Nutzung entsprechend geeigneter Räumlichkeiten würden von der vhs Oberland deshalb gerne angenommen werden.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber merkt dazu an, dass sich für entsprechende Veranstaltungen in Wargau dazu das "Altwirtsanwesen" anbieten würde.

Zu den Neuerungen der vhs Oberland gehöre unter anderem auch, dass in Holzkirchen und Gmund sogenannte "Rapair-Café's" angeboten werden. Die Zusammenarbeit mit den Schulen soll als weiteres Ziel intensiviert werden. Als Kernaufgabe der vhs Oberland wird auch das Thema "Integration" einen hohen Stellenwert zugeordnet. Das Motto "Lebenslanges Lernen" soll dabei als Möglichkeit und nicht als Drohung verankert werden. Ebenso können auch die verschiedenen Ortsvereine bei der Organisation von Feierlichkeiten unterstützt werden. Anregungen zu Themenschwerpunkten würden von der vhs Oberland außerdem gerne angenommen werden.

Gemeinderat Harald Stanke merkt dazu an, dass seiner Einschätzung nach sicher alles zum Thema "Erbrecht" einen interessanten Schwerpunkt bilden könnte.

Im Namen der heute anwesenden Gemeinderäte bedankt sich Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber bei den beiden Vertretern der vhs Oberland e.V. für den heutigen Besuch.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15 Ohne Abstimmung
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

Top 4 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.4.2023

Die vorgelegte Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18. April 2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
 Ja-Stimmen: 13
 Nein-Stimmen:
 Persönlich beteiligt: 2 ohne die Gemeinderäte Kathrin Knabl und Max Bauer

Top 5 Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 18.4.2023

Sachverhalt:

Im Zuge der geplanten Erschließung des neuen Gewerbegebietes Birkerfeld II in Lochham soll eine Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes (Birkerfeld I) erfolgen. Der Planungsauftrag für die Ausarbeitung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie für die geplante Erweiterung des bestehenden Wärmenetzes Birkerfeld I in das geplante Gewerbegebiet "Birkerfeld II" wurde in der nicht öffentlichen Sitzung vom 18.4.2023 an das Ingenieurbüro EST GmbH aus Miesbach gemäß den Angeboten vom 10.3.2023 (Modul 1.1) und 12.3.2023 (Modul 1.2) mit einer Bruttogesamtauftragssumme in Höhe von **85.757,35 €** vergeben.

Durch die über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragte Förderung dieser Studie, betrage der Kostenanteil für die Gemeinde **50 % bzw. 42.878,67 € der Gesamtkosten.**

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15 Ohne Abstimmung
 Ja-Stimmen:
 Nein-Stimmen:
 Persönlich beteiligt:

Top 6 Bauantrag und Antrag auf "Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis" zur Sanierung und zum Umbau "Gschwendtnerhof" in Hinterberg, Gschwendtner 1, Flur-Nr. 999/1, Gemarkung Gotzing

Sachverhalt:

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen sind folgende Maßnahmen geplant;
 Sanierung und Umbau von Tennen- und Stallbereich:

- die aus Bachkugel-Naturstein-Mischmauerwerk bestehende Trennwand zwischen Stall und westlicher Wirtschaftstrakt;
- die bestehende, verrostete, teilweise bereits provisorisch abgestützte "Stahlträger-Mauerkapfen-Stalldecke soll abgebrochen und durch eine neue tragende Betondecke ersetzt werden;

- die verputzten Außenwände aus "Bachkugeln und Schottermaterial mit großem, mürben Mörtelanteil" sollen durch ein "proportionsgleiches, hochwärmedämmendes Perlite-gefülltes Ziegel-Objektmauerwerk mit feinem Kalkputz ersetzt werden". Die Fensterproportionen mit Details werden laut Planer übernommen;
- laut Baubeschreibung sollen die bestehenden Holz-Stalltüren erhalten werden und "im geöffneten Zustand als Vorsatzläden" für die neuen Wohnungseingangstüren weiterverwendet werden;
- der Stallboden aus Ziegelplatten soll laut Baubeschreibung ausgebaut und durch eine "wärmedämmte Beton-Bodenplatte mit Feuchtigkeitsabdichtung und darüberliegender Nieder-temperatur-Fußbodenheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe" ersetzt werden.

Baurecht:

Das bestehende Grundstück liegt weder innerhalb eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist damit als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzuordnen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Grundstück als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Nach § 35 Abs. 4 BauGB kann *"den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:*

1. *die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 BauGB errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:*
 - a) *das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,*
 - b) *die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,*
 -
 - f) *im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle".*

Denkmalschutz:

Das Bestandsgebäude Gschwendtner 1 ist außerdem in der Denkmalliste unter der lfd.-Nr D-1-82-136-41 als Baudenkmal mit folgender Beschreibung eingetragen: *"Einfirsthof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 1. Hälfte 18. Jh., Veränderungen Mitte 19. Jh."*

Die vorliegenden Planungen wurden laut Angaben des Planers mit dem Kreisbauamt als "Untere Denkmalschutzbehörde" abgestimmt. Die Stadtwerke München (Abt. Liegenschaften) als Grundstückseigentümer des zugehörigen Erbbaurechts haben zu den geplanten Maßnahmen schriftlich am 23.3.2023 mitgeteilt, dass "grundsätzlich gegen die Planungen keine Einwände bestehen. Vorsorglich wird auf die begrenzte Kapazität der Kläranlage des Anwesens hingewiesen. Ob die Kapazität der Kläranlage, für die von Ihnen angedachte Nutzung ausreichend ist, liegt in Ihrem Verantwortungsbereich." Nähere Angaben über das geplante Entwässerungskonzept sind den Antragsunterlagen nicht beigelegt.

Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück Gschwendtner 1 befindet sich nach den Vorgaben des gemeindlichen Abwasserkonzepts in einem Gebiet, das langfristig nicht für den Bau einer Sammelkanalisation vorgesehen ist. Sämtliche Grundstückseigentümer in diesen sog. "bezeichneten Gebieten" hatten zwischen 2003 und 2014 die Möglichkeit, ihre bestehenden Kleinkläranlagen bzw. Ausfallgruben -

soweit keine landwirtschaftliche Verwertung des Abwassers erfolgte - mit einer (geforderten) biologischen Reinigungsstufe mit einer finanziellen Unterstützung durch den Freistaat Bayern nachzurüsten. Die damaligen Grundstückseigentümer wurden über die Fördermöglichkeiten für die Nachrüstung ihrer Kleinkläranlage über das zugehörige Förderprogramm (RZKKA) informiert. Laut vorliegenden Zuwendungsbescheiden wurde die bestehende Kleinkläranlage am Objekt Gschwendtner 1 Ende des Jahres 2020 für 10 EW mit einer biologischen Reinigungsstufe nachgerüstet.

In den vorliegenden Antragsunterlagen wurde nicht darauf eingegangen, ob die bestehende Kleinkläranlage das Abwasser für die geplanten 4 zusätzlichen Wohnungen aufnehmen kann, da den Bauantragsunterlagen kein Entwässerungsplan und kein entsprechendes abwassertechnisches Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) beigelegt ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt den geplanten Maßnahmen und der Erteilung einer entsprechenden "Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis" das gemeindliche Einvernehmen, da die äußere Erscheinung und Eigenart des Baudenkmals durch die geplanten Baumaßnahmen im Wesentlichen erhalten bleiben sollen. Angaben zur geplanten Grundstücksentwässerung sind mit einem entsprechenden Entwässerungskonzept bzw. Grundstücksentwässerungsplan nachzuweisen, das auf die Lage am Rande des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes der LH München abgestimmt ist.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Erweiterung des gemeindlichen Heizhauses "Am Kapellenfeld"

Sachverhalt:

Das bestehende Heizkraftwerk "Am Kapellenfeld" soll an der Nordseite um einen ca. 42 qm großen Anbau erweitert werden. Das geplante Gebäude hat die Abmessungen L x B= ca. 10,5 x 4,45 m und eine Traufhöhe von ca. 4,5 m. Das 18° geneigte Pultdach soll mit roten Betondachziegeln eingedeckt werden, wie am Bestand. Das Bauwerk selbst soll überwiegend in Stahlbetonbauweise hergestellt werden. Die Bauwerkskosten sind laut Bauantrag mit 122.000,-- € veranschlagt.

Der vorliegende Bauantrag löst eine Reihe von Wortmeldungen aus, die sich vor allem über den Zeitpunkt des vorliegenden Bauantrages verwundert zeigen, ohne dass vorher entsprechende Informationen oder das gemeindliche "Energieteam" im Gemeinderat informiert wurde. Entsprechende Haushaltsmittel wären außerdem für diese Baumaßnahme in der notwendigen Größenordnung - allenfalls "Planungskosten" – ebenfalls nicht vorgesehen.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass ein Anschluss der Grundschule an das bestehende Heizwerk kurzfristig erforderlich werden kann, wenn die bestehende

Gastherme ausfällt. Das bestehende Heizwerk muss aber für den Fall, dass die Schule auch über das dortige Nahwärmenetz angeschlossen werden soll, mit einem Anbau erweitert werden, um Platz für einen zusätzlichen Heizkessel zu schaffen. Die Erteilung einer Baugenehmigung benötigt aber mindestens ein halbes Jahr Zeit. Da erst das zugehörige Baurecht über eine Bauleitplanung geschaffen werden muss. Die bestehende alte Gastherme müsse wohl in den nächsten Jahren ersetzt werden, da diese bereits seit 25 Jahren in Betrieb ist. Deshalb sei es von Vorteil, wenn bereits frühzeitig Baurecht für die Erweiterung des Heizwerkes geschaffen wird. Baurecht mit einem genehmigten Plan eröffne eine größere Flexibilität, als abzuwarten, bis die alte Gastherme tatsächlich nicht mehr funktioniert. Dann müsste überstürzt in die entsprechende Erweiterungsplanungen eingestiegen werden, Der alte Gaskessel sei für das Ausgleichen von Lastspitzen im Winter notwendig. Falle die Gasheizung kurzfristig aus, stehe kein Puffer mehr zum Ausgleich der Lastspitzen zur Verfügung.

Mehrere Gemeinderäte wenden ein, dass Sie über den vorliegenden Bauantrag sehr erstaunt sind und ihnen darüber zu wenige Informationen vorlägen, obwohl in der letzten Sitzung der Haushaltsplan für 2023 verabschiedet wurde. Es wird deshalb von mehreren Gemeinderäten vorgeschlagen, eine Entscheidung über den vorliegenden Bauantrag zunächst zurückzustellen und das Gremium über die beteiligten Fachleuten Martin Zeissl, Michael Drohmann und Hubert Knabl entsprechende Informationen zukommen zu lassen bzw. aus erster Hand zu erfahren, ob und was notwendig ist, bzw. welche technischen Anlagenteile im geplanten Anbau untergebracht werden sollen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau beschliesst mehrheitlich, den vorliegenden Bauantrag zunächst zurückzustellen, bis die näheren Einzelheiten über Notwendigkeit und Umfang der geplanten Maßnahmen dem gesamten Gemeinderat bekannt sind.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8	19. Änderung Flächennutzungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebietes Birkerfeld II (BPL Nr. 32) - Abwägung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
--------------	--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets „Birkerfeld II - Erweiterung GWG“ beschlossen. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung soll das bestehende Gewerbegebiet „Birkerfeld I“ östlich der B 318 entsprechend den Entwicklungszielen der Gemeinde Warngau um eine Fläche von ca. 11 ha erweitert werden. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flur-Nr. 2705 Gemarkung Warngau. Das Grundstück ist im

derzeit rechtgültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch das beauftragte Planungsbüro wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 14.09.2021 ein entsprechender Vorentwurf i.d.F. vom 15.08.2021 vorgestellt, der den Bereich der künftigen Gewerbegebietserweiterung als Gewerbefläche (GE) umfasst. Gegen die vorgelegte Entwurfsfassung wurden in dieser Sitzung von den anwesenden Gemeinderäten keine Einwände erhoben.

Der Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 15.08.2021 mit Begründung und seinen textlichen Festsetzungen ist auf der Internetseite der Gemeinde Warngau unter:

<https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/flaechennutzungsplan> veröffentlicht.

Die beschlossene und vom Gemeinderat angeordnete frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit **vom 09.10.2021 bis einschließlich 08.11.2021** durchgeführt.

A) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. & 3 Abs. 1 BauGB

Folgende Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden vorgebracht:

Es wurden keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Einwände noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder sie in ihren Belangen durch die Planung betroffen sind:

- Regierung von Oberbayern, Brand- u. Katastrophenschutz, München (01.10.2021)
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (04.10.2021)
- bayernets GmbH, Erdgas Transport Systeme, München (04.10.2021)
- Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern, München (07.10.2021)
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, München (07.10.2021)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Holzkirchen (08.10.2021)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Miesbach (08.10.2021)
- Stadt Miesbach (09.10.2021)
- Gemeinde Waakirchen (22.10.2021)
- Landratsamt Miesbach, Amt 52.1 - Architektur! Städtebau (25.10.2021)
- Telefonica Germany GmbH, Nürnberg (27.10.2021)
- Erzbischöfliches Ordinariat, München (03.11.2021)
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau (08.11.2021)

2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben fristgerecht Stellungnahmen vorgelegt:

2.1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München (Schreiben vom 12.10.2021)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalflegerische Belange:

Wir begrüßen die Nennung des Bodendenkmals D-1-8136-0051 „verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ und die Kennzeichnung in den Planunterlagen sowie den Erlaubnisvorbekalt gern. Art. 7 BayDSchG in den textlichen Hinweisen. In intensiv landwirtschaftlich genutzten Fluren sind von den ursprünglich obertätig sichtbaren Grabüberbauten nur noch die eingetieften Reste erhalten. In vielen Fällen wurden zeitgleich oder in späteren Perioden im Umfeld von solchen Grabhügeln weitere Bestattungen ohne Hügel beigesetzt. Somit könnte sich der vorgeschichtliche Friedhof weiter Richtung Süden über die Grenzen der aktuell bekannten Denkmalfläche ausdehnen.

Informationen zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie unter:

<http://www.blfd.bayern.de/mam/informationundservice/publikationen/denkmalpflege-themen-denkmalvermutung-bodendenkmalpflege2016.pdf>

Um Missverständnisse auszuschließen soll der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG (Meldepflicht) gestrichen werden. In den Hinweisen durch Planzeichen bitten wir gleichfalls folgenden Text zu übernehmen:

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 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 Bauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). 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.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(<https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungenundaufgaben/bodendenkmalpflege/kommunalebau-leitplanung/2018broschuerekommunale-bauleitplanung.pdf>)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

<https://www.blfd.bayern.de/mam/informationunds-service/fachanwender/rechtlichegrundlagen-überplanungbodendenkmäler.pdf> (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-V11-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BAR 2296/08 & 1 ByR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes zur Kenntnis. Das Planzeichen 14.4 wird im Entwurf zur 19. Flächennutzungsplanänderung wie folgt abgeändert: Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“.

2.2 Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde. Miesbach (Schreiben vom 20.10.2021)

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

Die Darstellung der neuen Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet am Birkerfeld wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen vorsieht, grundsätzlich gerecht. Unmittelbar angrenzend liegen bestehende Gewerbeflächen im Westen, das Entsorgungszentrum der VIVO GmbH im

Südosten, ein Golfplatzgelände im Nord-Osten und im Übrigen landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen; Es handelt sich hierbei um Nutzungen mit relativ geringem Schutzcharakter. Somit ist nicht von unüberwindbaren Immissionskonflikten auszugehen.

Da das bestehende Gewerbegebiet an dem westlich der B 318 gelegenen Allgemeinen Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aber bereits annähernd ausschöpft, muss im Zuge der weiteren Planung die Zusatzbelastung durch die neuen Gewerbeflächen begrenzt werden. Aus unserer Sicht sollte deshalb durch einen nach § 29 b Bundesimmissionsschutzgesetz anerkannten Schallgutachter eine Lärmkontingentierung der neuen Gewerbeflächen durchgeführt werden. Offensichtlich wurde von der Gemeinde Wangau ein entsprechendes Gutachten bereits in Auftrag gegeben. Im Schallgutachten sollten auch Wohnnutzungen am "Schwägerlhof" (FI.Nr. 3929), Betriebswohnungen und Büros im bestehenden Gewerbegebiet sowie Büros auf dem VIVO- Gelände als Immissionsorte betrachtet werden. Nähere Aussagen zu den Belangen des Lärmschutzes können erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung im nächsten Verfahrensschritt getroffen werden.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Das erwähnte schalltechnische Gutachten der C. Hentschel Consult Ing. — GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik vom Oktober 2022 liegt inzwischen vor. Die Erstellung des Gutachtens erfolgte in enger Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Miesbach. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 32 „Birkerfeld II — Erweiterung GWG“ eingearbeitet. Die Abwägung hierzu erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

2.3 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München

(Schreiben vom 20.10.2021)

*Sehr geehrte Damen und Herren,
das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Weiter ist es aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen werden. Der vorliegenden Planung sowie der entsprechenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans können wir zustimmen.*

Anregungen:

Um den Charakter des Gebietes langfristig zu wahren und Nutzungskonflikten vorzubeugen, regen wir an, sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch Wohnraum im Rahmen der Ausnahmeregelung nach § 8 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

Wir empfehlen folgenden Passus in die Planunterlagen mit aufzunehmen:

"Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn Sie in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind."

Hierdurch soll vermieden werden, dass Wohnnutzungen entstehen. Die später einen Abwehranspruch gegen die gewerblichen Nutzungen entfalten können.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre

bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. Zu Ihrer Kommune im Standortportal

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer München zur Kenntnis. Die Anregungen und Hinweise werden auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

2.4 Wasserversorgung Osterwarngau eG, Osterwarngau (Schreiben vom 29.10.2021)

Die Wasserversorgung für das neue Gewerbegebiet (Birkerfeld II) wird zurzeit nur durch eine 100 mm Leitung (Einstrang) versorgt. Bei einem spontanen Leitungsbruch kann das Gewerbegebiet evtl. für längere Zeit nicht mehr versorgt werden.

Die Wasserversorgung Osterwarngau eG müsste eine zweite unabhängige Leitung (Ringleitung) von Osterwarngau zu dem Schacht (Druckminderer nahe VIVO) verlegen lassen.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Wasserversorgung Osterwarngau eG zur 19. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Warngau zur Kenntnis. Die Behandlung der Stellungnahme erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 32 „Birkerfeld II — Erweiterung GWG“.

2.5 Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Miesbach (Schreiben vom 02.11.2021)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Den ausliegenden Unterlagen fehlt derzeit noch der Umweltbericht mit all den umweltrelevanten Themen inkl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, gesetzlichem Artenschutz etc. Eine inhaltliche Beurteilung der Planung kann deshalb von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde mit den vorliegenden Unterlagen noch nicht erfolgen und muss einer zukünftigen Auslegung vorbehalten bleiben. Grundsätzlich sticht die massive Inanspruchnahme (11 ha) fruchtbarer, landwirtschaftlich sehr gut nutzbarer Fläche ins Auge. Vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wäre aus Sicht des fachlichen Naturschutzes die Prüfung von maßvolleren und damit flächenschonenderen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten wünschenswert.

Rechtsgrundlagen §1a-BauGB

Möglichkeiten zur Überwindung

Erarbeitung des Umweltberichts.

Bearbeitung der Themenfelder „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und „gesetzlicher Artenschutz“ nach den fachlich üblichen Standards. Ausloten von Planungsalternativen, die mit

weniger Flächenverbrauch und einem sparsameren und schonenderen Umgang mit Grund und Boden verbunden sind.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der fehlende beanstandete Umweltbericht liegt inzwischen vor. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend nach den fachlich üblichen Standards bearbeitet. Die Ergebnisse der speziellen artenrechtlichen Prüfung (saP) zum gesetzlichen Artenschutz sind noch einzuarbeiten.

Der Untersuchungsumfang für die saP sollte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden. Hierzu hat sich das mit der Ausarbeitung des Umweltberichts beauftragte Planungsbüro U-Plan bereits Anfang 2020 mit der UNB mehrmals besprochen. Dem zufolge wären in der saP die Artengruppen Vögel und Fledermäuse anhand vorliegender Daten und aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten Biotop- und Nutzungskartierung zu beleuchten, weshalb auf eine Kartierung dieser Arten verzichtet werden könne. Während eines Schriftwechsels am 25.08.2022 zwischen dem Büro U-Plan und der UNB, um diese Vorgehensweise zu bestätigen, wurde dann aber doch die Relevanz durch die Fachkraft für Naturschutz auf die Artengruppe Vögel festgelegt. Zur finalen Abklärung des Untersuchungsbedarfs sollte der für die Gemeinde Warngau zuständige Sachbearbeiter einbezogen werden, der sich jedoch bis heute nicht geäußert hat.

In Abstimmung mit dem Planungsbüro U-Plan wurde nun die Brutvogelkartierung beauftragt, die voraussichtlich im September 2023 abgeschlossen sein wird.

Der Umweltbericht enthält nun einen Passus, dass die saP mit Berücksichtigung der Ergebnisse der Brutvogelkartierung vor Satzungsbeschluss vorliegen wird. Ggf. ist eine Verkürzte 3. Beteiligungsrunde durchzuführen. Dies hängt von den Stellungnahmen aus der 2. Beteiligungsrunde ab.

Zum Hinweis der Auslotung von Planungsalternativen wird auf die ausführliche Standortanalyse mit Abwägung der in Betracht kommenden Möglichkeiten verwiesen. Der gegenwärtige Bedarf an Gewerbeflächen wurde eingehend mit den zuständigen Mitarbeitern der Regierung von Oberbayern vorab besprochen und erläutert. Um dem LEP-Ziel 3.2 Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden, wurden vor der neuen Flächenausweisung die noch vorhandenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets geprüft. Die Gemeinde stellt in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich und nachvollziehbar dar, aus welchen Gründen keine Potentialflächen mehr zur Verfügung stehen.

2.6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Holzkirchen (Schreiben vom 05.11.2021)

Zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11ha. Die Fläche wird bisher als Ackerfläche und Mähweide genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 51 bis 62. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 40. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Die Flächen des gesamten Planungsgebietes werden von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Der Flächenanteil des Planungsgebietes (11 ha) beträgt ca. 41 % vom Gesamtflächenanteil des landwirtschaftlichen Betriebes. Der Betrieb versorgt mit seinen Flächen Rinder zur Aufzucht. Letztes Jahr wurde ein Bauantrag auf Errichtung eines neuen Stallgebäudes genehmigt. Die Produktion soll mit auch vom Aussterben bedrohten Rinderrassen weiter ausgebaut werden. Das Ausmaß der Rinderhaltung liegt bei 11 Großvieheinheiten.

Unter den überplanten Flächen liegen auch die Ackerflächen des Betriebes. Diese sind als besonders ertragsreich und für den Betrieb als wertvoll anzusetzen. Verstärkt wird dies durch den Art. 3 Abs. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes, da eine Umwandlung von Dauergrünland generell nicht mehr zulässig ist. Somit gingen diese Ackerfläche auf Dauer verloren.

Wir möchten darauf hinweisen, dass lt. § 1 a BauGB (2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. [. . . Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...]. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Das Landesentwicklungsprogramm weist in Punkt 5.4.1 Absatz 2 darauf hin, dass: „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden sollen. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“ Im Anhang 2 „Strukturkarte“ des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms wird das Gemeindegebiet als „Allgemein ländlicher Raum“ ohne explizite Ausweisung von Verdichtungsansätzen dargestellt. Bei Planungen in diesem Ausmaß kann dem oben genannten § 1 a BauGB und dem LEP nur mit einer detaillierten Analyse der Bedarfssituation und der Überprüfung von Alternativstandorten gerecht werden.

Um Flächenanteile für die landwirtschaftliche Produktion zu erhalten und den existentiellen Verlust von 41 % der Ertragsfläche für den sich derzeit im Wachstum befindenden Betrieb zu reduzieren, lehnt das AELF Holzkirchen die Planungen in diesem Ausmaß ab und bittet, Alternativen bezogen auf Ausmaß und Bedarf noch einmal intensiv zu prüfen und darzulegen.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Holzkirchen zur Kenntnis. Aufgrund der bereits durchgeführten vorbereitenden Maßnahmen und dargelegten Gründe, sind die Belange des AELF umfangreich berücksichtigt worden. Aus den nachfolgenden Gründen besteht kein weiterer Handlungsbedarf:

Zur Vorbereitung der Abwägung der Stellungnahme des AELF Holzkirchen fand am 07.03.2022 ein Besprechungstermin zur Erörterung der Einwände im Amt für Landwirtschaft und Ernährung in Holzkirchen statt. Die folgenden Themenbereiche wurden dabei abgearbeitet:

Verlust der Fläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb

Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Warngau. Der Bereich des Planungsgebietes ist seit dem Jahr 2017 an besagten landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. Bereits zu diesem Zeitpunkt stand fest, dass die notwendige Erweiterung des Gewerbegebietes auf dieser Fläche erfolgen wird. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Warngau im

Pachtvertrag ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt. Der Pächter wusste demzufolge bei Vertragsabschluss, dass die Flächen seinem Betrieb nicht dauerhaft zur Verfügung stehen werden. Bei der Genehmigung des 2021 beantragten Stallgebäudes wurde die langfristige Verfügbarkeit der Erweiterungsfläche nicht geprüft, obwohl sie 41 % vom Gesamtflächenanteil des landwirtschaftlichen Betriebes beträgt. Bei künftigen Genehmigungsverfahren sollte dies verstärkt geprüft werden, vor allem im Hinblick auf die betriebswirtschaftlichen Belange des Betriebs.

Besagter landwirtschaftlicher Betrieb ist kein Haupterwerbsbetrieb, weshalb der Verlust der Fläche keine gravierenden wirtschaftlichen Auswirkungen für dessen Fortbestand haben wird. Dies zeigt auch die niedrige Anzahl der 11 Großvieheinheiten. Außerdem wird er Teilbereiche der Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen können, da sich die Entwicklung der Gewerbegebietserweiterung voraussichtlich über die kommenden 10 Jahre erstrecken wird.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Notwendigkeit der Umwandlung der betreffenden Fläche wurde seitens der Gemeinde intensiv ermittelt und auch entsprechend begründet. Hierzu fand in der Regierung von Oberbayern am 24.03.2021 eine Besprechung statt.

In der Gemeinde Warngau gibt es praktisch keine ungenutzten Flächenpotentiale, die sich für die Ansiedlung von Gewerbe eignen würden. Außerdem bietet es sich an, die Neuausweisung an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Birkerfeld“ anzuschließen. Es liegt eine detaillierte Zusammenstellung der Interessenten an Gewerbegrundstücken vor, die die Nachfrage in der Gemeinde Warngau anschaulich belegt. Bei der Gestaltung und Konzeption der Gewerbegebietserweiterung spielt Nachhaltigkeit und eine schonende Einbindung in die Natur eine wichtige Rolle, die u. a. in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut umgesetzt wird. So werden u. a. zur Verringerung der Versiegelung im neuen Gewerbegebiet verbindlich Tiefgaragen festgesetzt. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Konzepts sind die hohen gestalterischen Ansprüche wie begrünte Flachdächer, regenerative Baustoffe, Schaffung von Grünbereichen mit Aufenthaltsqualität. Mit den begrünten Flachdächern sollen u. a. Retentionsflächen dienen, wodurch sie ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes zum Umgang mit Niederschlagswassers sind.

Landesentwicklungsplan - Regionalplan

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland zeigt eine positive Haltung, obwohl die Gemeinde Warngau im RP 17-Ziel B II 3.1 nicht als gewerblicher Schwerpunkt benannt ist und damit nicht für die Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete regionalplanerisch grundsätzlich nicht vorgesehen ist. Aufgrund der Lage an der nördlichen Gemeindegrenze, der Nähe zum Hauptsiedlungsgebiet und der Nähe zum Gewerbegebiet Ost des Marktes Holzkirchen, ist es aus regionalplanerischer Sicht vorstellbar, den Gewerbebestandort Warngau „Birkerfeld“ als Teil des Gewerbebestandsorts Holzkirchen zu bewerten. Um diese Voraussetzung vollends zu erfüllen hat die Gemeinde Warngau bereits ein Mobilitätskonzept in Auftrag gegeben, indem eine leistungsfähige ÖPNV Verbindung sowie die Ausarbeitung von umweltschonenden Mobilitätsangeboten (z. B. Radweg).

Umweltbericht

Mit der Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung und der Erstellung des Umweltverträglichkeitsberichtes wurde das Planungsbüro U-Plan aus Königsdorf beauftragt. Die Ergebnisse lagen bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange noch nicht vor. Zwischenzeitlich wurde die Eingriffs- und Ausgleichsregelung erstellt. Die Unterlagen werden im Rahmen der Beteiligungsrunde gem. § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

2.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern. München (Schreiben vom 08.11.2021)

...Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben.

Die Gemeinde Warngau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Lochham schaffen.

Das Gebiet wird um 11 ha erweitert und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.

Wir begrüßen das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Warngau im Ortsteil Lochham weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Eine kleinteilige Parzellierung der Gewerbeflächen für die Ansiedlung von klein und mittelständischen Handwerksbetrieben, bzw. gewerblichen Nutzungen wäre aus unserer Sicht von Vorteil.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer München zur Kenntnis. Im Bebauungsplanentwurf wurde zunächst eine Parzellierung mit Grundstücksgrößen von zunächst 2.500 qm vorgegeben. Diese Größe kann sowohl halbiert als auch gespiegelt werden. So können auch einzelne Parzellen mit 1.250 qm aber auch mit 5.000 qm entstehen. Die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Handwerksbetrieben ist durch dieses städtebauliche Konzept durchaus möglich.

2.8 Freiwillige Feuerwehr Warngau, Erster Kommandant (Schreiben vom 11.11.2021)

Die Feuerwehr Warngau nimmt Stellung zum o.g. Projekt:

Die geplanten Tiefgaragen-Variante bitten wir gut zu prüfen da bei höherer Belegung die Feuerwehr auch ihre Gerätschaften anpassen muß (Tiefgaragenbrände) Tiefgaragen sind für die Feuerwehren komplizierter und auch schwieriger. benötigt dadurch auch evtl. mehr Equipment und auch mehr Material. (Hochdrucklüfter) Auf ausreichend Entwässerungsmöglichkeiten bitte achten vor allem nicht nur Rigolen sondern auch Tiefentwässerung (Sickergruben) vor allem wenn Tiefgaragen vorhanden sind bzw. geplant. Brandschutztechnisch in Form von Löschwasser ist das Gewerbegebiet gut aufgestellt anhand der 300 cbm großen Löschwasserzisterne ein Mangel ist nur noch das sehr magere Leitungsnetz.

Hinweis von zurückliegenden Einsätzen und Erfahrungen:

Flachdächer bitte nur mit sehr hoher Dachlast zulassen (Schneelasten), bei Satteldächern eigentlich keine Probleme.

PV-Anlagen, wenn das möglich ist mit Trennschalter versehen lassen das die PV Anlage im Brandfall bzw. im Hochwasserfall stromlos geschaltet werden können.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Feuerwehr Warngau zur Kenntnis und bedankt sich für die konstruktiven Hinweise. Die erforderliche Ausstattung der Feuerwehr Warngau zum Bewältigen ihrer Aufgaben wird durch die Gemeinde Warngau beschafft. Hierzu wird die Feuerwehr Warngau gebeten, eine Bedarfsauflistung einzureichen, um die entsprechenden Mittel im Haushalt bereitzustellen.

Im vorliegenden, durch das das Ing. Büro Dippold & Gerold ausgearbeiteten Entwässerungskonzept, ist nun die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers mittels eines gemeindlichen Regenwasserkanals in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken mit Anschluss an eine Tiefentwässerung vorgesehen. Das Konzept ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Frischwasser-Leitungsnetz wird um eine zweite Versorgungsleitung vom zuständigen Trinkwasserversorger in Osterwarngau ertüchtigt. Die vorbereitenden Maßnahmen dazu sind so gut wie abgeschlossen, so dass mit einem baldigen Baubeginn einer zweiten Versorgungsleitung durch den zuständigen Versorger zu rechnen ist.

Der Hinweis zur Dachlast der Flachdächer und dem Einbau von Trennschaltern für Photovoltaikanlagen wird aufgenommen und geprüft, inwieweit entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplans aufgenommen werden können.

2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut (Schreiben vom 16.12.2021)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Entlang der Valleyer Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Eine durch den Geltungsbereich verlaufende Telekommunikationslinie der Telekom muss vermutlich wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden.

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: P1121BTR@telekom.de) abzustimmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

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

Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis. Die oben erwähnte durch den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans verlaufende Telekommunikationslinie der Telekom ist in der Entwurfsplanung bereits dargestellt. Die durch den Geltungsbereich verlaufende Telekommunikationslinie muss verlegt werden. Im Zuge der Durchführung der Erschließungsarbeiten wird diese Leitung in den öffentlichen Straßenraum verlegt. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen werden rechtzeitig durchgeführt. Überbauen von Leitungen: die Problematik ist bekannt und ist im B-Plan bereits wie folgt geregelt:

“3.1.7 Überbauen von Leitungen

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Das "Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle DWA-M 162, Ausgabe Februar 2013, ist zu beachten."

2.10 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München (Schreiben vom 20.12.2021)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Warngau plant im nördlichen Gemeindegebiet, das bestehende, ca. 10 ha große Gewerbegebiet im Ortsteil Lochham um ca. 11 ha nach Osten zu erweitern.

Der Planungsbereich, der das Grundstück FI.Nr. 2705, Gmkg. Warngau umfasst, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im SZuge der vorliegenden 19. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Südöstlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung befindet sich das Wertstoffzentrum der VIVO (ca. 5 ha). Nördlich liegt ein Golfplatz und westlich, in ca. 200 m Entfernung - getrennt durch das bestehende GE Birkerfeld sowie die Bundesstraße 318 - der Ortsteil Lochham. Der Hauptort der Gemeinde Warngau - Oberwarngau - liegt ca. 3 km südlich, erreichbar über die B 318. Das Ortszentrum von Holzkirchen liegt ca. 2,5 km nordwestlich, erreichbar u.a. über die Staatsstraße St 2573. Das bestehende Gewerbegebiet sowie dessen geplante Erweiterung sind über die B 318 in ca. 3,5 km Entfernung an die Bundesautobahn A 8 (München-Salzburg) angeschlossen. Die Bahnhöfe Holzkirchen und Warngau sind derzeit vom Gewerbegebiet Birkerfeld durch zwei Buslinien zu erreichen, die von Montag bis Freitag in unregelmäßigen Abständen verkehren. Eine regelmäßige Taktung existiert bisher nicht.

Der bestehende Gewerbebestandort sowie dessen geplante Erweiterung östlich von Lochham liegt im Norden des Landkreises Miesbach. Er stellt dort neben dem Gewerbegebiet im Osten von Holzkirchen (ca. 45 ha), dem Gewerbegebiet Föching (Markt Holzkirchen, ca. 12 ha) und dem Gewerbegebiet Oberlaindern (Gde. Valley, ca. 17 ha) einen weiteren großen Gewerbebestandort dar.

Im Bebauungsplan wird das Planungsgebiet in drei Teilbereiche mit z.T. unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung (u .a. Wandhöhen, Dachformen) gegliedert. Im Westen

(Gebietsfläche III) sind in den meisten der bereits relativ konkret festgelegten Baufenster Geschossflächen zwischen 852 qm und 1.704 qm vorgesehen. In der Mitte (Gebietsfläche I) sind ebenfalls überwiegend Baufenster mit 1.704 qm Geschossfläche geplant. In beiden Teilbereichen soll die Wandhöhe max. 8,0 m betragen. Es ist beabsichtigt, diese einzelnen Baufenster, je nach Flächenbedarf der Betriebe zusammenzulegen oder zu trennen. Im östlichen Teilbereich (Gebietsfläche II) sind insgesamt größere Baufenster und max. Wandhöhen von 12,0 m vorgesehen, um hier den Flächenbedarf von größeren Betrieben decken zu können.

In den Festsetzungen ist zudem geregelt, dass bis zu fünf Stellplätze oberirdisch auf dem Baugrundstück untergebracht werden dürfen und alle weiteren Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Gem. den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Nicht zugelassen werden, sollen Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten. Einzelhandelsnutzungen werden nicht ausgeschlossen.

Laut Aussage der Gemeinde soll das Gewerbegebiet grundsätzlich unter Aspekten der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Die Situierung der mehrgeschossigen Gebäude ist deshalb so geplant, dass die Sonneneinstrahlung optimal genutzt werden kann. Zudem sind begrünte Dächer bei den Flachdachbauten vorgesehen, die als Retentionsfläche dienen sollen. Des Weiteren soll das gesamte Gewerbegebiet durchgrünt werden, um Frischluftschneisen zu erhalten und eine Überhitzung des Gebiets vorzubeugen. Die Energieversorgung ist über einen Nahwärmeverbund geplant, wobei die Prozessabwärme von Betrieben aus dem Gewerbegebiet in Kombination mit Photovoltaikanlagen und sonstigen alternativen Energien genutzt werden soll.

Bewertung

Siedlungsstruktur

Flächenbedarf und Innen- vor Außenentwicklung:

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) sollen die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Damit muss bei der geplanten Neuausweisung von ca. 11 ha Gewerbeflächen der örtliche Flächenbedarf sorgfältig geprüft werden. Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete gegenüberzustellen. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Die Gemeinde führt einen gegenwärtigen Bedarf an Gewerbeflächen von ca. 12 ha an. Dabei werden knapp 60 Firmen mit einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 0,2 ha

aufgeführt. Ca. ein Drittel der genannten Firmen wird als aus der Gemeinde Warngau selbst kommend angegeben, ca. die Hälfte davon ist bereits im benachbarten Gewerbegebiet „Birkerfeld“ angesiedelt und benötigt Eeiterungsflächen. Die darüber hinaus aufgeführten Firmen kommen in erster Linie aus den Nachbargemeinden von Warngau, v.a. aus dem nördlichen Landkreis Miesbach. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Standorts (Lage an B 318 und Nähe zu BAB A8) und der wirtschaftlichen Dynamik im nördlichen Landkreis Miesbach erscheint es nachvollziehbar, dass der Standort - auch unabhängig der seitens der Gemeinde aufgeführten Firmen -grundsätzlich eine überörtliche Nachfrage generiert.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass ein Nachfragepotenzial einen Bedarf an neuen Siedlungsflächen nicht zwingend allein begründet, da Betriebe z.T. in mehreren Gemeinden gleichzeitig nach freien Gewerbeflächen suchen und dadurch in der Gesamtschau aller Gemeinden überzogene Flächenbedarfe entstehen. Insbesondere die im Bedarfsnachweis aufgeführten großflächigen Flächenbedarfe gehen auf überregional agierende Firmen zurück, deren Standortwahl in der Regel mit größeren Unsicherheiten behaftet ist. Gleichwohl ist der vorgelegte Bedarfsnachweis auch unter Berücksichtigung gewisser Unsicherheiten bei den tatsächlichen Gewerbeansiedlungen geeignet, einen deutlichen zusätzlichen Gewerbebedarf in der Gemeinde Warngau zu begründen.

Um dem LEP-Ziel 3.2 Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden, sind vor einer Flächenneuausweisung zunächst die noch vorhandenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets zu prüfen. Hierbei stellt die Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich und nachvollziehbar dar, dass das bestehende Gewerbegebiet „Birkerfeld“ sowie die bestehenden Gewerbeflächen am Bahnhof Warngau vollständig bebaut sind und in diesen Bereichen keine Potenzialflächen mehr zur Verfügung stehen. Zwar ist im Gewerbegebiet Thalmühl noch eine ca. 0,7 ha große Gewerbefläche unbebaut, jedoch sollte diese auf Grund der abgesetzten Lage von größeren Siedlungszusammenhängen, der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ sowie in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 an der Mangfall - mit Ausnahme als Erweiterungsfläche für die dort bestehenden Betriebe - für eine weitere Gewerbeentwicklung nicht weiter in Betracht gezogen werden. Da zur Deckung des genannten Bedarfs von ca. 12 ha gegenwärtig keine Flächenpotenziale im Gemeindegebiet mehr zur Verfügung stehen, kann die favorisierte Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Birkerfeld“ zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs herangezogen werden. Unter den genannten Firmen, die sich für Flächen im Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets interessieren, werden auch Betriebe aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Birkerfeld“ angeführt. Sollten im Zuge von Verlagerungen oder Erweiterungen dieser Betriebe Flächen im bestehenden Gewerbegebiet freierwerden, ist zu klären, ob weitere Nachfragen nach Gewerbeflächen nicht zunächst vorrangig auf diesen freigewordenen Flächen bedient werden können. Dies gilt es auch zu beachten, um einer vorrangigen Innenentwicklung im Sinne des LEP-Ziels 3.2. zu entsprechen.

Auf Grund der Größe des Plangebiets von ca. 11ha empfehlen wir grundsätzlich eine abschnittsweise Entwicklung, damit auch der notwendige Ausbau in anderen Bereichen (z.B. Wohnen, soziale Infrastruktur, Verkehr) mit dem Zuwachs einer nicht unerheblichen Zahl von Arbeitsplätzen harmonisiert werden kann. Zur Bewältigung der zusätzlichen Wohn- und Infrastrukturbedarfe und des Verkehrsmengenwachstums empfiehlt sich außerdem eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Flächeneffizienz

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine flächeneffiziente Ausgestaltung erkennen. Dabei ist die geplante Unterbringung der überwiegenden Zahl der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, die mehrgeschossige Bauweise mit Wandhöhen zwischen 8,00 und 12,00 m sowie die Mehrfachnutzung der Dachflächen (Photovoltaik, Regenrückhaltung) positiv zu werten. Um im Zuge der tatsächlichen Ausgestaltung des Gewerbegebiets weiterhin diese Flächeneffizienz zu garantieren, sollte vordringlich darauf geachtet werden, diese auch konsequent vollumfänglich umzusetzen und auszunutzen, bspw. die max. zulässigen Wandhöhen sowie die Geschossflächen vollumfänglich auszunutzen.

Zersiedelung

Auch wenn ein zusätzlicher Flächenbedarf im Rahmen der 19.

Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt werden kann, so ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 - auch auf Grund der West-Ost- Ausdehnung des Planungsgebiets von über 300 m - anzustreben, dass im Sinne einer unktionsfähigen Siedlungsstruktur eine bauliche Entwicklung vom baulichen Bestand im Westen Richtung Osten stattfindet, ohne dass dabei größere bauliche Lücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen.

Einzelhandel

Aus landesplanerischer Sicht sind Erhalt und Weiterentwicklung der Attraktivität und Funktionsvielfalt von Ortskernen ein bedeutendes Anliegen (vgl. hierzu u.a. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLpIG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 3, die Begründung zu Ziel 5.3.2 des LEP und Regionalplan Oberland (RP 17) B IV 4.2 G und B IV 4.4 Z). Mit Blick auf den demographischen Wandel und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist es sinnvoll, Einzelhandelseinrichtungen für die Versorgung der Ortsbevölkerung in zentralen Standorten mit einer möglichst guten Erreichbarkeit auch zu Fuß bzw. mit dem Rad zu etablieren bzw. zu stärken. Das Plangebiet liegt ca. 3 km entfernt vom Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Warngau sowie ca. 2,5 km entfernt vom Ortszentrum von Holzkirchen. Eine gute fußläufige Anbindung besteht lediglich zum Ortsteil Lochham, der keinen Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde darstellt und über keinerlei Einzelhandelsversorgung verfügt. Aus landesplanerischer Sicht wird deshalb empfohlen, die Ansiedlung von Einzelhandel im geplanten Gewerbegebiet grundsätzlich einzuschränken, um nennenswert nachteilige Wirkungen auf die Versorgungsqualität in zentralen, gut erreichbaren Lagen in der Gemeinde Warngau sowie der Nachbargemeinde Holzkirchen zu vermeiden. Für Einzelhandelsnutzungen mit niedriger Kundenfrequenz und einem nicht-zentrumsrelevanten Warenangebot erscheinen Ausnahmen vertretbar, beispielweise auch für Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit ansässigen Handwerks-/Gewerbebetrieben steht und nur einen untergeordneten Flächenbedarf hat oder der in geringem Umfang Waren für den täglichen Bedarf der im Gewerbegebiet Beschäftigten anbietet. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Verkehr

Gern. LEP 4.1.3 G soll im ländlichen Raum die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden (vgl. auch RP 17 B IX 1.1 Z). Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden (RP 17 A 1 2.3 G). Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den orhandenen

Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden (RP 17 B II 1.2 G). Ein gut ausgebautes Radwegenetz soll angestrebt werden (RP 17 B IX 2.4 Z).

Wie bereits dargestellt, ist der Gewerbestandort für den motorisierten Individualverkehr über die B 318 sowie die A 8 sehr gut erreichbar. Die Verbindung mit den beiden Chienenthalpunkten Holzkirchen (S-Bahn, Regionalbahn) und Warngau (Regionalbahn) durch die bestehenden beiden Buslinien ohne regelmäßigen Takt ist dagegen unzureichend. Und auch wenn der vorgelegte Bebauungsplan die Erschließung des Gewerbegebiets mit einem durchgehenden Radweg vorsieht, ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen, welche Möglichkeiten nach Verlassen des Gewerbegebiets Radfahrern zur Verfügung stehen, um bspw. den Bahnhof Holzkirchen zu erreichen. Eine adäquate Erreichbarkeit des geplanten ca. 20 ha großen Gewerbegebiets Birkerfeld (und damit einem der großen Gewerbestandorte im nördlichen Landkreis Miesbach) neben dem Pkw auch mit dem ÖPNV oder Rad ist im Sinne der o.g. Ziele und Grundsätze jedoch unerlässlich. Mit dem zu erwartenden Zuwachs an Arbeitsplätzen an geplantem Standort und einer damit verbundenen Zunahme der Pendlerströme ist es deshalb dringend zu empfehlen, ein Verkehrskonzept zur nachhaltigen Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsströme vorzulegen, das alle möglichen zur Verfügung stehenden Verkehrsmittel miteinbezieht. V.a. hinsichtlich einer umweltfreundlichen Erreichbarkeit mit ÖPNV oder Rad ist das Angebot am Standort noch zu verbessern. Ein attraktives Angebot im ÖPNV zeichnet sich durch verkehrsträgerübergreifend gute Anschlusssituationen, weitgehende Barrierefreiheit sowie kurze Reisezeiten aus.

Auch das Fahrrad wird im Alltagsverkehr zunehmend als umweltfreundliches Verkehrsmittel erkannt, dessen Nutzung das lokale Verkehrsaufkommen entlasten und als Zubringer zu ÖPNV-Angeboten - auf Grund der Entfernung - v.a. in Holzkirchen dienen kann. Nach unserem Kenntnisstand ist ein Radschnellweg zwischen Holzkirchen und Gmund a. Tegernsee geplant. Im Zuge der Planungen für die Erweiterung des GE Birkerfeld wäre eine gleichsam leistungsfähige wie verkehrssichere Anbindung an die geplante Trasse des Radschnellwegs sicherzustellen. Auch in Anbetracht der von der Gemeinde geäußerten Absicht, die Gewerbegebietserweiterung als nachhaltiges Gewerbegebiet zu gestalten, sollte eine Erreichbarkeit des Standorts unabhängig vom Pkw praktikabel gewährleistet werden.

Erneuerbare Energien

Gern. LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Neben der Energieeinsparung kommt [] der Energieerzeugung durch Sonnenenergie [] in der Region besondere Bedeutung zu (RP 17 B X 3.4 Z).

Die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien und die gezielte Ausrichtung der Gebäude zu einer verbesserten Nutzung der Sonnenenergie entsprechen den o.g. Zielen des LEP und des Regionalplans Oberland.

Zusammenfassung

Die Gemeinde kann mit den vorgelegten Unterlagen grundsätzlich einen örtlich und regional begründeten Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nachweisen. Flächenpotenziale stehen im Gemeindegebiet gegenwärtig nicht mehr zur Verfügung. Jedoch sollte im Fall von freiwerdenden Flächen im bestehenden Gewerbegebiet „Birkerfeld“ im Zuge von Standortverlagerungen die weitere Nachfrage nach Gewerbeflächen zunächst vorrangig auf diesen freigewordenen Flächen bedient werden. Zudem sollte im Rahmen einer verkehrlichen Gesamtbetrachtung gewährleistet werden, dass das zu erwartende

Verkehrsmengenwachstum nachhaltig gestaltet und eine leistungsfähige Anbindung im ÖPNV und Radverkehr sichergestellt wird.

Hinweis

Wir empfehlen der Gemeinde zudem zu prüfen, die gegenwärtig zulässigen Wohnungen im Gewerbegebiet auszuschließen und auch nicht in Ausnahmefällen zuzulassen, um damit der eigentlichen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht entgegenzuwirken. Durch den vollständigen Ausschluss von Wohnungen kann verhindert werden, dass für Betriebe zu einem späteren Zeitpunkt Einschränkungen immissionsschutzrechtlicher Art auf Grund benachbarter Wohnungen entstehen. Dadurch kann erreicht werden, dass die zu vermarktenden Flächen ihrem eigentlichen Sinn vorbehalten werden.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis und bedankt sich für die positive Beurteilung des geplanten Gewerbebestandes „Birkerfeld II“.

Bei der Bedarfsanalyse hat sich gezeigt, dass bei den bereits im bestehenden Gewerbegebiet „Birkerfeld I“ angesiedelten Betrieben Erweiterungsbedarf besteht. D. h. zusätzliche Flächen zum bestehenden Standort zu erwerben. Dadurch scheint eine Verlagerung des Betriebes ausgeschlossen zu sein. Sollten sich jedoch tatsächlich Leerstände ergeben, so ist es im Sinne der Gemeinde Warngau, die Vermarktung dieser Flächen vorrangig zu forcieren.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Gewerbebestandes wurde ein Verkehrskonzept entwickelt. Die Ergebnisse daraus wurden in die überarbeitete Entwurfsfassung aufgenommen. Die wesentlichen Punkte zur besseren Anbindung des künftigen Gewerbebestandes „Birkerfeld II“ sind u. a. die Schaffung einer Anbindung der beiden Gewerbegebiete „Birkerfeld I und II“ über bestehende gemeindliche Wege an die neue Raddirektverbindung Otterfing-Gmund, mit der Schaffung einer Querung der B 318 mittels Unterführung. Die Verbesserung des ÖPNV und damit verbunden eine bessere Taktung der bereits vorhandenen Buslinie 9567 sowie Schaffung einer Busdirektverbindung Bhf. Holzkirchen - Birkerfeld II. Damit verbunden ist die Errichtung attraktiver Buswartehäuschen in den Gewerbegebieten. Zudem sieht die Planung nun auch die Schaffung von Schnellladesäulen im öffentlichen Bereich vor, zusätzlich zu den Lademöglichkeiten auf den firmeneigenen Parkplätzen. Das Verkehrskonzept zeigt vielfältige Alternativmöglichkeiten zum Individualverkehr auf, die vor allem in den Betrieben umsetzbar sind, weshalb das Konzept Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist Teil des städtebaulichen Konzeptes dieses Bebauungsplans. Nicht zuletzt ist dies der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt geschuldet, die es künftigen Mitarbeitern erschwert bezahlbaren Wohnraum zu finden. Nicht zuletzt dient diese Festsetzung dazu, die Attraktivität des neuen Gewerbegebietes zu steigern. Zur Absicherung und Vermeidung von Konflikten immissionsschutzrechtlicher Art, wird die Vergabe einer entsprechenden Wohnung an das Arbeitsverhältnis im jeweiligen Betrieb gekoppelt. Eine diesbezügliche Regelung wird in den Notarurkunden enthalten sein.

Beschlüsse zum weiteren Verfahren

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen.
2. Der Gemeinderat billigt die überarbeitete Entwurfsfassung der 19. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Birkerfeld II — Erweiterung GWG“ i.d.F. vom 09.05.2023 und beschließt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse des Gemeinderats öffentlich bekannt zu machen und die beschlossenen Verfahrensschritte durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9	Aufstellung Bebauungsplan Nr. 32 "Erweiterung Gewerbegebiet Birkerfeld II" Stellungnahme, Abwägung der Anregungen und Billigung der geänderten Planung
--------------	---

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Warngau hat in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 32 mit der Bezeichnung „Birkerfeld II - Erweiterung GWG“ beschlossen. Der Umgriff des Bebauungsplans befindet sich östlich der B 318 und des bestehenden Gewerbegebietes in „Lochham - Birkerfeld I“ und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flur-Nr. 2705 Gemarkung Warngau. Das zu überplanende Gebiet soll als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Ein vom beauftragten Planungsbüro ausgearbeiteter Vorentwurf wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.09.2021 vorgestellt und durch den planenden Architekten Herr Hohenreiter erläutert. Mit Beschluss des Gemeinderats wurden folgende Punkte in der Entwurfsfassung ergänzt:

Ziffer 4.2.3 Dachbegrünung

Folgende Formulierung wird eingefügt: „Ausnahmsweise kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn im Ausgleich hierfür der ökologische Mehrwert der Dachbegrünung auf der Baulandparzelle nachgewiesen wird. Der Umrechnungsfaktor von ökologischem Wert der Dachbegrünung zu ökologischem Wert der Parzellenfläche wird durch einen unabhängigen Gutachter festgestellt.“

Folgende Änderungen wurden außerdem in die vorliegende Planfassung eingearbeitet:

Ziffer 5.1.3 „Die Neigung der Satteldächer wird auf maximal 15 ° begrenzt“

Ziffer 1.2.5 Höhenlage

Wegen der vermehrt auftretenden Starkregenereignisse soll die **Empfehlung "zur hochwasserangepassten Bauweise"** als „**Verpflichtung**" aufgenommen werden.

Die vorgeschriebenen **Stellplätze** können für kleinere Unternehmen auch oberirdisch bereitgestellt werden".

Ziffer 2.1.6 dazu lautet wie folgt:

“ **Bis zu 5 Stellplätze können auch oberirdisch auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Alle weiteren Stellplätze müssen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.**”

Der Vorentwurf i.d.F. vom 14.09.2021 mit Begründung und seinen textlichen Festsetzungen wurde auf der Internetseite der Gemeinde Warngau unter:

<https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/bebauungsplaene>
veröffentlicht.

Die beschlossene und vom Gemeinderat angeordnete "frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anhörung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **09.10.2021 bis einschließlich 08.11.2021** durchgeführt.

Zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat folgende Abwägungsvorschläge vorgelegt:

A) Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es sind im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen und Einwendungen eingegangen.**

Stellungnahme durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat Warngau nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung keine Einwendungen vorgebracht wurden.

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

1. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Einwände noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder sie in ihren Belangen durch die Planung betroffen sind:

- **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (04.10.2021)**
- **Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern, München (07.10.2021)**
- **Stadtwerke München SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, München (07.10.2021)**
- **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Miesbach (08.10.2021)**
- **Stadt Miesbach, Erster Bürgermeister (08.10.2021)**

- **Gemeinde Waakirchen**, Erster Bürgermeister (22.10.2021)
- **Telefonica Germany GbmH**, Nürnberg (27.10.2021)
- **Erzbischöfliches Ordinariat**, München (03.11.2021)
- **Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau** (08.11.2021)

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim begrüßt die Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Dachflächen und im Gelände.

2. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Einwände noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder sie in ihren Belangen durch die Planung betroffen sind:

2.1 Regierung von Oberbayern, Abteilung Brand- und Katsatrophenschutz (Schreiben vom 1.10.2020)

1. *Das Hydrantennetz ist nach DVGW-Arbeitsplatz W331 und W405 auszubauen. GGF ist der Löchwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 Löschwasserversorgung der VollzBekBayFwG ist zu beachten,*
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 (Achslast 10 t) ausgelegt sein, Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit 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 Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.*
3. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL{K} 23- 12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.*
4. *Aus 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 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt 11 3.2 Nr. 32 - Brandschutz-

Die Stellungnahme erfolgt aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes und diese Äußerung ist innerhalb der Rgeirung nicht abgestimmt.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, zur Kenntnis. Das bestehende Gewerbegebiet wird derzeit über eine bestehende Versorgungsleitung mit Trink- und Löschwasser versorgt. Für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Birkerfeld II ist der Bau einer zweiten Versorgungsleitung durch den zuständigen Wasserverorger Osterwarngau e.G. geplant. Der Löschwasserbedarf wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat über die schon vorhandene, - zentral gelegene, 300 cbm fassende Löschwasserzisterne gedeckt. Im Bedarfsfall wird diese noch erweitert.

2.2 Bayernets GmbH (Schreiben vom 07.10.2021)

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass südöstlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite dem Valleyer Weg Straße unsere Gastransportleitung Egmatting-Tölz (ET33/3300) DNSOO/PN80 mit Begleitkabel parallel zur Straße verläuft. Sollten sich ihre Planungen bis dorthin ausweiten ist eine erneute Anfrage erforderlich. Wenn Ihre Planung auf den dargestellten Umfang beschränkt bleibt - einschließlich aller Lagerplätze, Zufahrten außerhalb befestigter Straßen und Wege etc. - und eine Berührung unseres Schutzstreifens ausgeschlossen werden kann, bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen dieses Vorhaben. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der bayernets GmbH zur Kenntnis und bedankt sich für den Hinweis zur Lage der Gastransportleitung Egmatting-Tölz.

2.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. München (Schreiben vom 12.10.2021)

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir begrüßen die Nennung des Bodendenkmals 0-1-8136-0051 „Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ und die Kennzeichnung in den Planunterlagen sowie den Erlaubnisvorbehalt gern. Art. 7 BayDSchG in den textlichen Hinweisen. In intensiv landwirtschaftlich genutzten Fluren sind von den ursprünglich obertätig sichtbaren Grabüberbauten nur noch die eingetieften Reste erhalten. In vielen Fällen wurden zeitgleich oder in späteren Perioden im Umfeld von solchen Grabhügeln weitere Bestattungen ohne Hügel beigesetzt. Somit könnte sich der vorgeschichtliche Friedhof weiter Richtung Süden über die Grenzen der aktuell bekannten Denkmalfläche ausdehnen.

Informationen zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie unter:

http://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/publikationenidenkrnal_pflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Um Missverständnisse auszuschließen soll der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG (Meldepflicht) gestrichen werden. In den Hinweisen durch Planzeichen bitten wir gleichfalls folgenden Text zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege 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 (vgl. BayVGh, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). 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.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_Aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_Überplanung_bodendenkmäler.pdf Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-V11-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvIR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes zur Kenntnis. Die Gemeinde Warngau folgt der Anregung den Hinweis auf Art. 8 BayDSchG (Meldepflicht) zu streichen.

Der folgende Text wird in die Hinweise durch Planzeichen übernommen:

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

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zu archäologischen Ausgrabungen zur Kenntnis. Sollte Widererwarten eine Ausgrabung unvermeidbar werden, wird das Landesamt für Denkmalpflege in alle weiteren Prozesse fachberatend einbezogen. Eine geeignete Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB „Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“ wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

2.4 Wasserversorgung Osterwarngau eG (Schreiben vom 29.10.2021)

Die Wasserversorgung für das neue Gewerbegebiet (Birkerfeld II) wird zur Zeit nur durch eine Leitung (Einstrang) DN100 mm versorgt. Bei einem spontanen Leitungsbruch kann das Gewerbegebiet evtl. für längere Zeit nicht mehr versorgt werden. Die Wasserversorgung Osterwarngau müsste eine zweite unabhängige Leitung (Ringleitung) von Osterwarngau zu dem Schacht (Druckminderer nahe VIVO) verlegen lassen.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Mit Unterstützung der Gemeinde Warngau konnte eine gangbare Lösung für die Umsetzung des Baus einer zweiten Versorgungsleitung von Osterwarngau in das Gewerbegebiet Birkerfeld gefunden werden.

Geplant ist eine Leitung mit einer Gesamtlänge von ca. 2.200 bis 2.400 m aus Polyethylen (Pe). Die Berechnung der Durchflussmenge sowie der täglichen Entleerung wurde von einem privaten Ingenieurbüro durchgeführt. Die künftige Leitung wird von zwei bestehenden Leitungen versorgt bzw. gespeist. Die erforderlichen Grunddienstbarkeiten für den Einbau der Leitung in Privatgrund befinden sich bereits bei einem Notar. Die Leitungsverlegung erfolgt mittels Spülbohrungen bzw. Pflügen und Baggern im offenen Rohrgraben. Die Wasserversorgung des künftigen Gewerbegebiets „Birkerfeld II“ wird somit gesichert sein.

2.5 Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde, (Schreiben vom 20.10.2021)

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

Die Neuausweisung der Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet am Birkerfeld wird dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen vorsieht, grundsätzlich gerecht. Unmittelbar angrenzend liegen bestehende Gewerbeflächen im Westen, das Entsorgungszentrum der VIVO GmbH im

Südosten, ein Golfplatzgelände im Nordosten und im Übrigen landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen; Es handelt sich hierbei um Nutzungen mit relativ geringem Schutzcharakter. Somit ist nicht von unüberwindbaren Immissionskonflikten auszugehen:

Da das bestehende Gewerbegebiet an dem westlich der B 318 gelegenen Allgemeinen Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aber bereits annähernd ausschöpft, muss die Zusatzbelastung durch die neuen Gewerbeflächen begrenzt werden. Aus unserer Sicht sollte deshalb durch einen nach § 29 b Bundesimmissionsschutzgesetz anerkannten Schallgutachter eine Lärmkontingentierung der neuen Gewerbeflächen durchgeführt werden. Offensichtlich wurde von der Gemeinde Warngau in entsprechendes Gutachten bereits in Auftrag gegeben. Im Schallgutachten sollten auch Wohnnutzungen am „Schwägerlhof“ (Fl. Nr. 3929), Betriebswohnungen und üros im bestehenden Gewerbegebiet sowie Büros auf dem VIVO-Gelände als Immissionsorte betrachtet werden. Nähere Aussagen zu den Belangen des Lärmschutzes können erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung im nächsten Verfahren schritt getroffen werden.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Das erwähnte schalltechnische Gutachten der C. Hentschel Consult Ing. - GmbH für Immissionschutz und Bauphysik vom Oktober 2022 liegt inzwischen vor. Die Erstellung des Gutachtens erfolgte in enger Absprache mit der Unteren Immissions-schutzbehörde im Landratsamt Miesbach. Auf Empfehlung der Gutachterin wird der folgende Textvorschlag in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ziffer 1.1 Begründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Birkerfeld II - Erweiterung Gewerbegebiet“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bereits bestehenden und vollständig bebauten Gewerbegebiets „Birkerfeld“ im Ortsteil Lochham im Osten der B 318 geschaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird ausnahmsweise zugelassen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets/der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) herangezogen werden, die in der Regel um 4 dB(A) höher liegen, als die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 für die verschiedenen Gebietsarten genannten Orientierungswerte. Sie sind beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrs-wegen rechtsverbindlich zu beachten.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))						
Anwendungs-bereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Bei-blatt 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert		Immissionsrichtwert	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Gewerbegebiete	65	55 (50)	69	59	65	50
Dorf-/Mischgebiete	60	50 (45)	64	54	60	45
Allg. Wohngebiete	55	45 (40)	59	49	55	40

(*) Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 19.10.2022 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Projekt-nummer: 2379-2022 / V01). Darin wurden maximal zulässige Geräuschemissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung ermittelt und die Verkehrszunahme aus dem Gebiet beurteilt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersu-chung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

• **Geräuschkontingentierung**

Für die 23 Parzellen des Gewerbegebiets wurden maximal zulässige Emissionskontin-gente nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ermittelt und zur Festsetzung empfohlen. Die Festlegung solcher Geräuschkontingente bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen treffen muss, sodass die alleine von seinen Anlagen - einschließlich dem Verkehr auf dem Werksgelände - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch alle bereits ansässigen gewerblichen Nutzungen im Untersuchungsraum (Betriebe im Gewerbege-biet „Birkerfeld“ und Wertstoffzentrum Wangau) ermittelt. Die verfügbaren Planwerte von 49/34 dB(A) tags/nachts werden am maßgeblichen Immissionsort in der Abstrahlrichtung West (Wohnnutzung am nördlichen Ortsrand von Lochham) eingehalten.

Am maßgeblichen Immissionsort in der Abstrahlrichtung Nordost (ehemaliger Schwägerlhof) wurde auf die Ausschöpfung der Planwerte von 54/39 dB(A) tags/nachts verzichtet und die Kontingentierung stattdessen auf eine Richtwertunterschreitung um 10 dB(A) während der Tag- und Nachtzeit ausgelegt. Auf diese Weise werden angemessene Pegelreserven für eine eventuell langfristig geplante Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten freigehalten. Die

Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie stellt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist. Im vorliegenden Fall wird das Gewerbegebiet "Birkerfeld II — Erweiterung Gewerbegebiet" im Verhältnis zu dem bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 15 "Birkerfeld" der Gemeinde Warngau und damit baugebietsübergreifend gegliedert. In diesem Bebauungsplan sind keine immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente als maximal zulässig festgesetzt, sodass die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbeflächen keinen Emissionsbeschränkungen unterliegen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist deshalb davon auszugehen, dass hier die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs möglich ist.

Im Gemeindegebiet von Warngau gibt es mit dem Gewerbegebiet "Birkerfeld" ein Gewerbegebiet, das keinen Emissionsbeschränkungen unterliegt, und mit dem Gewerbegebiet "Birkerfeld II - Erweiterung Gewerbegebiet" ein weiteres Gewerbegebiet, das in seinem Emissionsverhalten -jedenfalls in der Abstrahlrichtung West - beschränkt ist. Daher kann von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden.

- **Verkehrszunahme aus dem Gebiet**

Das Gewerbegebiet wird aus Süden über die Vallever Straße erschlossen, die im weiteren Verlauf in die B 318 mündet. Die Verkehrszunahme aus dem Gebiet ist nach Ansicht der Gemeinde Warngau nicht relevant. Dies lässt sich damit begründen, dass sich der Schwerverkehr auf der B 318 von 2000 bis 2015 nach Ausweisung des mittlerweile vollständig bebauten Gewerbegebiets „Birkerfeld" nicht erhöht, sondern vielmehr stagniert bzw. teilweise sogar abgenommen hat, und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens an sich auf die allgemeine Verkehrsentwicklung im Umland von München zurückzuführen ist. Das bestehende und das geplante Gewerbegebiet sind hinsichtlich ihrer Größe und der im Gebiet ansässigen bzw. vorgesehenen Betriebstypen vergleichbar. Daraus lässt sich der indirekte Rückschluss ziehen, dass das nunmehr geplante Gewerbegebiet „Birkerfeld II" ebenfalls zu keiner relevanten Verkehrszunahme auf der B 318 führen wird.

Ziffer 1.2 Festsetzungen

1. Zulässige Geräuschkontingente

- Im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die folgenden, richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen (AR) angegebenen Lärmemissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 (LEK) 2006-12 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten

Parzelle	Emissions- bezugsfläche S _{EK} [m ²]	Emissionskontingent L _{EK} dB(A)/m ²			
		AR West		AR Nordost	
		L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}	L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}
GE 1 - 4	24 745	65	50	66	51
GE 5	1 940	64	49	68	53
GE 6 - 8	9 720	64	49	68	53
GE 9	2 545	64	49	68	53
GE 10 - 11	6 560	61	46	69	54
GE 12 - 13	4 740	61	46	69	54
GE 14	3 680	61	46	69	54
GE 15 - 16	5 060	61	46	69	54
GE 17	2 825	64	49	68	53
GE 18 - 19	5 900	64	49	68	53
GE 20 - 23	11 230	64	49	68	53

S_{EK} : gesamte Grundstücksfläche abzüglich öff. Grün-/Verkehrsflächen und Fuß-/ Radwege [m²]

AR West : ... Abstrahlrichtung West, maßgebliche Immissionsorte im Westen der B 318

AR Nordost : ... Abstrahlrichtung Nordost, maßgeblicher Immissionsort im Nordosten (an dem Schwägerhof)

- An den nächstgelegenen Immissionsorten inner- oder außerhalb des Getungsbereichs mit dem Schutzanspruch eines Gewerbegebiets ist die Lärmbelastung gemäß den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten.

Ziffer 1.3 Hinweise

- Die in den Festsetzungen genannten Normen und Richtlinien und die schalltechnische Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 19.10.2022 (Bericht Nr. 2379- 2022/V01) können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Warngau eingesehen werden.
- Bei Antrag auf Neu-Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist nachzuweisen, dass die gemäß den jeweiligen Emissionskontingenten zulässigen und gemäß der DIN 45691:2006-12 zu berechnenden Immissionskontingente eingehalten werden.
- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5, für Immissionsorte außerhalb von Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten zu erfolgen.
- Die Berechnung und Beurteilung der Immissionsbelastung eines Vorhabens hat nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45691).
- Betriebswohnungen sollen mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

2.6 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München (Schreiben vom 20.10.2021)

Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Weiter ist es aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen werden. Der vorliegenden Planung sowie der entsprechenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans können wir zustimmen.

Anregungen:

Um den Charakter des Gebietes langfristig zu wahren und Nutzungskonflikten vorzubeugen, regen wir an, sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch Wohnraum im Rahmen der Ausnahmeregelung nach § 8 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

Wir empfehlen folgenden Passus in die Planunterlagen mit aufzunehmen:

" Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn Sie in gebäudlicher Einheit mit den Betriebsgebäuden errichtet werden, dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind."

Hierdurch soll vermieden werden, dass Wohnnutzungen entstehen, die später einen Abwehranspruch gegen die gewerblichen Nutzungen entfalten können.

In eigener Sache: Bitte denken Sie daran, Ihr neues Gewerbegebiet effizient und kostenfrei zu vermarkten und stellen dieses im IHK-Standortportal Bayern ein! Bitte überprüfen Sie auch Ihre bereits bestehenden Daten, um Ihre Kommune optimal zu bewerben. Zu Ihrer Kommune im Standortportal

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer München zur Kenntnis. Durch die Gebietseinstufung gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ist die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen per se ausgeschlossen. Auch die Aufzählung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sieht hierfür keine Möglichkeit vor. Die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist Teil des städtebaulichen Konzeptes. Punkt 5.1.5 der textlichen Festsetzungen „Betriebswohnungen“, setzt fest, dass Betriebswohnungen ausschließlich in die Gebäude der jeweiligen Betriebsstätten zu integrieren sind; ihr Erscheinungsbild muss der Formensprache des Baukörpers entsprechen und eine detailgestalterische Einheit mit diesem darstellen.

2.7 Landratsamt Miesbach, Architektur/Städtebau, Miesbach (Schreiben vom 25.10.2021)

Aus städtebaulicher Sicht wird dringend empfohlen, die Gebäude mit WH = 12 m in den inneren Bereich zu verlagern und nach Außen die Gebäude mit WH = 8 m zu positionieren. Der

neu geschaffene Bebauungsstand ist mit mind. 2 reihigen Baum- und Strauchbewuchs einzugrünen.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Fachbereichs 52 zur Kenntnis. Die Planung wird dahingehend geprüft, in wieweit das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans der Empfehlung folgen kann.

2.8 Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, Miesbach (Schreiben vom 02.11.2021)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Den ausliegenden Unterlagen fehlt derzeit noch der Umweltbericht mit all den umweltrelevanten Themen inkl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, gesetzlichem Artenschutz etc. Eine inhaltliche Beurteilung der Planung kann deshalb von Seiten der unteren Naturschutzbehörde mit den vorliegenden Unterlagen noch nicht erfolgen und muss einer zukünftigen Auslegung vorbehalten bleiben. Grundsätzlich sticht die massive Inanspruchnahme (11 ha) fruchtbarer, landwirtschaftlich sehr gut nutzbarer Fläche ins Auge. Vor dem Hintergrund des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wäre aus Sicht des fachlichen Naturschutzes die Prüfung von maßvolleren und damit flächenschonenderen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten wünschenswert.

Rechtsgrundlagen

§ 1a-BauGB

Möglichkeiten zur Überwindung

Erarbeitung des Umweltberichts.

Bearbeitung der Themenfelder „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und „gesetzlicher Artenschutz“ nach den fachlich üblichen Standards.

Ausloten von Planungsalternativen, die mit weniger Flächenverbrauch und einem sparsameren und schonenderen Umgang mit Grund und Boden verbunden sind.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der fehlende beanstandete Umweltbericht liegt inzwischen vor. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend nach den fachlich üblichen Standards bearbeitet. Die Ergebnisse der speziellen artenrechtlichen Prüfung (saP) zum gesetzlichen Artenschutz sind noch einzuarbeiten. Der Untersuchungsumfang für die saP sollte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden. Hierzu hat sich das mit der Ausarbeitung des Umweltberichts (UNB) beauftragte Büro U-Plan bereits Anfang 2020 mit der Unteren Naturschutzbehörde mehrmals besprochen. Dem zufolge wären in der saP die Artengruppen Vögel und Fledermäuse anhand vorliegender Daten und aufgrund der Ergebnisse einer durchgeführten Biotop- und Nutzungskartierung zu beleuchten, weshalb auf eine Kartierung dieser Arten verzichtet werden könne. Während eines Schriftwechsels am 25.08.2022 zwischen U-Plan und der UNB um diese Vorgehensweise zu bestätigen, wurde dann aber doch die Relevanz durch die Fachkraft für Naturschutz auf die Artengruppe Vögel festgelegt. Zur finalen Abklärung des Untersuchungsbedarfs sollte der für die Gemeinde Warngau zuständige Sachbearbeiter

einbezogen werden, der sich jedoch bis heute nicht geäußert hat. In Abstimmung mit dem Planungsbüro U-Plan wurde nun die Brutvogelkartierung beauftragt, die voraussichtlich im September 2023 abgeschlossen sein wird.

Der Umweltbericht enthält nun einen Passus, dass die saP mit Berücksichtigung der Ergebnisse der Brutvogelkartierung vor Satzungsbeschluss vorliegen wird. Ggf. ist eine 3. Verkürzte Beteiligungsrunde durchzuführen. Dies hängt von den Stellungnahmen aus der 2. Beteiligungsrunde ab.

Zum Hinweis der Auslotung von Planungsalternativen wird auf die ausführliche Standortanalyse mit Abwägung der in Betracht kommenden Möglichkeiten verwiesen. Der gegenwärtige Bedarf an Gewerbeflächen wurde eingehend mit den zuständigen Mitarbeitern der Regierung von Oberbayern vorab besprochen und erläutert. Um dem LEP-Ziel 3.2 Innen vor Außenentwicklung gerecht zu werden, wurden vor der neuen Flächenausweisung die noch vorhandenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets geprüft. Die Gemeinde stellt in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich und nachvollziehbar dar, aus welchen Gründen keine Potentialflächen mehr zur Verfügung stehen.

2.9 Gemeinde Valley (Schreiben vom 08.11.2021)

Die Gemeinde Valley weist darauf hin, dass durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Birkerfeld II Erweiterung GWG“ der Gemeinde Warngau die Belange des angrenzenden Golfbetriebes nicht negativ eingeschränkt werden dürfen. Die Belange des Golfbetriebes sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Valley ist am weiteren Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat Warngau nimmt die Stellungnahme der Gemeinde Valley zur Kenntnis. Eine Beeinträchtigung des Golfbetriebes ist aus Sicht der Gemeinde Warngau nicht zu befürchten.

2.10 Handwerkskammer für München und Oberbayern, München (Schreiben vom 08.11.2021)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Vorhaben. Die Gemeinde Warngau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Lochham schaffen. Das Gebiet wird um 11 ha erweitert und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.

Wir begrüßen das wirtschaftsfreundliche Vorgehen der Gemeinde Warngau im Ortsteil Lochham weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Eine kleinteilige Parzellierung der Gewerbeflächen für die Ansiedlung von klein und mittelständischen Handwerksbetrieben, bzw. gewerblichen Nutzungen wäre aus unserer Sicht von Vorteil.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Die Gemeinde Warngau nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer München zur Kenntnis. Im Bebauungsplanentwurf wurde zunächst eine Parzellierung mit Grundstücksgrößen von zunächst 2.500 qm vorgegeben. Diese Größe kann sowohl halbiert als auch gespiegelt werden. So können auch einzelne Parzellen mit 1.250 m² aber auch mit 5.000 m² entstehen. Die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Handwerksbetrieben ist durch dieses städtebauliche Konzept durchaus möglich.

2.11 Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut (Schreiben vom 16.12.2021)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Entlang der Valleyer Straße befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Eine durch den Geltungsbereich verlaufende Telekommunikationslinie der Telekom muss vermutlich wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden. Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: P1121 BTR@telekom.de) abzustimmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

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

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Kenntnis. Die oben erwähnte durch den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans verlaufende Telekommunikationslinie der Telekom ist in der Entwurfsplanung bereits dargestellt. Die durch den Geltungsbereich verlaufende Telekommunikationslinie muss verlegt werden. Im Zuge der Durchführung der Erschließungsarbeiten wird diese Leitung in den öffentlichen Straßenraum verlegt. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen werden rechtzeitig durchgeführt. Überbauen von Leitungen,- die Problematik ist bekannt und ist im B-Plan bereits wie folgt geregelt:

3.1.7 Überbauen von Leitungen

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen. Das "Merkblatt über die Baumstandorte und unterirdische Leitungen und Kanäle DWA-M 162, Ausgabe Februar 2013, ist zu beachten.

2.12 Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, München (Schreiben vom 20.12.2021)

Planung

Die Gemeinde Warngau plant im nördlichen Gemeindegebiet, das bestehende, ca. 10 ha große Gewerbegebiet im Ortsteil Lochham um ca. 11 ha nach Osten zu erweitern. Der Planungsbereich, der das Grundstück Fl.Nr. 2705, Gmkg. Warngau umfasst, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll im Zuge der vorliegenden 19. Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. süd-östlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung befindet sich das Wertstoffzentrum der VIVO (ca. 5 ha). Nördlich liegt ein Golfplatz und westlich, in ca. 200 m Entfernung - getrennt durch das bestehende GE Birkerfeld sowie die Bundesstraße 318 - der Ortsteil Lochham. Der Hauptort der Gemeinde Warngau-Oberwarngau- liegt ca. 3 km südlich, erreichbar über die B 318. Das Ortszentrum von Holzkirchen liegt ca. 2,5 km nordwestlich, erreichbar u.a. über die Staatsstraße St 2573. Das bestehende Gewerbegebiet sowie dessen geplante Erweiterung sind über die B 318 in ca. 3,5 km Entfernung an die Bundesautobahn A8 (München-Salzburg) angeschlossen. Die Bahnhöfe Holzkirchen und Warngau sind derzeit vom Gewerbegebiet Birkerfeld durch zwei Buslinien zu erreichen, die von Montag bis Freitag in unregelmäßigen Abständen verkehren. Eine regelmäßige Taktung existiert bisher nicht.

Der bestehende Gewerbestandort sowie dessen geplante Erweiterung östlich von Lochham liegt im Norden des Landkreises Miesbach. Er stellt dort neben dem Gewerbegebiet im Osten von Holzkirchen (ca. 45 ha), dem Gewerbegebiet Föching (Markt Holzkirchen, ca. 12 ha) und dem Gewerbegebiet Oberlindern (Gde. Valley, ca. 17 ha) einen weiteren großen Gewerbestandort dar.

Im Bebauungsplan wird das Planungsgebiet in drei Teilbereiche mit z.T. unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung (u.a. Wandhöhen, Dachformen) gegliedert. Im Westen (Gebietsfläche III) sind in den meisten der bereits relativ konkret festgelegten Baufenster Geschossflächen zwischen 852 qm und 1.704 qm vorgesehen. In der Mitte (Gebietsfläche I) sind ebenfalls überwiegend Baufenster mit 1.704 qm Geschossfläche geplant. In beiden Teilbereichen soll die Wandhöhe max. 8,00 m betragen. Es ist beabsichtigt, diese einzelnen Baufenster je nach Flächenbedarf der Betriebe zusammenzulegen oder zu trennen. Im östlichen Teilbereich (Gebietsfläche II) sind insgesamt größere Baufenster und max. Wandhöhen von 12,00 m vorgesehen, um hier den Flächenbedarf von größeren Betrieben decken zu können.

In den Festsetzungen ist zudem geregelt, dass bis zu fünf Stellplätze oberirdisch auf dem Baugrundstück untergebracht werden dürfen und alle weiteren Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen.

Gem. den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Nicht zugelassen werden, sollen Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten. Einzelhandelsnutzungen werden nicht ausgeschlossen.

Laut Aussage der Gemeinde soll das Gewerbegebiet grundsätzlich unter Aspekten der Nachhaltigkeit entwickelt werden. Die Situierung der mehrgeschossigen Gebäude ist deshalb so geplant, dass die Sonneneinstrahlung optimal genutzt werden kann. Zudem sind begrünte Dächer bei den Flachdachbauten vorgesehen, die als Retentionsfläche dienen sollen. Des Weiteren soll das gesamte Gewerbegebiet durchgrünt werden, um Frischluftschneisen zu erhalten und eine Überhitzung des Gebiets vorzubeugen. Die Energieversorgung ist über einen

Nahwärmeverbund geplant, wobei die Prozessabwärme von Betrieben aus dem Gewerbegebiet in Kombination mit Photovoltaikanlagen und sonstigen alternativen Energien genutzt werden soll.

Bewertung

Siedlungsstruktur

Flächenbedarf und Innen- vor Außenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP) 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) sollen die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden. Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Damit muss bei der geplanten Neuausweisung von ca. 11 ha Gewerbeflächen der örtliche Flächenbedarf sorgfältig geprüft werden. Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Baulandausweisung sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete gegenüberzustellen. Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Die Gemeinde führt einen gegenwärtigen Bedarf an Gewerbeflächen von ca. 12 ha an. Dabei werden knapp 60 Firmen mit einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 0,2 ha aufgeführt. ca. ein Drittel der genannten Firmen wird als aus der Gemeinde Warngau selbst kommend angegeben, ca. die Hälfte davon ist bereits im benachbarten Gewerbegebiet Birkerfeld angesiedelt und benötigt Erweiterungsflächen. Die darüber hinaus aufgeführten Firmen kommen in erster Linie aus den Nachbargemeinden von Warngau, v.a. aus dem nördlichen Landkreis Miesbach. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Standorts (Lage an der B 318 und Nähe zu A8) und der wirtschaftlichen Dynamik im nördlichen Landkreis Miesbach erscheint es nachvollziehbar, dass der Standort - auch unabhängig der seitens der Gemeinde aufgeführten Firmen - grundsätzlich eine überörtliche Nachfrage generiert.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass ein Nachfragepotenzial einen Bedarf an neuen Siedlungsflächen nicht zwingend allein begründet, da Betriebe z.T. in mehreren Gemeinden gleichzeitig nach freien Gewerbeflächen suchen und dadurch in der Gesamtschau aller Gemeinden überzogene Flächenbedarfe entstehen. Insbesondere die im Bedarfsnachweis aufgeführten großflächigen Flächenbedarfe gehen auf überregional agierende Firmen zurück, deren Standortwahl in der Regel mit größeren Unsicherheiten behaftet ist. Gleichwohl ist der vorgelegte Bedarfsnachweis auch unter Berücksichtigung gewisser Unsicherheiten bei den tatsächlichen Gewerbeansiedlungen geeignet, einen deutlichen zusätzlichen Gewerbebedarf in der Gemeinde Warngau zu begründen.

Um dem LEP-Ziel 3.2 Innen- vor Außenentwicklung gerecht zu werden, sind vor einer Flächenneuausweisung zunächst die noch vorhandenen Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Gemeindegebiets zu prüfen. Hierbei stellt die Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich und nachvollziehbar dar, dass das bestehende Gewerbegebiet „Birkerfeld“ sowie die bestehenden Gewerbeflächen am Bahnhof Warngau

vollständig bebaut sind und in diesen Bereichen keine Potenzialflächen mehr zur Verfügung stehen. Zwar ist im Gewerbegebiet Thalmühl noch eine ca. 0,7 ha große Gewerbefläche unbebaut, jedoch sollte diese auf Grund der abgesetzten Lage von größeren Siedlungszusammenhängen, der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Egartenlandschaft um Miesbach“ sowie in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 an der Mangfall - mit Ausnahme als Erweiterungsfläche für die dort bestehenden Betriebe - für eine weitere Gewerbeentwicklung nicht weiter in Betracht gezogen werden. Da zur Deckung des genannten Bedarfs von ca. 12 ha gegenwärtig keine Flächenpotenziale im Gemeindegebiet mehr zur Verfügung stehen, kann die favorisierte Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebiets „Birkerfeld“ zur Deckung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs herangezogen werden.

Unter den genannten Firmen, die sich für Flächen im Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets interessieren, werden auch Betriebe aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Birkerfeld“ angeführt. Sollten im Zuge von Verlagerungen oder Erweiterungen dieser Betriebe Flächen im bestehenden Gewerbegebiet freiwerden, ist zu klären, ob weitere Nachfragen nach Gewerbeflächen nicht zunächst vorrangig auf diesen freigewordenen Flächen bedient werden können. Dies gilt es auch zu beachten, um einer vorrangigen Innenentwicklung im Sinne des LEP-Ziels 3.2. zu entsprechen.

Auf Grund der Größe des Plangebiets von ca. 11 ha empfehlen wir grundsätzlich eine abschnittsweise Entwicklung, damit auch der notwendige Ausbau in anderen Bereichen (z.B. Wohnen, soziale Infrastruktur, Verkehr) mit dem Zuwachs einer nicht unerheblichen Zahl von Arbeitsplätzen harmonisiert werden kann. Zur Bewältigung der zusätzlichen Wohn- und Infrastrukturbedarfe und des Verkehrsmengenwachstums empfiehlt sich außerdem eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Flächeneffizienz

Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan lassen eine flächeneffiziente Ausgestaltung erkennen. Dabei ist die geplante Unterbringung der überwiegenden Zahl der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen, die mehrgeschossige Bauweise mit Wandhöhen zwischen 8,00 und 12,00 m sowie die Mehrfachnutzung der Dachflächen (Photovoltaik, Regenrückhaltung) positiv zu werten. Um im Zuge der tatsächlichen Ausgestaltung des Gewerbegebiets weiterhin diese Flächeneffizienz zu garantieren, sollte vordringlich darauf geachtet werden, diese auch konsequent vollumfänglich umzusetzen und auszunutzen. bspw. die max. zulässigen Wandhöhen sowie die Geschossflächen vollumfänglich auszunutzen.

Zersiedelung

Auch wenn ein zusätzlicher Flächenbedarf im Rahmen der 19. Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt werden kann, so ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 - auch auf Grund der West-Ost-Ausdehnung des Planungsgebiets von über 300 m - anzustreben, dass im Sinne einer funktionsfähigen Siedlungsstruktur eine bauliche Entwicklung vom baulichen Bestand im Westen Richtung Osten stattfindet, ohne dass dabei größere bauliche Lücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen.

Einzelhandel

Aus landesplanerischer Sicht sind Erhalt und Weiterentwicklung der Attraktivität und Funktionsvielfalt von Ortskernen ein bedeutendes Anliegen (vgl. hierzu u.a. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLpIG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 3, die Begründung zu Ziel 5.3.2 des LEP und Regionalplan Oberland (RP 17) B IV 4.2 G und B IV 4.4 Z). Mit Blick auf den demographischen Wandel und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist es sinnvoll, Einzelhandelseinrichtungen für die Versorgung der Ortsbevölkerung in zentralen Standorten mit einer möglichst guten Erreichbarkeit auch zu Fuß bzw. mit dem Rad zu etablieren bzw. zu stärken.

Das Plangebiet liegt ca. 3 km entfernt vom Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Warngau sowie ca. 2,5 km entfernt vom Ortszentrum von Holzkirchen. Eine gute fußläufige Anbindung besteht lediglich zum HOrtsteil Lochham, der keinen Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde darstellt und über keinerlei Einzelhandelsversorgung verfügt. Aus landesplanerischer Sicht wird deshalb empfohlen, die Ansiedlung von Einzelhandel im geplanten Gewerbegebiet grundsätzlich einzuschränken, um nennenswert nachteilige Wirkungen auf die Versorgungsqualität in zentralen, gut erreichbaren Lagen in der Gemeinde Wamgau sowie der Nachbargemeinde Holzkirchen zu vermeiden. Für Einzelhandelsnutzungen mit niedriger Kundenfrequenz und einem nicht-zentrumsrelevanten Warenangebot erscheinen Ausnahmen vertretbar, beispielweise auch für Einzelhandel, der in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit ansässigen Handwerks-/Gewerbebetrieben steht und nur einen untergeordneten Flächenbedarf hat oder der in geringem Umfang Waren für den täglichen Bedarf der im Gewerbegebiet Beschäftigten anbietet. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Verkehr

Gem. LEP 4.1.3 G soll im ländlichen Raum die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden (vgl. auch RP 17 B IX 1.1 Z). Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden (RP 17 A 1 2.3 G). Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden (RP 17 B 11 1.2 G). Ein gut ausgebautes Radwegenetz soll angestrebt werden (RP 17 B IX 2.4 Z).

Wie bereits dargestellt, ist der Gewerbebestandort für den motorisierten Individualverkehr über die B318 sowie die A8 sehr gut erreichbar. Die Verbindung mit den beiden Schienenhaltepunkten Holzkirchen (S-Bahn, Regionalbahn) und Warngau (Regionalbahn) durch die bestehenden beiden Buslinien ohne regelmäßigen Takt ist dagegen unzureichend. Und auch wenn der vorgelegte Bebauungsplan die Erschließung des Gewerbegebiets mit 1-1 einem durchgehenden Radweg vorsieht, ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen, welche Möglichkeiten nach Verlassen des Gewerbegebiets Radfahrern zur Verfügung stehen, um bspw. Den Bahnhofspunkt Holzkirchen zu erreichen. Eine adequate Erreichbarkeit des geplanten ca. 20 ha großen Gewerbegebiets Birkerfeld (und damit einem der großen Gewerbebestände im nördlichen Landkreis Miesbach) neben dem Pkw auch mit dem ÖPNV oder Rad ist im Sinne der o.g. Ziele und Grundsätze jedoch unerlässlich. Mit dem zu erwartenden Zuwachs an Arbeitsplätzen an geplantem Standort und einer damit verbundenen Zunahme der Pendlerströme ist es deshalb dringend zu empfehlen, ein Verkehrskonzept zur nachhaltigen Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsströme vorzulegen, der alle möglichen zur Verfügung stehende Verkehrsmittel miteinbezieht. V.a. hinsichtlich einer umweltfreundlichen Erreichbarkeit mit ÖPNV oder Rad ist das Angebot am Standort noch zu verbessern. Ein attraktives Angebot im ÖPNV zeichnet sich durch verkehrsträgerübergreifend gute Anschlusssituationen, weitgehende Barrierefreiheit sowie kurze Reisezeiten aus. Auch das Fahrrad wird im Alltagsverkehr zunehmend als umweltfreundliches Verkehrsmittel erkannt, dessen Nutzung das lokale Verkehrsaufkommen entlasten und als Zubringer zu ÖPNV-Angeboten - auf Grund der Entfernung - v.a. in Holzkirchen dienen kann. Nach unserem Kenntnisstand ist ein Radschnellweg zwischen Holzkirchen und Gmund a. Tegernsee geplant. Im Zuge der Planungen für die Erweiterung des GE Birkerfeld wäre eine gleichsam leistungsfähige wie verkehrssichere Anbindung an die geplante Trasse des Radschnellwegs sicherzustellen. Auch in Anbetracht der von der Gemeinde geäußerten Absicht,

die Gewerbegebietserweiterung als nachhaltiges Gewerbegebiet zu gestalten, sollte eine Erreichbarkeit des Standorts unabhängig vom Pkw praktikabel gewährleistet werden.

Erneuerbare Energien

Gem. LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Neben der Energieeinsparung kommt [] der Energieerzeugung durch Sonnenenergie [] in der Region besondere Bedeutung zu (RP 17 B X 3.4 Z). Die Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien und die gezielte Ausrichtung der Gebäude zu einer verbesserten Nutzung der Sonnenenergie entsprechen den o.g. Zielen des LEP und des Regionalplans Oberland.

Zusammenfassung

Die Gemeinde kann mit den vorgelegten Unterlagen grundsätzlich einen örtlich und regional begründeten Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nachweisen. Flächenpotenziale stehen im Gemeindegebiet gegenwärtig nicht mehr zur Verfügung. Jedoch sollte im Fall von freiwerdenden Flächen im bestehenden Gewerbegebiet „Birkerfeld“ im Zuge von Standortverlagerungen die weitere Nachfrage nach Gewerbeflächen zunächst vorrangig auf diesen freigewordenen Flächen bedient werden. Zudem sollte im Rahmen einer verkehrlichen Gesamtbetrachtung gewährleistet werden, dass das zu erwartende Verkehrsmengenwachstum nachhaltig gestaltet und eine leistungsfähige Anbindung im ÖPNV und Radverkehr sichergestellt wird.

Hinweis

Wir empfehlen der Gemeinde zudem zu prüfen, die gegenwärtig zulässigen Wohnungen im Gewerbegebiet auszuschließen und auch nicht in Ausnahmefällen zuzulassen, um damit der eigentlichen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht entgegenzuwirken. Durch den vollständigen Ausschluss von Wohnungen kann verhindert werden, dass für Betriebe zu einem späteren Zeitpunkt Einschränkungen immissionsschutzrechtlicher Art auf Grund benachbarter Wohnungen entstehen. Dadurch kann erreicht werden, dass die zu vermarktenden Flächen ihrem eigentlichen Sinn vorbehalten werden.

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat Wangau nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis und bedankt sich für die positive Beurteilung des geplanten Gewerbebestandes „Birkerfeld II“.

Bei der Bedarfsanalyse hat sich gezeigt, dass bei den bereits im bestehenden Gewerbegebiet „Birkerfeld I“ angesiedelten Betrieben Erweiterungsbedarf besteht. D. h. zusätzliche Flächen zum bestehenden Standort zu erwerben. Dadurch scheint eine Verlagerung des Betriebes ausgeschlossen zu sein. Sollten sich jedoch tatsächlich Leerstände ergeben, so ist es im Sinne der Gemeinde Wangau, die Vermarktung dieser Flächen vorrangig zu forcieren.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Gewerbebestandes wurde ein Verkehrskonzept entwickelt. Die Ergebnisse daraus wurden in die überarbeitete Entwurfsfassung aufgenommen. Die wesentlichen Punkte zur besseren Anbindung des künftigen Gewerbebestandes „Birkerfeld II“ sind u. a. die Schaffung einer Anbindung der beiden Gewerbegebiete „Birkerfeld I und II“ über bestehende gemeindliche Wege an die neue Raddirektverbindung Otterfing-Gmund, mit der Schaffung einer Querung der B 318 mittels Unterführung. Die Verbesserung des ÖPNV und damit verbunden eine bessere Taktung der bereits vorhandenen Buslinie 9567 sowie Schaffung einer Busdirektverbindung Bhf. Holzkirchen - Birkerfeld II. Damit verbunden ist die Errichtung attraktiver Buswartehäuschen in den Gewerbegebieten. Zudem sieht die Planung nun auch die Schaffung von Schnellladesäulen im öffentlichen Bereich vor,

zusätzlich zu den Lademöglichkeiten auf den firmeneigenen Parkplätzen. Das Verkehrskonzept zeigt vielfältige Alternativmöglichkeiten zum Individualverkehr auf, die vor allem in den Betrieben umsetzbar sind, weshalb das Konzept Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist Teil des städtebaulichen Konzeptes dieses Bebauungsplans. Nicht zuletzt ist dies der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt geschuldet, die es künftigen Mitarbeitern erschwert bezahlbaren Wohnraum zu finden. Nicht zuletzt dient diese Festsetzung dazu, die Attraktivität des neuen Gewerbegebiets zu steigern. Zur Absicherung und Vermeidung von Konflikten immissionsschutzrechtlicher Art, ist die Vergabe einer entsprechenden Wohnung an das Arbeitsverhältnis im jeweiligen Betrieb gekoppelt. Eine diesbezügliche Regelung wird in den Notarurkunden enthalten sein.

2.13 Planungsverband Region 17 - Oberland (Schreiben vom 11.01.2022)

Zum Bebauungsplan Nr. 32 „Birkerfeld II_Erweiterung GWG wird folgende Stellungnahme dazu ab:

Vorhaben:

Die Gemeinde Warngau beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet „Am Birkerfeld“ östlich des Ortsteils Lochham um insgesamt rund 11 ha zu erweitern. Dies entspricht in etwa einer Verdoppelung der Gewerbegebietsfläche am Standort.

Einschlägige Erfordernisse im aktuell rechtsgültigen Regionalplan der Region Oberland:

Wirtschaftliche Entwicklung

Nach Grundsatz A1 2.2 im Regionalplan der Region Oberland (RP 17) soll die Wettbewerbsfähigkeit der Region ausgebaut und die Wirtschaftsstruktur weiter diversifiziert werden.

Siedlungsentwicklung

Nach RP 17-Ziel B II 3.1 sollen großflächige Gewerbegebiete und Erweiterungen des Branchenspektrums für den überörtlichen Bedarf vorrangig auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte Schongau/Peiting/Altenstadt, Weilheim i. OB, Penzberg, Peißenberg, Wolfratshausen/Geretsried, Miesbach/Hausham und Holzkirchen gelenkt werden. Anderenorts soll nach RP 17-Ziel B II 3.2 im gewerblichen Siedlungsbereich die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuan siedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. Darüber hinaus soll nach RP 17-Ziel B 111.8 bei allen Planungen und Maßnahmen die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

Mobilitätsentwicklung

Nach RP 17-Grundsatz B 11 1.2 soll die Siedlungstätigkeit an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden. Gemäß RP 17-Grundsatz A 1 2.3 soll der wachsende Verkehrs-, Siedlungs und Erholungsdruck in der Region Oberland nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden. Zudem soll nach RP 17-Ziel B IX 1.1 in der Region Oberland eine ausreichende und flächendeckende Versorgung im öffentlichen Personennahverkehr angestrebt werden.

Regionalplanerische Analyse und Bewertung

Im nördlichen Landkreis Miesbach ist eine vergleichsweise hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen gegeben. Den Planunterlagen liegt eine umfangreiche Liste von

Unternehmensanfragen an die Gemeinde Warngau bei, die den Bedarf nach gewerblichen Bauflächen untermauert. Dabei soll die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes am Birkerfeld laut Begründungstext dazu beitragen, Engpässe bei der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zu beseitigen. Aus regionalplanerischer Sicht ist zu erwarten, dass sich im Sinne von RP 17-Grundsatz A 1 2.2 durch die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen vornehmlich positive Effekte für die regionale Wettbewerbsfähigkeit und die Stärkung wirtschaftsstruktureller Vielfalt einstellen.

Am Standort Birkerfeld ist die Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr durch die unmittelbare Lage an der B 318 sowie den nahegelegenen und Ortsdurchfahrtsfrei erreichbaren Autobahnanschluss als sehr gut einzustufen. Insbesondere für die Ansiedlung von transportintensivem Gewerbe kann dies besonders vorteilhaft sein - nicht nur aus betrieblicher Sicht, sondern auch mit Blick auf eine bessere Raumverträglichkeit solcher Nutzungen, weil sich Konflikte (z.B. Lärmbelastungen für Wohnnutzungen infolge von Durchgangsverkehr oder bei Warenumschlag in der Nacht) vermeiden lassen. Aus regionaler Sicht wäre es zu begrüßen, wenn dieser besonderen Eignung im Zuge der Entwicklungsplanungen des Gewerbegebietes Birkerfeld verstärkt Rechnung getragen würde.

Von der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Birkerfeld II“ ist eine erhebliche Beschäftigungswirkung zu erwarten. In den Planunterlagen werden hierzu keine Anhaltspunkte genannt. Legt man die Gebietsgröße von 11 ha zugrunde und berücksichtigt man zudem, dass eine flächeneffiziente Nutzung mit mehrgeschossiger Bauweise und Tiefgaragen angestrebt wird, so erscheint es plausibel, dass mit mindestens einer hohen dreistelligen Zahl an zusätzlichen Arbeitsplätzen am Standort Birkerfeld zu rechnen sein wird.

In Räumen mit angespanntem Wohnungsmarkt und einer relativ guten Beschäftigungssituation - also Rahmenbedingungen, wie sie für den nördlichen Landkreis Miesbach und sein Umfeld zutreffen - ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich bei umfangreichen Arbeitsplatzzuwächsen der Nachfragedruck nach Wohnraum weiter verschärft, sofern hierfür kein entsprechender Ausgleich vorgesehen ist. Und auch bei "bloßen" Unternehmensverlagerungen aus anderen Kommunen sind zusätzliche Beschäftigungseffekte zu erwarten, weil sich betroffene Kommunen als Ausgleich für den Gewerbesteuerausfall um entsprechenden Ersatz bemühen dürften. Eine intensive interkommunale Abstimmung und Kooperation kann dazu beitragen, eine teilträumlich harmonische Entwicklung von Arbeiten und Wohnen überörtlich zu organisieren. Gegebenenfalls ließe sich über eine schrittweise Entwicklung des Gewerbegebietes die Intensität der o.g. Wirkungen zeitlich streuen, was generell mehr Spielraum für eine vorausschauende Organisation der Herausforderungen bieten würde. Dies gilt beispielsweise für die Frage der Nachfolgenutzung der von Betriebsverlegungen betroffenen Flächen (was in Anbetracht der Adressliste ansiedlungswilliger Unternehmen auch das bestehende Gewerbegebiet „Birkerfeld I“ betreffen dürfte), aber auch für die Bereitstellung einer adäquaten ÖPNV-Anbindung des Gewerbestandortes Am Birkerfeld.

Eine direkte räumliche Nähe von Arbeiten, Wohnen und Infrastrukturen in einem sich ergänzenden Umfang ist am Gewerbestandort Birkerfeld nicht gegeben. Der gegenüberliegende Ortsteil Lochham besitzt schätzungsweise nicht wesentlich mehr als 150 Einwohner, die großen Ortsteile der Gemeinde liegen über 2 km (Osterwamgau) bzw. 3 km Oberwarngau) und das Hauptsiedlungsgebiet von Holzkirchen etwa 2 km entfernt. Mit dem Bushalt ist am Birkerfeld zwar ein ÖPNV-Anschluss vorhanden, allerdings ist dessen Attraktivität für Berufspendler durch die mäßige Bedienung stark eingeschränkt. Attraktive Verbindungen mit den leistungsfähigen

Schienenhaltepunkten in Holzkirchen und Wamgau bestehen nach unserem Kenntnisstand derzeit nur wenige.

Bereits in der jüngeren Vergangenheit - also im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Birkerfeld I“ - hat die Gemeinde Warngau einen starken Beschäftigungszuwachs zu verzeichnen gehabt. Laut Statistik 1 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zwischen 2009 und 2019 um 63 % bzw. 517 Personen gestiegen: demgegenüber hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort im selben Zeitraum um 28 % bzw. 342 Personen erhöht. Allerdings darf dies nicht zu der Schlussfolgerung führen, dass die neu geschaffenen Arbeitsplätze größtenteils durch Ortsansässige besetzt worden wären. Denn während im Jahr 2009 der Anteil an Personen, die in der Gemeinde Warngau sowohl beschäftigt als auch wohnhaft waren, noch rund 21 % betrug, ist er bis 2019 auf etwa 17 % gesunken. Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass laut Statistik nur rund jeder sechste Beschäftigte, der in der Gemeinde Warngau arbeitet, auch dort wohnt. Fünf von sechs Beschäftigten pendeln dagegen nach Warngau ein, größtenteils aus anderen Kommunen der Landkreise Miesbach und Bad Tölz-Wolfratshausen sowie der Stadt München. Den o.g. RP 17-Grundsätzen B II 1.2 und A 1 2.3, sowie dem RP 17-Ziel B IX 1.1 liegt das regionalplanerische Ansinnen zugrunde, bei der räumlichen Planung in besonderer Weise auf die Bereitstellung umweltschonender Mobilitätsangebote (Fuß, Rad und insbesondere ÖPNV) zu achten. Mit Blick auf die derzeit relativ schlechte Erreichbarkeit des Gewerbebestandes Am Birkerfeld in diesem Segment wird dieser Zielstellung bei den o.g. Bauleitplanungen nur ungenügend Rechnung getragen. Die Gemeinde Warngau wird deshalb gebeten, die o.g. Bauleitplanungen mit einem fachlich fundierten Mobilitätskonzept anzureichern, das eine nach Größe angemessene Erschließung des Gewerbebestandes für umweltschonende Mobilitätsformen vorsieht, um für Pendelverkehre attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (PKW) bieten zu können. Insbesondere eine adäquate Anbindung an den Bahnhof Holzkirchen als Schienenverkehrsknoten (beispielsweise über den Ortsverkehr) ist hier von zentraler Bedeutung. Im Übrigen wird auch im Strukturgutachten, welches der Regionale Planungsverband 2017 in Auftrag gegeben hatte, empfohlen, Gewerbegebiete mit hoher Beschäftigtenzahl oder Kundenfrequenz an die Standortvoraussetzung einer attraktiven ÖPNV-Anbindung zu koppeln. Folglich wird bei der derzeit in Arbeit befindlichen Fortschreibung des Regionalplan-Kapitels zur Siedlungsentwicklung der verkehrlichen Erreichbarkeit eine Schlüsselrolle beigemessen. Insbesondere gilt es, den mit der Siedlungsentwicklung verbundenen Mehrverkehr möglichst umweltschonend und sozialverträglich abzuwickeln. Aktuell findet im Rahmen der Arbeiten zur Regionalplan-Fortschreibung eine Gemeindebefragung statt.

Die Gemeinde Warngau ist im RP 17-Ziel B II 3.1 nicht als gewerblicher Schwerpunkt benannt und ist damit für die Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete regionalplanerisch grundsätzlich nicht vorgesehen. Gleichwohl erscheint es aufgrund der nördlichen Grenzlage des Gewerbebestandes Am Birkerfeld und vor allem wegen der Nähe zum Hauptsiedlungsgebiet (etwa 2 km) und Gewerbegebiet-Ost (gut 1 km) des Marktes Holzkirchen aus regionalplanerischer Sicht vorstellbar, ihn als Teil des gewerblichen, Schwerpunkt Holzkirchen zu bewerten, sofern auch aus verkehrlicher Sicht eine günstige Einbindung des Gewerbebestandes gegeben ist. Für den Straßenverkehr ist diese Voraussetzung erfüllt, im Bereich des ÖPNV jedoch nicht. Um eine Vereinbarkeit der o.g. Bauleitplanungen mit RP 17-Ziel B II 3.1 herzustellen, ist es deshalb erforderlich, den Gewerbebestandort am Birkerfeld über eine leistungsfähige und attraktive ÖPNV-Verbindung als Teil des gewerblichen Schwerpunkts Holzkirchen zu qualifizieren.

Ergebnis

Eine Vereinbarkeit der o.g. Bauleitplanungen mit Ziel B II 3.1 des aktuell rechtsgültigen Regionalplans der Region Oberland lässt sich nur dann herstellen, wenn am Gewerbestandort Birkerfeld die Erschließung durch umweltschonende Mobilitätsangebote, insbesondere eine leistungsfähige und attraktive ÖPNV-Verbindung mit dem Schienenverkehrsknoten Holzkirchen sichergestellt wird. Es wird dringend empfohlen, im Zuge der Gewerbegebietsplanung ein fachlich fundiertes Verkehrskonzept zu beauftragen und - aufbauend auf dessen Ergebnissen - eine angemessene Erschließung des Standortes für umweltschonende Mobilitätsformen sicherzustellen. Darüber hinaus wird auf die Vorteile einer interkommunalen Abstimmung und Kooperation zum Zwecke einer teilträumlich harmonischen Entwicklung von Arbeiten und Wohnen ver-

Abwägung durch den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Planungsverbandes Region 17 – Oberland - zur Kenntnis. Die Gemeinde Warngau ist der Empfehlung gefolgt, indem sie ein fachlich fundiertes Verkehrskonzept erarbeiten ließ. Dieses Konzept zeigt konstruktive und praktikable Lösungen für eine Erschließung des künftigen Gewerbestandortes „Birkerfeld II“, u. a. durch umweltschonende Mobilitätsangebote auf. Die defizitäre ÖPNV-Anbindung war der Gemeinde Warngau bereits bekannt, weshalb sie im Zuge der Entwicklung des neuen Gewerbegebietes eine Chance sieht, die Situation deutlich zu verbessern. In dem vorliegenden Verkehrskonzept werden verschiedene Maßnahmen aufgezeigt, wie dieses Ziel erreicht werden kann, nicht zuletzt durch eine attraktive ÖPNV-Verbindung mit dem Schienenverkehrsknoten Holzkirchen. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Regionalplanung - RP 17 ist somit gegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der von den Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen.
2. Der Gemeinderat billigt die überarbeitete Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 32 „Birkerfeld II - Erweiterung GWG“ i.d.F. vom **09.05.2023** und beschließt die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der von den Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 **Abs. 2 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.**
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse des Gemeinderates öffentlich bekannt zu machen und die beschlossenen Verfahrensschritte durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Gartenbauverein Wall - Zuschussantrag zum 50. Gründungsjubiläum vom 9. bis 11.6.2023

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 6.4.2023 bittet der Obst- und Gartenbauverein Wall, vertreten durch den 1. Kassier, für das geplante 50-jährige Gründungsjubiläum, das in der Zeit vom 9. bis 11. Juni 2023 geplant ist, um eine finanzielle Unterstützung in Höhe von 1.000 € für eine vom Gartenbauverein organisierte Blumentombola.

Beschluss:

Der Gemeinderat Wangen beschließt nach eingehender Diskussion mehrheitlich dem Gartenbauverein Wall anlässlich der vorgenannten Feierlichkeiten zweckgebunden einen einmaligen Betrag in Höhe von 1.000,- Euro für die Durchführung einer Blumentombola zur Verfügung zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 11 Informationen zum "Seniorenticket"

Sachverhalt:

Auf den Inhalt der Auswertung gemäß Anlage zu dieser Niederschrift wird verwiesen.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber ergänzt, dass derzeit 790 Bürger über 65 Jahre das Angebot "Seniorenticket" in Anspruch nehmen könnten.

Seit dem Stichtag 18. Oktober 2022 bis 22. März 2023 haben das Angebot tatsächlich 37 Personen (ca. 4,7 % der Berechtigten) in Anspruch genommen. Die Gesamtausgaben seit November 2022 belaufen sich dabei bis zum Auswertungszeitpunkt am 19.4.2023 auf insgesamt 1.598,24 Euro.

Die Ausführungen werden durch die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 12 Informationen und Anfragen

Informationen:

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass

- die geplante Aussprache zum "Rufbus Hoki" mit Christoph Schmid aus Holzkirchen und der Leiterin der Abteilung Standortförderung, Frau Eva-Maria Schmitz, für die kommende Sitzung vorgesehen ist.
- am **Donnerstag den 11.05.2023, um 18 Uhr** am Rathaus Warngau die erste Radtour unter dem Motto "**Radeln mit dem Bürgermeister**" und
- am **Mittwoch, den 24.05.2023 um 18 Uhr** die zweite Tour "**Radeln mit dem Bürgermeister**" am **Maibaum in Wall** startet.

Er ruft alle Gemeinderäte außerdem zur aktiven Teilnahme an den **Fronleichnamsprozessionen** am

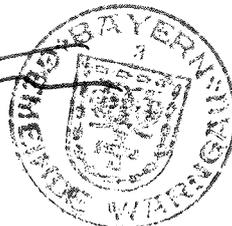
Donnerstag, den 8.6. 2023 in Warngau und Wall und am
Sonntag, den 11.6.2023 in Osterwarngau ein.

Anfragen: keine:

Erster Bürgermeister bedankt sich anschließend bei der einzigen verbliebenen Zuhörerin und beendet anschließend den öffentlichen Teil der heutigen Sitzung gegen 23:15 Uhr.

GEMEINDERAT WARNGAU, den 15.05.23


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Bauer Ernst
Schriftführer