

<b>Außenbereichssatzung "Bernloh" (§ 35 Abs. 6 BauGB) - 5. Änderung (vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)</b> <b>Gemeinde Warngau, Fassung 03.06.2019</b>	Auslegungsfrist: 09.09.2019 - 09.10.2019	Gemeinde Warngau Taubenbergstraße 33 83627 Warngau
--	---	--

**Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung:**  
**der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und**  
**der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

12.11.2019		Behörde/Stelle TöB: Name				Stellungnahme/Äußerung		Abwägung		Behörde/Stelle TöB: Anschrift
		Ausgang am:	Eingang am:	Einwände x = ja - = nein	ohne Stellungn. x=ja	Äußerungen/Fachliche Hinweise/Bedenken/Einwände		Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen/ Begründung Gemeinde		
1	ADBV - Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Miesbach	06.09.2019	06.09.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken		nicht erforderlich		Münchner Str. 1, 83714 Miesbach
2	AELF - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen  Bereich Landwirtschaft	17.09.2019	17.09.2019	-	-	<p>Laut Seite 14 Abs. 1.1 ihrer Satzung ist die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, Nach § 5 Abs. 1 BauNVO: "(1) Dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen."</p> <p>Um das Planungsgebiet befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Zwei Betriebe werden im Haupterwerb geführt. Bei den Flächen handelt es sich ausschließlich um Mähweiden (Nutzungscode 452). Der Umfang der Tierhaltung beläuft sich auf ca. 168,36 Großvieheinheiten (GV). Dies lässt auf eine sehr stark landwirtschaftlich geprägte Umgebung schließen.</p> <p>Wir bitten Sie darum in der Aussenbereichssatzung zu berücksichtigen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch Sonn- und Feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.</p>		<p><i>Grundsatz in Dorfgebieten:</i> <i>Bei der Ausweisung von Bauräumen in Dorfgebieten soll ein ausreichender Abstand der für die Wohnnutzung vorgesehenen Bereiche zu den landwirtschaftlichen Betriebsstellen eingehalten werden, um nicht durch die Nähe von Wohngebäuden zur Landwirtschaft mögliche Abwehrensprüche der Wohnnutzung gegen existierende oder beabsichtigte landwirtschaftliche Nutzungen zu provozieren.</i> <i>Die relevanten Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden geprüft,- (zur Verdeutlichung Planauszug in Anlage).</i> <i>Eine Beeinträchtigung für die landwirtschaftlichen Betriebe entsteht durch die aktuelle Änderung nicht.</i> <i>Die vorhandene Wohnnutzung hat an der Stelle schon Bestandsschutz,- über das 5. Änderungsverfahren wurde lediglich die "maßvolle" Erweiterung ermöglicht.</i> <i>In Dorfgebieten sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "sonstige Wohngebäude" zulässig. Um ein solches handelt es sich hier.</i> <i>Der Begriff "sonstige" Wohngebiete ist als Abgrenzung gegenüber den zu den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zugehörigen Wohngebäuden und Wohnungen zu verstehen. Wenn auch Wohngebäude im Dorfgebiet zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen, gilt auch für sie die Erfordernis des § 5 Abs. 1 BauNVO, wonach auf die Entwicklungsmöglichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen ist. Dies manifestiert sich, kraft Gesetz, in einem geminderten Abwehrrecht der Bewohner gegenüber spezifisch landwirtschaftlicher Emissionen.</i> <i>Eine Duldungsverpflichtung ist unseres Erachtens nicht erforderlich.</i></p>		Rudolf - Diesel - Ring 1a, 83607 Holzkirchen
	Bereich Forsten	15.09.2019	16.09.2019	-	-	<p>Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich. keine Einwände, kein Wald i.S. d. Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes betroffen</p>		<p><i>Da es sich bei den Anfahrtswegen um öffentliche Straßen handelt, dürfen diese schon allein deshalb nicht als Baustellenlagerfläche bzw. Parkfläche genutzt werden.</i> <i>Weitergehende Festsetzungen hierzu sind unseres Erachtens nicht erforderlich.</i> <i>nicht erforderlich</i></p>		
3	Bayerischer Bauernverband, Holzkirchen	02.10.2019	07.10.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken		nicht erforderlich		Rudolf - Diesel - Ring 1b, 83607 Holzkirchen
4	Bayerischer Bauernverband, Ortsobman des Bauernverbandes, Jakob Zehrer jn.	-	-	-	x	keine Einwände		nicht erforderlich		
5	bayernets GmbH, München	02.09.2019	02.09.2019	-	-	keine Einwände, keine Anlagen im Geltungsbereich		nicht erforderlich		Poccistraße 7, 80336 München
6	Bayernwerk Netz GmbH	10.09.2019	10.09.2019	-	-	keine Einwände		nicht erforderlich		Geigelsteinstraße 2, 83059 Kolbermoor
7	BfID - Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Referat B Q, München Bauleitplanung	27.09.2019	27.09.2019/ 01.10.2019	-	-	<p><u>Fachliche Informationen zu bodendenkmalpflegerischen Belangen (s. Anlage):</u> Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalachutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p>		<p><i>Es liegen keine Anhaltspunkte für Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung vor.</i> <i>Der Grundstückseigentümer erhält einen Abdruck der fachlichen Informationen zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern und hat diese eigenverantwortlich zu beachten.</i></p>		Hofgraben 4, 80539 München Postfach 100203, 80076 München

Behörde/Stelle TöB: Name	Stellungnahme/Äußerung				Stellungnahme/Äußerung	Abwägung	Behörde/Stelle TöB: Anschrift
	Ausgang am:	Eingang am:	Einwände x = ja - = nein	ohne Stellungn. x=ja			
8 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Miesbach	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Auf der Grün 36, 83714 Miesbach
9 Deutsche Telekom Technik GmbH	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Siemenstr. 20, 84030 Landshut
10 Telefonica, München - Zentrale Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Georg - Brauchle - Ring 23-25, 80992 München
12 Freiwillige Feuerwehr Wall	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	
13 Landratsamt Miesbach, FB 51.5 Bauleitplanung	07.10.2019	10.10.2019	-	-	keine Einwände <b>Hinweis:</b> Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB dient der erleichterten Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich. Als "nähere Bestimmungen der Zulässigkeit" sind folgende Festsetzungen überflüssig und ohne Rechtswirksamkeit: 1.1 Gebietsart, 2. Ausführung der Verkehrsflächen, 3. Erschließungsanlagen und 4. Grünanlage/Grünordnung. Es wird empfohlen, diese hinsichtlich Rechts- und Normenklarheit, sowie Abgrenzung von Festsetzungen eines baurechtsgebenden Bebauungsplanes ersatzlos zu streichen.	Die aufgeführten Angaben bleiben, mit dem Bewußtsein der fehlenden Rechtswirksamkeit, als Information in der Satzung bestehen.	Rosenheimer Straße 3, Haus A, 83714 Miesbach
14 Landratsamt Miesbach, Abt. 5 - Architektur, Städtebau, Denkmalschutz	24.09.2019	10.10.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken	nicht erforderlich	Kreisbaumeister, Rosenheimer Straße 3, Haus A, 83714 Miesbach
15 Landratsamt Miesbach, FB 23.1 - Untere Straßenverkehrsbehörde	23.09.2019	10.10.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Einwände	nicht erforderlich	Rosenheimer Straße 4, 83714 Miesbach
16 Landratsamt Miesbach, 33.1 Technischer Umweltschutz, Untere Immissionsschutzbehörde	12.09.201	10.10.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Einwände	nicht erforderlich	Rosenheimer Straße 1-3, 83714 Miesbach
17 Landratsamt Miesbach, FB 33.2 - Fachlicher Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	10.09.2019	10.10.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Einwände	nicht erforderlich	Rosenheimer Straße 1-3, 83714 Miesbach
18 Polizeiinspektion Holzkirchen	04.09.2019	06.09.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken	nicht erforderlich	Postfach 1144, 83601 Holzkirchen
19 Polizeiinspektion Miesbach	03.09.2019	03.09.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken	nicht erforderlich	Carl - Fohr - Straße 2, 83714 Miesbach
20 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1	16.09.2019	16.09.2019	-	-	<b>Planung:</b> Die Gemeinde Warngau beabsichtigt für das Grundstück mit der Flurnummer 1149 (Gmkg. Wall) die Außenbereichssatzung "Bernloh" zu ändern, um die Errichtung eines Wohngebäudes zu ermöglichen. Der Ersatzneubau soll im Vergleich zum Bestandsgebäude maßvoll erweitert werden, die Dachneigung soll an die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau angepasst werden. <b>Berührte Belange: Natur und Landschaft</b> Auf Grund der Außenbereichslage ist auf eine an die Umgebung angepasste, ortsbildverträgliche Baugestaltung zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde- und Naturschutzbehörde. <b>Bewertung:</b> Die Satzungsänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. <b>Hinweis:</b> Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.	Die ortsbildverträgliche Baugestaltung ist gemäß der Ortsgestaltungssatzung Warngau gewährleistet. Das Staatliche Bauamt sowie die untere Naturschutzbehörde wurden ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt. Es sind keine Einwände zur geplanten Änderung eingegangen. Seitens der Zuständigkeitsbereiche der Behörden besteht Einverständnis mit der Änderung der Außenbereichssatzung.	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Sachgebiet 24.1, 80534 München
21 Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern	06.09.2019	09.09.2019	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Bergamt Südbayern Sachgebiet 26, 80534 München
22 Regierung von Oberbayern Brand und Katastrophenschutz	03.09.2019	06.09.2019	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Brand und Katastrophenschutz Sachgebiet 10, 80534 München
23 Staatliches Bauamt Rosenheim, FB Hochbau und Straßenbau	12.09.2019	12.09.2019	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Greidererstr. 6, 83022 Rosenheim
24 SWM Services GmbH	04.09.2019	04.09.2019	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Kunden- und Stellungnahmen, S-PG-KS, 80287 München
25 Wasserversorgung Bernloh-Einhaus	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Johann Sappl jun., Aming 18 83627 Warngau
26 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Königstraße 19, 83022 Rosenheim
Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)					keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	nicht erforderlich	

Anlage zum TOP 7 aus der Gemeinderatsitzung vom 12.11.2019

Für die Richtigkeit:

WARNGAU den 17.12.2019



*Jakob Weiland*  
 \_\_\_\_\_  
 Jakob Weiland, 2. Bürgermeister