

Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Beglaubigter Auszug

aus der Sitzung des Gemeinderates vom 11.02.2020

öffentlich

Top 4 Einbeziehungssatzung 'Angerweg Nord' (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), Fassung 16.12.2019, Oberwarngau, Fl. Nr. 42/3, vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, erneute Auslegung und Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat Warngau hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für das Flurstück Nr. 42/3, Gemarkung Warngau, beschlossen.

Das im Außenbereich befindliche Grundstück wird in den ‚im Zusammenhang bebauten Ortsteil‘ (Innenbereich) nach § 34 BauGB i.V. mit der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau, einbezogen.

Es wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage und Freiflächen auf der Fl. Nr. 42/3.

Der Entwurf zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung ‚Angerweg Nord‘, Fassung 29.10.2019, wurde gem. dem Vorschlag des Gemeinderates in der Sitzung am 10.12.2019, im Punkt 4.6.2 geändert. Die festgeschriebene Größe von Gartengeräteschuppen von 3,00 m² (Festsetzung von 1993) wurde auf 5,00 m² vergrößert.

Der Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfes gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.

Das Verfahren wurde mit der eingearbeiteten Änderung in der Fassung vom 16.12.2019 in der Zeit vom 02.01. - 02.02.2020 durchgeführt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen fachliche Stellungnahmen ein, welche teilweise in der Satzung berücksichtigt und eingearbeitet werden müssen. Diese Ergänzungen führen zu einer erneuten Auslegung des Entwurfes und der entsprechenden Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten sich wie folgt:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen
Rudolf-Diesel-Ring 1a, 83607 Holzkirchen

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von 0,3350 ha. Bisher wurde die Fläche als Mähweide genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 60 bis 63. Die höchste Bodengüte wird mit einer Ertragszahl von 100 erreicht. Der Landkreisdurchschnitt liegt bei 40. Der Landwirtschaft wird somit ein hoch ertragsreicher Grund entzogen.

Laut §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; [...]. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Bitte beachten Sie dies bitte bei Ihren weiteren Planungen.

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden von zwei Landwirtschaftsbetrieben als Mähweiden und Wiese genutzt. Beide Betriebe haben Tierhaltung in Form von Milchkuhhaltung. Das Ausmaß der Tierhaltung beläuft sich auf ca. 80 Großvieheinheiten (GV). Dies lässt auf eine starke landwirtschaftlich geprägte Umgebung schließen.

Im Flächennutzungsplan sowie der Satzung wird das Gebiet als MD – Dorfgebiet ausgewiesen. Laut § 5 Bau NVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, [...]. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Es wird darauf hingewiesen, 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.

Es wird gebeten, den entsprechenden Passus in die Satzung mit aufzunehmen.

Weiterhin wird darum gebeten die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Obstbäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Die Baumkrone kann durch Schattenwurf zu Ertragsminderung führen. Dies trifft hier besonders zu, da das Planungsgebiet südlich der landwirtschaftlichen Flächen liegt. Tiefhängende Äste beeinträchtigen die freie Befahrbarkeit. Durch das Wurzelwerk entstehen oft weitere Bewirtschaftungs-erschwernisse. Eventuell entstehende Ertragseinbußen sollten durch unabhängige Gutachter geschätzt und ausgeglichen werden.

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. Bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich wird um Berücksichtigung gebeten. Auch in den zukünftigen Planungen soll dieser Punkt beachtet und berücksichtigt werden.

Falls es zum Verkauf der Hofstelle westlich des Planungsgebietes kommt muss zwingend eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu den nördlich gelegenen Feldern geschaffen werden.

Nach derzeitigem Stand ist die westlich liegende Hofstelle (Angerweg 8) landwirtschaftlich genutzt. Beim Planungsvorhaben handelt es sich um heranrückende Wohnbebauung. Es wird darauf hingewiesen, dass die nötigen Geruchsmindestabstände nach der Technischen Anlage Luft (TA-Luft) einzuhalten sind.

Weiter wird auf das Urteil des BayVGH vom 01.02.2007 – (2 B 05.2470) „die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung nach der Errichtung des Gebäudes erhalten bleibt“, aufmerksam gemacht. Nur wenn die Landwirtschaft / Tierhaltung in den als Ställen genehmigten Gebäuden offiziell aufgegeben wurde und dies schriftlich bestätigt oder durch eine Umnutzung vom zuständigen Landratsamt bestätigt wurde, erlischt die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung. Auch hier wird um Beachtung bei den weiteren Planungen gebeten.

Abwägung der Gemeinde

Zu Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen:

In Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO sind Wohnungen zulässig, - entweder als zu Wirtschaftsstellen zugehörige Wohnungen oder Wohngebäude oder als sonstige Wohngebäude. Der Begriff „sonstige“ ist als Abgrenzung gegenüber den zu den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden zu verstehen. Wenn auch Wohngebäude im Dorfgebiet zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen, gilt auch für sie das Erfordernis des Abs. 1, wonach auf die Entwicklungsmöglichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen ist, was sich in einem geminderten Abwehrrecht gegenüber spezifisch landwirtschaftlichen Emissionen manifestiert. Hierfür einen eigenen Passus aufzunehmen ist nach gemeindlichem Dafürhalten nicht erforderlich.

Zu Grenzabständen zur Bepflanzung:

Im AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) ist folgendes geregelt: Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Auch hier sieht die Gemeinde kein weiteres Regelungserfordernis.

Zu Geruchs-Mindestabständen nach TA-Luft:

Es wird hier auf die Stellungnahme von Herrn Florian Brand (Fachbereichsleitung Umwelt und Naturschutz im LRA Miesbach) mit folgendem Inhalt verwiesen:

Gegen die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Die einbezogenen Grundstücke weisen noch ausreichende Abstände zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fl. Nr. 42 auf, sodass einerseits an den Wohngebäuden nicht mit unzumutbaren Einwirkungen durch Lärm und Gerüche zu rechnen ist und andererseits die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Betriebsführung nicht weiter eingeschränkt wird als bislang. Insgesamt ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, welcher eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen im Gemeindegebiet vorsieht, bei der vorliegenden Planung als erfüllt anzusehen.

Die Aussage basiert auf den Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“. Selbst ausgehend von 100 GV würde nach den Abstandsregelungen im Dorfgebiet auch unter ungünstigen Umständen ein Mindestabstand von 40 m zwischen Stallaußenwand und dem nächsten Wohngebäude im MD ausreichen. Es gibt somit definitiv kein Problem. Bei den vorliegenden Abständen von über 60 m sind auch keine unzulässigen Lärmeinwirkungen durch stationäre Anlagen (z.B. Melkanlagen) zu befürchten. Herkömmliche Geräusche und Gerüche sind im ländlichen Raum, insbesondere in einem Dorfgebiet, ohnehin hinzunehmen.

Die Gemeinde sieht auch hier kein weiteres Regelungserfordernis.

Landratsamt Miesbach - Untere Naturschutzbehörde
Rosenheimer Str. 3, 83714 Miesbach

Einwendungen:

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ kann unter Berücksichtigung der Ausgangsvoraussetzungen (Kategorie I oberer Bereich, niedriger Versiegelungsgrad) und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 0,25 angesetzt werden.

Rechtsgrundlagen sind:

§ 1 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 ff. BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Bei einer Baugrundstücksfläche von 800 m² sind somit 200 m² Ausgleichsfläche nachzuweisen.

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

Eine Bepflanzung der Grundstücke sollte bevorzugt nicht in der Vegetationsperiode, sondern in der Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) erfolgen, um einen besser Anwuchserfolge zu gewährleisten.

Abwägung der Gemeinde:

Die geplante Erweiterung des Wohngebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Der Einwand von der Naturschutzbehörde kann nicht weggewägt werden. Die Satzung ist dahingehend zu überarbeiten. Der geforderte Gesamtausgleich auf dem Grundstück selbst ist nicht möglich.

Die Gemeinde wird im Gespräch mit dem Bauwerber eine funktionale Lösung eruieren.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Königstraße 19, 83022 Rosenheim

Mit der ersten Änderung der Einbeziehungssatzung „Angerweg Nord“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die geplanten Bauvorhaben liegen in der Nähe des Dorfbachs. Bei extremen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung der überplanten Flächen nicht vollständig auszuschließen.

Neben Überflutungen, die von Gewässern ausgehen, können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch die Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke durch Sturzfluten flächig überflutet werden können. Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen diese Gefahren und damit verbundenen Reduktion von Risiken sollten die bekannten natürlichen Gegebenheiten bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund regt das WWA eine hochwasserangepasste Bauweise (z.B. Höhenlage der Rohbodenoberkante der Erdgeschosse 25 cm über dem umgebenden Gelände, Gebäude und Keller bis zu diesem Maß wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge,

Installationsdurchführungen etc.) an. Es wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Abwägung der Gemeinde:

Der Einwand des WWA Rosenheim kann nicht weggewägt werden. Die Satzung ist dahingehend zu überarbeiten. Das Gebäude ist in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über OK umgebendes Gelände. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen. Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen. Diese textlichen Festsetzungen werden in die Satzung mitaufgenommen.

Freiwillige Feuerwehr Warngau

Grundprinziplich hat die Feuerwehr Warngau keine Einwände zur Bebauung des Grundstückes; nur einige Anmerkungen:

1. Wasserversorgung: im kompletten Angerweg sehr gering für die Mischbebauung bzw. nach der Tieferlegung ist die Einfahrt B318 weggefallen und hat somit auch Folgen für die Feuerwehr, da der Angerweg jetzt eine Sackgasse darstellt und nur sehr schmal ist.
2. Oberflächenwasser: Entwässerung der Straßen ist mangelhaft bzw. nicht vorhanden und führt bei Starkregen gerne zu überfluteten Kellern.

Abwägung der Gemeinde

Der Einwand der Feuerwehr Warngau kann nicht weggewägt werden.

Zu 1.

In der Gemeinderatsitzung am 12.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Angerweg Nord‘ gefasst. In diesen soll im Zuge der Erstellung die Einbeziehungssatzung ‚Angerweg Nord‘ miteinfließen.

Da die Erstellung des Bebauungsplanes eine umfangreiche Bearbeitung erfordert, wird die Thematik der ‚geringen‘ Löschwasserversorgung bei der Aufstellung des BPL erfolgen.

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr Warngau, bezieht sich die Einschätzung zur Löschwasserversorgung auf das gesamte Areal rund um den Angerweg.

Für die geplante Bebauung innerhalb der Einbeziehungssatzung auf der Fl. Nr. 42/3 ist die Löschwasserversorgung noch gewährleistet.

Auch die Befahrbarkeit der Straße ist ein Planungs- und Entwicklungsziel der Gemeinde, welches jedoch nicht kurzfristig umgesetzt werden kann.

Zu 2.

Hier verweist Die Gemeinde auch auf die Stellungnahme des WWA RO.

Das Gebäude ist in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. Lage der OK Rohfußboden EG 25 cm über OK umgebendes Gelände. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen. Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

Diese textlichen Festsetzungen werden in die Satzung mitaufgenommen.

Das Problem der mangelnden Straßenentwässerung im Gesamten ist durchaus bekannt, kann jedoch ebenfalls nicht kurzfristig umgesetzt werden. Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass Handlungsbedarf besteht und wird dies in der Zukunft entsprechend lösen und umsetzen.

Das erneute Beteiligungsverfahren wird auf die Öffentlichkeit und die von der Änderung bzw. den Ergänzungen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt. Außerdem wird die Frist zur Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

Diese Informationen werden in der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung mitgeteilt.

Bauamtsleiterin Frau Scharein erörtere noch, dass die verlangten Ausgleichsflächen für die Versiegelung nicht vom Ökokonto der Gemeinde weg gehen. Hier muss sich der Eigentümer der Fläche, in Abstimmung mit der Gemeinde, um eine sinnvolle Lösung kümmern.

Beschluss 1 des Gemeinderates:

Der Gemeinderat Warngau hat die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und rechtlich würdigt. Er stimmt der erfolgten Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschluss 2 des Gemeinderates:

Die Behandlung der Stellungnahmen hat Änderungen und Ergänzungen der Planung zur Folge. Eine erneute Auslegung und Beteiligung zu den geänderten Teilen nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist erforderlich und wird angeordnet. Der Gemeinderat stimmt der Fortführung des Verfahrens zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Für die Richtigkeit des Auszuges:

WARNGAU den 18.02.2020



Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister