Bebauungsplan Nr.12 "Sägstraße" - 4. Änderung (v. Ä. nach § 13 BauGB), Gemeinde Warngau
Fassung 12.01.2021/14.09.2021

Auslegungsfrist:
14.06.2021 - 13.07.2021

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

14.09.2021 - **aktualisiert**

	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 Stellungnamen/ Begründung Gemeinde	
1	ADBV - Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Miesbach	14.06.2021	14.06.2021	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken	*nicht erforderlich*	Münchner Str. 1, 83714 Miesbach
2	AELF - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen							Rudolf - Diesel - Ring 1a, 83607 Holzkirchen
	Bereich Landwirtschaft	28.06.2021	28.06.2021	-	-	Zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft wie folgt Stellung. Südlich des Planungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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. Wir bitten darum den entsprechenden Passus in die Hinweise der Satzung mit aufzunehmen. Dem AELF Holzkirchen sind darüber hinaus keine landwirtschaftlichen Maßnahmen bekannt, die den Planungen entgegenstehen könnten.	*Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch folgenden Hinweis (S. 9) ergänzt.* *"Südlich angrenzend an den Planungsbereich liegen landwirtschaftliche genutzte Flächen sowie Hofstellen. Es ist, 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."* *(Hinweis als redaktionelle Änderung)*	
	Bereich Forsten	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	
3	Bayerischer Bauernverband, Holzkirchen	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Rudolf - Diesel - Ring 1b, 83607 Holzkirchen
4	Bayerischer Bauernverband, Ortsobman des Bauernverbandes, Jakob	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	
5	bayernets GmbH, München	10.06.2021	10.06.2021	-	-	keine Einwände, keine Anlagen im Geltungsbereich	*nicht erforderlich*	Poccistraße 7, 80336 München
6	Bayernwerk Netz GmbH	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Geigelsteinstraße 2, 83059 Kolbermoor
7	BlfD - Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Referat B Q, München Bauleitplanung	06.07.2021	06.07.2021	-	-	Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: **Bodendenkmalpflegerische Belange:** Wie in der Begründung und in der Satzung korrekt dargestellt, befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Da in der Nähe keine Bodendenkmäler vorhanden sind, werden auch keine bislang unbekannten Bodendenkmäler im überplanten Bereich vermutet. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist der Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG zu streichen. Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist in diesem Fall ausreichend. 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).	*Im Punkt 14 Denkmäler werden wie folgende Formulierungen aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen.* *"Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen".* *(redaktionelle Änderung)*	Hofgraben 4, 80539 München Postfach 100203, 80076 München
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	05.07.2021	05.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Georg - Brauchle - Ring 23-25, 80992 München, Südswestpark 35, 90449 Nürnberg
11	Erzbischöfliches Ordinariat München, Ressort Grundsatzfragen und Strategie, FB Pastoralraumanalyse	12.07.2021	12.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Postfach 330360, 80063 München Rocchusstr. 5, 80333 München
12	Freiwillige Feuerwehr Warngau	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	

	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 Stellungnamen/ Begründung Gemeinde	
13	Handwerkskammer für München und Oberbayern Abt.: 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Max - Joseph - Straße 4, 80333 München Postfach 340138, 80098 München
14	IHK für München und Oberbayern	25.06.2021	25.06.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	80323 München (Post), Balanstraße 55-59,
15	Kath. Kirchenstiftung St. Johann/Pfarramt	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Am Bergfeld 7, 83627 Oberwarngau
15	Kreishandwerkerschaft Miesbach-Bad Tölz-Wolfratshausen	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Rudolf - Diesel - Ring 1 b, 83607 Holzkirchen
16	Landratsamt Miesbach, Architektur, Städtebau, Denkmalschutz	05.07.2021	09.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Rosenheimer Straße 3, Haus A, 83714 Miesbach
17	Landratsamt Miesbach, FB 32.1 -Wasserrecht und Bodenschutzrecht	01.07.2021	09.07.2021	-	-	Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim in der Stellungnahme vom 10.06.2021 zur Höhenlage der Gebäude über der Geländeoberkante ist berechtigt: Bei zunehmenden Starkregenereignissen ist durch eine hochwasserangepasste Höhenlage von ggf. auch mehr als 20 cm vorzusorgen (10.8.1)	*Die Stellungnahme des WWA vom 10.06.2021 wird (siehe auch unten) rechtlich gewürdigt und in der Planung berücksichtigt.* *Die bestehende Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude in Punkt 10.8.1 entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.* *Die empfohlenen textlichen Festsetzungen vom WWA werden in die Bebauungsplanänderung mitaufgenommen.* *"Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen etc.* *Darüber hinaus wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.* *Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt, FB Bauleitplanung, sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange - hier Reg. v. OB, Staatliches Bauamt FB Wasserrecht- und bodenschutzrecht, FB Bauleitplanung sowie das WWA RO - mit der Möglichkeit der verkürzten Auslegungsfrist, hierzu nach § 4a BauGB erneut zu beteiligen.* *Fassung 14.09.2021*	Rosenheimer Straße 4, 83714 Miesbach
18	Landratsamt Miesbach, FB 23.1 - Untere Straßenverkehrsbehörde	15.06.2021	09.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Rosenheimer Straße 4, 83714 Miesbach
19	Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde	28.06.2021	09.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Rosenheimer Straße 1-3, 83714 Miesbach
20	Landratsamt Miesbach, FB 33.2 - Fachlicher Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	17.06.2021	09.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Rosenheimer Straße 1-3, 83714 Miesbach
21	Landratsamt Miesbach, FB 52 Bauleitplanung, Koordination Träger öffentl. Belange	06.07.2021	09.07.2021	-	-	Die geplante Baustruktur ist für ein Mischgebiet sehr homogen auf Wohnen ausgelegt, es gilt zu prüfen, ob die Zweckbestimmung MI umsetzbar ist.	*Aus Rücksicht auf eine gewachsene Siedlungsstruktur, in der Gewerbebetriebe und Wohngebäude bereits schon im Bestand existierten, konnte man mit der Wahl des Gebietscharakters bereits in der Vergangenheit die Nachverdichtung durch Wohraumschaffung im bestehenden Areal gewährleitsten. Die gegenseitigen Belange von Gewerbe- und Wohnbebauung wurden in vorangegangen Verfahren abgehandelt und gewürdigt. Die nun erfolgte Änderung bezieht sich lediglich auf eine geringfügige Modelierung des bestehenden Baurechts für ein Wohngebäude.*	
22	Markt Holzkirchen	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Bauamt-Verwaltung, Marktplatz 2, 83607 Holzkirchen Postfach 1161, 83601 Holzkirchen
23	Polizeiinspektion Holzkirchen	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Postfach 1144, 83601 Holzkirchen
24	Polizeiinspektion Miesbach	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Carl - Fohr - Straße 2, 83714 Miesbach

	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 Stellungnamen/ Begründung Gemeinde	
25	Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	16.01.2020	16.01.2020	-	-	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 folgende Stellungnahme ab: **Planung** Das ca. 0,25 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Warn-gau, südlich der Sägstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche, am westlichen Rand als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde Warngau beabsichtigt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück mit der Flurnummer 1232/3 (Gmkg. Warngau) zu ändern, um auf der Parzelle 10 statt des bislang vorgesehenen Einzelhauses die Errichtung eines Doppelhauses zu ermöglichen. **Berührte Belange** **Natur und Landschaft** Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine an die Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Ober-land (RP 17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde. **Immissionsschutz** Auf Grund der unmittelbar westlich des Plangebiets verlaufenden Nahverkehrsbahnlinie München-Lenggries ist von Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung auszugehen. Wir bitten die Planung diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7). **Bewertung** Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	*Das Staaliche Bauamt sowie die untere Naturschutzbehörde wurden ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt.* *Es sind keine Einwände oder fachlichen Anmerkungen zur geplanten Änderung eingegangen. Es besteht Einverständnis mit der Planung.* *Die bestehende Baumstruktur wurde aufgemessen und in der Planzeichnung als 'zu erhaltende Bäume' festgesetzt. Somit ist eine angemessene landschaftliche Einbindung sowie Ortsrandbegrünung gewährleistet.* *Die Immissionsschutzbehörde wurde im Vorfeld zur Planänderung beratend beteiligt. Da sämtliche Bewohner im Mischgebiet entsprechende Immissionen durch die ansässigen Gewerbebetriebe zu dulden haben und dies schon seit bzw. vor Aufstellung des BPl so war, sieht man hier keine Bedenken bei der geringfügigen Änderung des bereits bestehenden Baurechts. (bisher EFH)* *Das westliche Garagengebäude des Doppelhauses rückt weiter nach Westen in Richtung Bahnlinie bzw. Raiffeisen-Lagerhalle. Beim Wohngebäude sind es nur wenige Meter Unterschied zum bisherigen Planungsstand. Das ändert an der Immissionssituation nicht sehr viel und ist noch vertretbar.* *Grundsätzlich müssen die künftigen Bewohner des Wohngebäudes durchaus mit Lärmeinwirkungen von dem Raiffeisen-Gelände und der Bahnlinie rechnen, bis hin zur Ausschöpfung von Mischgebiets-Richtwerten. Das galt allerdings auch schon für die bisherige Planung.* *Die aufgeführten Belange wurden in der Planung berücksigt.*	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Sachgebiet 24.1, 80534 München
26	Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern	23.06.2021	23.06.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Bergamt Südbayern Sachgebiet 26, 80534 München
27	Regierung von Oberbayern Brand und Katastrophenschutz	11.06.2021	11.06.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Brand und Katastrophenschutz Sachgebiet 10, 80534 München
28	Staatliches Bauamt Rosenheim, FB Hochbau und Straßenbau	13.07.2021	13.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Greidererstr. 6, 83022 Rosenheim
29	Stadt Miesbach	14.07.2021	14.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Rathausplatz 1, 83714 Miesbach
30	SWM Services GmbH	14.07.2021	14.07.2021	-	-	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Kunden- und Stellungnahmen, S-PG-KS, 80287 München
31	WBV Oberwarngau	-	-	-	x	keine Einwände	*nicht erforderlich*	Taubenbergstr. 25, 83627 Oberwarngau
32	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	10.06.2021	10.06.2021	-	-	Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Sägstraße" besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. 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. Bei solchen Ereignissen können 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. Eine Begrenzung der Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens auf 20 cm über dem Straßenniveau halten wir vor diesem Hintergrund für falsch. Wir empfehlen hingegen 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.). Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.	*Die bestehende Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude in Punkt 10.8.1 entspricht nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten.* *Die empfohlenen textlichen Festsetzungen werden in die Bebauungsplanänderung mitaufgenommen.* *"Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen etc.* *Darüber hinaus wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.* *Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt, FB Bauleitplanung, sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange - hier Reg. v. OB, Staatliches Bauamt FB Wasserrecht- und Bodenschutzrecht, FB Bauleitplanung sowie das WWA RO - mit der Möglichkeit der verkürzten Auslegungsfrist, hierzu nach § 4a BauGB erneut zu beteiligen.* *Fassung 14.09.2021*	Königstraße 19, 83022 Rosenheim
	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)					**keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**	***nicht erforderlich***	

Anlage zum TOP 8 aus der Gemeinderatsitzung vom 14.09.2021

Für die Richtigkeit:

WARNGAU den 11.03.2022

(Siegel)

Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister