

# Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Gemeinde Warngau-Taubenbergstraße 33-83627 Warngau

## **Vollzug des BauGB; Öffentliche Bekanntmachung**

### **Bebauungsplan Nr. 20 „Eschenweg“,**

### **Gemeinde Warngau**

### **4. Änderung, Fassung 24.11.2020;**

### **Änderung, Billigung und Auslegung,**

im Regelverfahren,

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,**

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger**

### **öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

83627 Warngau  
Taubenbergstraße 33

Telefon (08021) 9015-0  
Telefax (08021) 8038  
www.warngau.de  
gemeinde@warngau.de

Sprechzeiten:

Mo. bis Fr.: 8.00 – 12.00 Uhr  
Mo. und Di.: 13.00 – 16.00 Uhr  
Do.: 13.00 – 18.00 Uhr

Ihr Zeichen	Bearbeiter	E-Mail	Telefon / Fax	Zi.	Oberwarngau
	Fr. C. Scharein	c.scharein@warngau.de	08021 9015-17/-8038	7	12.01.2020

Der Gemeinderat Warngau hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 die 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf in der Fassung vom 24.11.2020 wurde am 08.12.2020 im Gemeinderat vorgestellt und vom Gremium gebilligt.

Die 4. Änderung des BPL Nr. 20 betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. Anlage.

### **Inhalt der Änderung:**

Die im aktuell rechtskräftigen BPL zum Abbruch vorgesehenen landwirtschaftlich genutzten Hallen sollen auf Wunsch des Grundstückseigentümers einer Zwischennutzung zugeführt, und erst zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt abgebrochen werden. Als neue mögliche Nutzung in diesem Bereich wurde Baurecht für mehrere Wohngebäude geschaffen.

Die Gemeinde möchte sich einerseits dem Wunsch des Eigentümers nach einem Zwischenschritt im Übergang von einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu einem Mischgebiet nicht verschließen, jedoch andererseits auch die städtebaulichen Ziele, die im rechtskräftigen BPL fixiert sind, weiter aufrechterhalten.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 4. Änderung des BPL Nr. 20 „Eschenweg“ als 2-stufiges Verfahren:

#### **1. Baustufe:**

- für „Zwischennutzung“ wird der Hallenbestand in seinen Dimensionen und den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Hallenteilbereichen festgeschrieben.
- Zulässige Wohnnutzung wird auf den Umfang reduziert, der ohne Abbruch der Hallen umgesetzt werden kann.



2. Baustufe (bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB):

- Nach Abbruch der Hallen: Schaffung von Baurecht für zusätzliche Wohngebäude im Bereich der freiwerdenden Flächen der Hallen (städtebauliches Ziel/Gesamtkonzept der Gemeinde)

Allgemeine Änderungen/Aktualisierungen der Festsetzungen:

- Anpassung an die Regelungen der Gestaltungssatzung
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze
- Ausführung von befestigten Flächen
- Regenwasserversickerung, Einfriedungen, Solaranlagen, Denkmäler
- Einarbeitung der Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung

In der **Begründung** zur 4. Änderung des BPL Nr. 20 „Eschenweg“ werden folgende Bereiche berücksichtigt:

- Anlass der Planung, Änderungsbereich,
- Planungsvorgaben:
  - Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Region 17
- Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung,
- Erschließungsanlagen
- Städtebauliches Grundkonzept: Baustufe 1 und 2,
- Immissionen:
  - Schalltechnische Untersuchung durch die Firma C. Hentschel Consult, Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik vom November 2020 ist Bestandteil der Unterlagen
- Belange von Natur Landschaft und Artenschutz,
- Niederschlagswasser
- Denkmäler

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird abgesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern.

Die Erstellung der Änderungsunterlagen erfolgt vom Planungsbüro:

**werkbureau**\_Architekten & Stadtplaner  
L. Hohenreiter + A. Kohwagner  
Königsdorfer Straße 3, 81371 München



Die Öffentlichkeit kann sich im

Rathaus Oberwarngau, Bauamt, Zi. 7,  
Taubenbergstraße 33, 83627 Oberwarngau,

während der üblichen Öffnungszeiten (s. Briefkopf), nach telefonischer Terminvereinbarung (08021/9015 -0, -17) auf Grund der COVID19-bedingten Einschränkungen, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer Frist vom

**21.01.2021 bis 23.02.2021**

zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Wir weisen darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 20 „Eschenweg“, Fassung 24.11.2020, unberücksichtigt bleiben können.

Parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Gemeinde Warngau

Oberwarngau, den 12.01.2021

  
Klaus Thurnhuber  
1. Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel beim Rathaus Oberwarngau, sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Warngau unter <https://www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplaene-in-aufstellung/>

Angeheftet am: 13.01.2021, C. Scharein  
Bauamt



Abgenommen am: