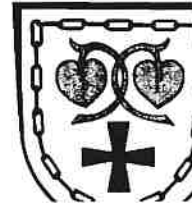


# Gemeinde Wargau

in Oberbayern



## Beglaubigter Auszug

aus der Sitzung des Gemeinderates vom 18.01.2022

öffentlich

**Top 10 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 20 'Eschenweg', 4. Änderung; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf Stand 24.11.2020 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB; Vorstellung des geänderten Entwurfes, Stand 14.12.2021; Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit von 21.1. bis 23.2.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt 34 Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben:

### **AELF - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen**

#### **Bereich Landwirtschaft:**

Im Planbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Betrieb hat Tierhaltung und bewirtschaftet die dafür benötigten Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Bayer. Verwaltungsgerichtshof (BayVGH 01.02.2007 – 2 B 05.2470) die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung nach der Errichtung des Gebäudes erhalten bleibt. Der Bestandsschutz gilt auch für die Dauer der Nichtausübung der genehmigten Nutzung. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren weiteren Planungen.

#### **Abwägung der Gemeinde**

Aufgrund von derzeit und in der Vergangenheit unzulässiger Nutzung der landwirtschaftlichen Hallen wird in der BPL-Änderung die Nutzungsänderung derer berücksichtigt. Da die Hallen als Park- und Lagerräume für die Anwohner der Wohnbebauung der umliegenden Flächen vermietet wurden, wird nun ein Teil der Hallen für diesen Zweck umgenutzt, ein anderer Teil behält den Status als 'landwirtschaftlich' genutzte Halle. Dies ist gem. Abstimmung im Sinne des Antragstellers. Es ist im Anschluss an das Bauleitplanverfahren ein Nutzungsänderungsantrag für die Hallen einzureichen.

#### **Bayernwerk Netz GmbH**

Keine Einwände

#### **BlfD - Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Referat B Q, München Bauleitplanung**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öff-

fentlicher Belange, wie folgt Stellung:

In z. T. unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-1-8136-0024 - „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

D-1-8136-0022 - „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

D-1-8136-0023 - „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

Auf dem Kaiserbichl, östlich des Bahnhofs von Oberwarngau, wurde ebenfalls ein ausgedehntes frühmittelalterliches Reihengräberfeld in den 20er Jahren des 20. Jhs. ausgegraben.

Oberwarngau wird bereits im Jahr 804 in den Schriftquellen erwähnt, schon im 8. Jh. wurde eine erste Kirche errichtet. Weder die genauen Grenzen der genannten Bestattungsplätze noch die zugehörige Siedlung aus dem frühen Mittelalter sind bekannt. Obwohl das Plangebiet z. T. überbaut ist, ist mit dem Aufdecken von Überresten aus der frühen Ortsgeschichte zu rechnen.

Weitere Bodendenkmäler aus dem Frühmittelalter (Gräber und Siedlung) werden im Plangebiet vermutet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht 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 gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll 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/I (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).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf)

sowie

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf),

1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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](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 dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016:

([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)) sowie unserer Homepage unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](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. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 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](http://www.blfd.bayern.de)).

### **Abwägung der Gemeinde**

Auch wenn derzeit keine Denkmäler im Geltungsbereich des BPL festgestellt wurden, weist das Gemeindegebiet in unterschiedlichen Bereichen bereits Fundstellen auf.

Allein durch die 'Vermutung' durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist es erforderlich, die Festsetzungen des BPL durch folgenden Text zu ergänzen.:

#### *Punkt 6 Denkmäler:*

*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.*

**Bund Naturschutz in Bayern e.V., Miesbach:** keine Einwände

### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Zu der o.g. Planung nimmt die Telekom wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich vorwiegend entlang der Straßen und Wege befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden

(siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

#### **Abwägung der Gemeinde**

Die Umsetzung der Planung liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

Der Bauherr erhält einen Abdruck der Stellungnahme und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH.

#### **Telefonica, München – Zentrale bzw. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG**

Keine Einwände

#### **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

##### **Abt.: 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr**

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass sich angrenzend an das Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge weiterer Planungen im Sinne der Nachverdichtung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb eingeschränkt werden dürfen. Dies gilt insbesondere für die betriebsüblichen Emissionen und Verkehr.

Darüber hinaus bestehen keine Anmerkungen.

#### **Abwägung der Gemeinde**

Durch eine schalltechnische Untersuchung sind konstruktive Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung in die Bauleitplanung eingeflossen. Eine Verbesserung zum bestehenden rechtskräftigen Planstand der möglichen Bebauung ist die Folge.

Durch die Festsetzung zur Errichtung einer Tiefgarage in der Planphase II wird der Verkehr gesteuert.

Eine Einschränkung der gewerblichen Betriebe in der Umgebung kann ausgeschlossen werden.

#### **Landratsamt Miesbach, Fachabteilung 52 Bauleitplanung:**

Das Landratsamt Miesbach hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Steuerung der Nutzung und der Nachnutzung wird befürwortet, da damit die städtebauliche Steuerungsmöglichkeit bestmöglich mit den Erfordernissen der Innenentwicklung und Baulandmobilisierung übereinkommt.

Die Zulässigkeit der Nutzung Stufe (nur) bis zum Eintritt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung gem. §9 Abs. 2 sollte klarer herausgestellt werden. Planstufe II ist als Folgenutzung zu bezeichnen. Die „unbestimmten Umstände“, welche das Ende der Zulässigkeit der Hallennutzung bestimmen sind also rechtssicher zu beschreiben. Sichergestellt werden sollte, dass hier keine Mischung der Stufen z. B. durch Teilabbruch erfolgen soll, was der städtebaulichen Ordnung widersprechen würde.

#### **Abwägung der Gemeinde**

Die Konkretisierung der Planungsstufen I und II wurde im BPL-Entwurf vorgenommen.

##### **1. Planstufe**

Der Hallenbestand wird in seinen Abmessungen und den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Hallenteilen festgeschrieben. Die Zulässigkeit dieser Nutzung endet mit Abbruch der Hallen. Die zulässige Wohnbebauung wird auf den Umfang reduziert; der ohne Abbruch der Hallen umgesetzt werden kann.

##### **2. Planstufe = Folgenutzung (Bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Est nach dem kompletten Abbruch der Hallen können in den freiwerdenden Flächen zusätzliche Wohngebäude errichtet, und somit das städtebauliche Gesamtkonzept verwirklicht werden.

### **Landratsamt Miesbach, Fachabteilung Immissionsschutz:**

#### **Stellungnahme vom 18.1.2021:**

Gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine gravierenden Einwände.

Die Verkehrslärmproblematik, die sich aus der Nähe des Planungsgebietes zur stark befahrenen Bundesstraße B318 und der einmündenden Kreisstraße MB 19 ergibt, wurde in der schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult GmbH vom November 2020 im Interesse der Bewohner des Gebietes zufriedenstellend gelöst. Wirksame aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder —wälle sind städtebaulich auf Grund der Topographie und der Lärmeinwirkung von zwei Seiten kaum umsetzbar. Lärm mindernde Maßnahmen an der Bundesstraße, wie Geschwindigkeitsbeschränkungen oder der Einbau eines lärm mindernden Fahrbahnbelags könnten zwar eine wirk-same Pegelminderung bewirken, die Maßnahmen sind jedoch über das Bauplanungsrecht nicht durchsetzbar. Die Gutachterin setzt daher auf Maßnahmen des konstruktiven Eigenschutzes. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Gebäude entstehen lärmabgeschirmte Fassaden und in angemessenem Umfang somit auch ruhige Außenbereiche. Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm wurden in sachgerechter Weise in den Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt ist der Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungsbereiche vorsieht, unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Lärm minderungsmaßnahmen gewahrt.

#### **Stellungnahme vom 30.06.2021:**

Aus der Sicht des Immissionsschutzes macht die geplante Wall-Wandkombination mit ca. 4,0m

Höhe in der vorgesehenen Länge und Gestaltung zur Minderung des Verkehrslärms an der Bebauung auf Fl.Nr. 36 durchaus Sinn und wird von uns auf Grund der zweifelsfrei hohen Lärmbelastung an dieser Stelle zur Umsetzung empfohlen. Es kann dadurch zumindest der Erdgeschossbereich und der Freibereich um das Gebäude eine deutliche Lärmberuhigung erfahren. Das Obergeschoss kann bei der vorgesehenen Höhe auch noch – wenn auch nur im geringem Umfang - vor einwirkendem Verkehrslärm geschützt werden. Wichtig ist die lückenlose Ausführung der Lärmschutzeinrichtung. Der vorgesehene Tausch von Garagen und offenen Stellplätzen dient ebenfalls der Lärmberuhigung des Wohnbereichs.

### **Abwägung der Gemeinde**

Nachdem der Planer des Antragstellers zwingend eine Lärmschutzwand als erforderlich erachtet, wurde in weiteren Abstimmungen mit dem LRA diese konstruktive Maßnahme abgestimmt. Gemäß der weiteren Stellungnahme vom 30.06.2021 wird die Errichtung der Lärmschutzwand als Wall-Wandkombination empfohlen. Diese Empfehlung wurde im neuen BPL-Entwurf berücksichtigt und im Sinne einer besseren Wohnqualität eingearbeitet.

**Markt Holzkirchen:** keine Einwände

**Polizeiinspektion Holzkirchen:** keine Einwände

**Polizeiinspektion Miesbach:** keine Einwände

**Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 – Raumordnung und Landesplanung:**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat folgende Stellungnahme abgegeben:

**Vorhaben:**

Das ca. 1,48 ha große Plangebiet liegt im Ortsbereich von Warngau östlich der Bundesstraße B 318, zwischen Taubenberg- und Riedstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan größtenteils als gemischte Baufläche, ansonsten als Grünfläche dargestellt. Die Gemeinde Warngau beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 20 in einem zweistufigen Verfahren zu ändern. In der ersten Stufe soll ein zum Abriss vorgesehener Hallenbestand sowie die in den einzelnen Hallenteilen zulässige Nutzung festgeschrieben werden, um eine übergangweise Nutzung der ehemals vollständig landwirtschaftlich genutzten Hallen zu ermöglichen. Die zulässige Wohnnutzung soll auf den ohne Abbruch der Hallen umsetzbaren Umfang reduziert und das bisher als Dorfgebiet festgesetzte Areal soll zum Mischgebiet umgewidmet werden. In der zweiten Stufe soll Baurecht für zusätzliche Wohngebäude auf durch Abbruch der Hallenbauten freiwerdenden Flächen geschaffen werden.

**Berührte Belange:**

**Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst IÜG in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP.17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten die Planung diesbezüglich mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

**Immissionsschutz**

Auf Grund der westlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B318b und des Ergebnisses einer bereits durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ist von verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. Nr. 7).

**Bewertung**

Die Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Gemeindliche Abwägung**

**Hochwasserschutz**

Zur Höhenlage neu zu errichtender baulicher Anlagen wurden in Punkt 1.2.5 entsprechende Festsetzungen formuliert:

Neu zu errichtende Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d. h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen; das gilt auch für sämtliche Öffnungen, wie Lichtschächte Zugänge und Installationsöffnungen etc. Es wird empfohlen eine Elementarschadenversicherung abzuschließen. Bei Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige-Wandhöhe um 25 cm. Garagen und ihre Zufahrten sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie:

- Entwässerungsrinnen
- überdachte Rampenbauwerke,
- temporäre Sperren, etc.
- vor Überflutung zu schützen.

**Immissionsschutz:**

Gemäß Abstimmungen mit dem Planer des Antragstellers und dem FB Immissionsschutz wird die Empfehlung zur Errichtung einer Lärmschutzwand als zusätzliche konstruktive Maßnahmen

als Festsetzung in den BPL-Entwurf mit aufgenommen. Die aufgeführten Belange der Regierung von Oberbayern werden somit im Bebauungsplan berücksichtigt

#### **Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern**

Keine Einwände.

#### **Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz:**

Aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes ergeben sich zu o.g. Bebauungsplan keine Einwände. Wir weisen darauf hin, dass die geplante Zwischennutzung der vormals landwirtschaftlich genutzten Hallen als Lager oder Garagen ggf. baurechtliche Nutzungsänderung nach sich ziehen kann. Dies kann geänderte Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile bzw. geeignete Kompensationsmaßnahmen herbeiführen.

#### **Gemeindliche Abwägung**

Das Erfordernis der Nutzungsänderung der Hallen ist dem Antragsteller bekannt und auch in seinem Interesse. Ein entsprechender Antrag wird bereits erarbeitet.

#### **Staatliches Bauamt Rosenheim, FB Hochbau und Straßenbau**

Mit der 4. Änderung des BBPL Nr. 20 „Eschenweg“ in der Fassung vom 24.11.2020 in besteht seitens des StBA Rosenheim Einverständnis, wenn folgende Auflagen und Bedingungen eingehalten werden:

#### **Standort:**

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich und die geplanten baulichen Anlagen teilweise einen Abstand von weniger als 20,00 m (das am weitesten vorspringende Bauteil z.B. Vordach) vom durchgehenden Fahrbahnrand der Bundesstraße 318 und den Rampen des höhenfreien Knotenpunktes B 318 / MB 19 aufweisen. Problematisch daran ist, dass die Bundesstraße 318 in diesem Bereich sowohl aus straßenverkehrsrechtlicher, wie auch aus straßenbau-rechtlicher Sicht außerhalb der der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrt an freier Strecke liegt. Im Bereich der freien Strecke gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke grundsätzlich Bauverbot.

In der Anbauverbotszone dürfen daher bauliche Anlagen, dazu zählen auch Hallen, Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen usw., in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 318 grundsätzlich nicht errichtet werden.

Das Staatliche Bauamt Rosenheim stimmt jedoch entlang der Rampen nach Abwägung des Sachverhaltes in Anlehnung an die bestehende Bebauung und deren Abstand zum Fahrbahnrand und dem bereits erfolgten höhenfreien Ausbau des Knotenpunktes B 318 / MB 19 einer Reduzierung der Anbauverbotszone für das am weitesten vorspringende Bauteil der geplanten baulichen Anlagen (meist Dachrinne oder Traufe) auf 10,00 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße zu. Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich.

Die Anbauverbotszone wird von 20,00 m entlang der durchgehenden B 318, auf 15,00 m im Übergangsbereich und auf 10,00 m im Rampenbereich reduziert. Zur besseren Verdeutlichung siehe angehängte Darstellung.

#### **Erschließung:**

Die Erschließung hat wie im Bestand über die Taubenbergstraße, welche in die MB 19 einmündet, zu erfolgen. Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße 318 und den Rampen dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch während der Bauzeit.

#### **Bäume und Sträucher:**

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straße durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme zu beachten. Die Bäume müssen gemäß der Richtlinie einen bestimmten Abstand aufweisen, ohne dass diese eine Gefährdung darstellen.

Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen daher nur auf Privatgrund unter Einhaltung der Sichtdreiecke und außerhalb der Anbauverbotszone gepflanzt werden. Neupflanzungen in der Nähe der B 318 und der Rampen sind mit dem StBA Rosenheim vorher abzustimmen.

#### **Rad- und Fußweg:**

Aufgrund der zur B 318 und der Rampe abfallenden Böschung ist entlang des Rad- und Fußweges von der Riedstraße zur Taubenbergstraße ggf. eine Absturzsicherung vorzusehen.

#### **Entwässerung:**

Die bestehende Straßenentwässerung der Bundesstraße 318 und der Rampen darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der Bundesstraße und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück bzw. von Park- und Stellflächen zugeführt werden.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen. Der Straßenbauverwaltung wird das Ergebnis der Überprüfung, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, übersandt. Sofern eine Genehmigung erforderlich ist, wird diese ebenfalls der Straßenbauverwaltung übersandt.

#### **Verkehr:**

Der Verkehr auf der Bundesstraße 318 und der Rampen darf nicht behindert oder eingeschränkt werden. Eine eventuell notwendige Verkehrsbeschilderung darf nur mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Miesbach vorgenommen werden.

Die Straße darf in allen ihren Bestandteilen, sofern nicht anders bestimmt, nicht verändert, aufgedeckt oder beschädigt werden. Sämtliche mit dieser Baumaßnahme anfallenden Kosten einschließlich der Beseitigung von entstehenden Schäden an Bauteilen der Bundesstraße 318 und der Rampen sind vom Antragsteller zu übernehmen.

#### **Lärmschutz:**

Auf die von der Bundesstraße 318 und der Rampen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die vorgesehenen Bebauungsabstände genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle, Wände, Fensterdichtungen oder Dämmungen werden nicht vom Baulastträger der Straße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

#### **Gemeindliche Abwägung**

##### **Standort:**

Der Anlageplan aus der Stellungnahme des Straßenbauamtes Rosenheim ist als Bestandteil der Bebauungsplanunterlage dem Textteil beigelegt worden. Die hier eingetragenen Abstände zur B 318 sind einzuhalten.

##### **Erschließung:**

Es sind keine direkten Zufahrten und Zugänge zur B 318 und den Rampen geplant.

##### **Bäume und Sträucher:**

Es wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Punkt 4.1.1 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur auf Privatgrund unter Einhal-



tung der Sichtdreiecke und außerhalb der Anbauverbotszone der B318 mit Übergangs- und Rampenbereich gepflanzt werden.

#### **Rad- und Fußweg:**

Absturzsicherung gem. Abstimmung bei konkreter Umsetzung der Planung

#### **Entwässerung:**

In Punkt 3.2 wurden umfangreiche Regelungen zur Niederschlagsentwässerung im Sinne der Anregung des StBaRO formuliert. Grundsätzlich ist jeder Bauherr, wie auch bei Grundstücken im Planungsbereich des § 34 BauGB, dafür verantwortlich, dass Oberflächen- sowie Dach- und Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück zu versickern sind. Der Nachweis dafür ist in Form einer Entwässerungsplanung, die Bestandteil des Bauantrages ist, zu erbringen.

#### **Verkehr**

Angebrachte Bedenken bzgl. möglicher Behinderungen oder Einschränkungen der B 318 und deren Rampen sind nicht ersichtlich.

Evtl. erforderliche Beschilderungen im Abstandsbereich zur B 318 und deren Rampen wird bei Bedarf abgestimmt.

Der Antragsteller wird über die Regulierung möglicher entstehender Schäden in Kenntnis gesetzt.

#### **Lärmschutz:**

In einer schallschutztechnischen Untersuchung wurden konstruktive Schallschutzmaßnahmen aufgeführt, welche im Bebauungsplan berücksichtigt sind. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen, die vom Bauherrn umzusetzen ist.

#### **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**

Das Wasserwirtschaftsamt teilt in seiner Stellungnahme mit, dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Eschenweg“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis besteht. 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. Aus diesem Grund regen wir 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. Außerdem empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

#### **Gemeindliche Abwägung**

Zur Höhenlage neu zu errichtender baulicher Anlagen wurden in Punkt 1.2.5 entsprechende Festsetzungen formuliert:

"Neu zu errichtende 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.

Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

Bei Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 25 cm.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie:

- Entwässerungsrinnen

- überdachte Rampenbauwerke
  - temporäre Sperren, etc.
- vor Überflutung zu schützen.

### **Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Warngau sind folgende Stellungnahmen eingegangen**

#### **Einwender 1:**

- 1) Trotz Änderung des MD in ein MI wird für das geplante Wohnhaus auf Flur Nr. 33, Westseite (Par. 03,04) der Schallschutz nicht gelöst.  
Die Grafik der schalltechnischen Untersuchung vom November 2020 stellt dar, dass das Gebäude für eine reine Wohnnutzung - wie gewollt - nicht genutzt werden kann. Sogar Arbeitszimmer (Home-Office), d.h. Büroräume sind nicht möglich. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude widersprechen dem Bebauungsplan und der gemeindlichen Ortsgestaltungssatzung.  
Ist ein Bauvorhaben im B-Plangebiet nicht durchführbar, ist der Bebauungsplan mindestens in diesem Bereich obsolet. Es fehlt hier mindestens an Schallschutzmaßnahmen zu den Straßen: Schallschutzwand oder Wall, oder an einer Gebäudeform bzw. Gebäudeausrichtung, die das Schallproblem löst.  
Die zum Gebäude orientierten offenen Stellplätze verstärken das Problem. Hier muss mindestens eine Überdachung vorgesehen werden oder es wird gleich eine Tiefgarage angeordnet. Im Ausgleich könnte eine schirmende Bebauung geplant werden.
- 2) Wenn hier Wohnraum - wie in der Begründung angeführt - durch Verdichtung und flächensparendes Bauen geschaffen werden soll, ist dies nicht erkennbar. Bezahlbarer Mietwohnungsbau oder bezahlbare Eigentumswohnungen werden so nicht geschaffen, weil der Grundstücksanteile pro m<sup>2</sup> Wohnfläche viel zu hoch ist.  
Im Ortskern sollte auch über eine 3-geschoßige Bauweise ohne Dachgeschoßnutzung nachgedacht werden. Bei einer derartigen Baugestaltung - die auch Prof. Nagler empfiehlt - gibt es auch keine Probleme mit Dachfenstern, Quergiebeln usw. Eine Nutzung des Daches zur Stromerzeugung ist optimal.  
Südlich Parzelle 02 ist ein Wäldchen geplant. An dieser Stelle entsteht nach Abbruch der landwirtschaftlichen Gebäude eine Baulücke und hier sollte eine Bebauung möglich sein. Der Bedarf an einer bepflanzten Grünfläche an diesem Ort ist nicht erkennbar und nicht begründbar, wenn im Innenbereich verdichtet werden soll.
- 3) Die Höhe der Gebäude sollte überlegt werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, wäre sinnvoll. Bei einer Dachgeschoßnutzung des Gebäudes südlich der Kapelle (22m lang) ist zwingend eine Quergiebellösung notwendig, um eine Belichtung und Belüftung des Dachraumes auch bei Schnee sicherzustellen und den 2. Rettungsweg zu ermöglichen.
- 4) Die Größe von Balkonen mit 1,25m Breite ist bei Doppelhäusern oder Einfamilienhäusern problemlos. Im Geschoßwohnungsbau ist eine derartige Balkontiefe nicht sinnvoll, da die Bewohner auf dem Balkon auch wohnen wollen. Hier wird derzeit regelmäßig eine Balkonbreite von 1,75 m geplant. Die Länge wird beschränkt. Das sollte auch bei Geschoßwohnungen in diesem Bebauungsplan möglich sein.
- 5) Das Bürogebäude im Süden meines Wohnhausbestandes sollte etwas größer möglich sein. Um Büro, Besprechungsraum, Archiv, Teeküche u. WC unterbringen zu können brauche ich einen Bauraum von 10,0 x 7,0m. Ich bitte dies entsprechend zu ändern.

- 6) Ob die an die Ortsgestaltungssatzung angelegenen gestalterischen Festsetzungen Rechtswirksamkeit entfalten werden kann bezweifelt werden. Für derartige Satzungen und Festsetzungen gelten -entsprechend der ständigen Rechtsprechung -hohe Anforderungen. Diese werden hier kaum erfüllt. Ein Verbot von Eingangstüren in Metall und Fenstern in Kunststoff ist mit Sicherheit nicht durchsetzbar. Das gilt auch für das Tragsystem von Balkonen. Derartige Festsetzungen können dazu führen, dass der Bebauungsplan insgesamt aufgehoben wird.
- 7) Ich habe keinen Umplanungsvorschlag für die Bebauung im Westen fertigen lassen. Wird dies gewünscht kann ich gern einen Vorschlag anfertigen lassen. Allerdings sollte trotz optimierter Planung ein Schallschutz entlang der B318 und der Abbiegespur möglich sein. Die Kosten für eine derartige Maßnahme würde ich tragen.

### Abwägung der Gemeinde

Zu 1) Abs. 1:

In der schalltechnischen Untersuchung wurden konstruktive Maßnahmen aufgeführt, die Wohnbebauung auch im stärker belasteten Bereich ermöglicht. Die Umsetzung dieser gängigen und machbaren konstruktiven Maßnahmen in der Entwurfsplanung obliegt der Fachkompetenz des beauftragten Planers/Architekten für die Errichtung der baulichen Wohnanlage.

Zu 1) Abs. 2:

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Gültigkeit/Nichtigkeit von Bebauungsplänen ist nicht Bestandteil der Beteiligung. Entsprechende Rechtsmittel stehen jedem zur Verfügung.

Zu 1) Abs. 3)

Die Anordnung der Garagen/Nebengebäude wurde in der Planzeichnung im Sinne der Schallschutzoptimierung angepasst. In Planphase II ist die Errichtung einer TG verbindlich angeordnet, in Teilbereichen optional.

Zu Abs. 2)

Da der Antragsteller im Sinne einer schnellen Bebauung ursprünglich sogar auf Baurecht für ein MFH verzichten wollte, ist der Erhalt des Bestandsbaurechts auch als Verdichtung zu betrachten.

Als weitere Nachverdichtungsmaßnahme wurden die Baufenster geringfügig vergrößert, die zulässigen Wandhöhen erhöht, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht, Quergiebel gem. GstS aufgenommen.

Zusätzliches Baurecht wird mit Zustimmung des Antragstellers für bezahlbaren Wohnraum gem. § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB geschaffen.

Eine Bebauungsplanung, die nicht auch Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölze einbezieht, ist heute kaum mehr vorstellbar. Grünbereiche erhöhen die Wohnqualität einer Siedlung und letztendlich auch den Wert der Bebauung. Sie verbessern das Kleinklima, bieten Schatten und binden Staub. Die Sinnhaftigkeit kann vielfältig argumentiert werden.

Zu Abs. 3) wird auf die Stellungnahme zu Abs. 2 verwiesen.

Zu Abs. 4)

Mit der Vergrößerung der Baufenster und der Möglichkeit zur geringfügigen Überschreitung dieser (Punkt 1.3.2) können qualitätvolle Grundrisse für eine sinnvolle und wertvolle Wohnnutzung entstehen. Dies liegt im Kompetenzbereich des Planers/Architekten.

Zu Abs. 5)

Die Ursprungsplanung des Einwenders sah für geringe Verwaltungszwecke einen kleineren Bauraum als von der Gemeinde vorgeschlagen vor. Diese Zielvorstellungen haben sich gem.

Stellungnahme geändert; mit Einreichung eines Bauantrages für die Errichtung eines Bürohauses erneut. Ein Baufenster mit 11m x 7m ist hierfür nun eingeplant.

Zu Abs. 6)

Entsprechende Rechtsmittel gegen die textlichen Festsetzungen und in der Ortsgestaltungssatzung stehen dem Einwender zur Verfügung.

Da es mittlerweile Öffnungselemente mit guten Dämm- oder Schallwerten gibt, denen man die Art der Materialität nicht ansieht, wurde diese Festsetzung zum Materialausschluss herausgestrichen. Nichtsdestotrotz wird eine voralpenländliche Architektur und Gestaltung angestrebt.

Zu Abs. 7)

In Abstimmung mit dem Architekten und dem LRA FB Immissionsschutz kann ein Schallschutz in einem Teilbereich an der Westgrenze des Geltungsbereiches (s. Planzeichnung) als Wall-Wand-Anlage errichtet werden.  $H < 3,50$  m, Konstruktionsdetail s. Planzeichnung.

### **Einwender 2:**

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke FINr. 33, 33/5 und 36, jeweils der Gemarkung Warngau, welche sich im Umgriff des ausgelegten Bebauungsplans befinden. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplans können wir noch ergänzend zum Schreiben vom 22.02.2021 auf die nachstehenden Punkte hinweisen:

1. Für das auf dem Grundstück FINr. 33 eingezeichnete Bürohaus wurden unter Ziff. 1.2.6 (Gebäudehöhen) keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Wir regen daher an, dass Bürohaus hier noch entsprechend aufzunehmen.
2. Hinsichtlich der Gebäudehöhen regen wir im übrigen noch ganz allgemein an, die festgesetzte Wandhöhe auf mindestens 3,50 m pro Vollgeschoss anzuheben, um so modernen Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht zu werden,
3. Die Legende des Planteils stimmt hinsichtlich der Farbgebung teilweise nicht mit der Planzeichnung überein.

### **Abwägung der Gemeinde**

Zu 1. Die Festsetzungen wurden in der Planzeichnung dargestellt.

Zu 2. Es wurden die Wandhöhen maßvoll erhöht.

Zu 3. Die Farbgebung in Planzeichnung und Legende wurde angepasst.

### **Einwender 3:**

'...bezüglich unseres soeben geführten Telefonats möchte ich Ihnen hiermit auch schriftlich mitteilen, dass ich als Eigentümer des Hauses Riedstraße 26, Warngau (Flur-Nr. 36/2) gegen den Planentwurf erhebliche Einwände habe, da hier die Realität in einigen Punkten offenkundig vom bestehenden Plan abweicht. Dazu bitte ich Sie, die folgenden Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Planverfahren zu berücksichtigen:

1. Das an der süd-ost-Seite der Flur-Nr. 36/2 befindliche Verteilerhäuschen der Bayernwerke ist nicht berücksichtigt bzw. nicht eingezeichnet (s. Skizze).
2. Die Hausbreite des Wohnhauses Riedstraße 26 beträgt 10,50 Meter (im Plan sind 10,00 Meter eingezeichnet).
3. Die Parkflächen des Hauses Riedstraße 26 befinden sich auf dem Grundstück Flur Nr. 36 (Süd/West). Dazu wurde anlässlich des Kaufs in 2012 auf einer Fläche von ca. 6,50 x 25 Meter (s. Skizze) eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten Flur-Nr. 36/2 eingetragen (Nutzung als Kfz-Stellfläche). Es wird meinerseits angestrebt, den betreffenden Grundstückstreifen käuflich zu erwerben und der Flur-Nr. 36/2 anzuschließen zur Nutzung als Kfz-Stellflächen wie bisher bzw. zur etwaig späteren Bebauung mit Garagen. Es wäre meines Erachtens logisch,

die Lage der Stellplätze und etwaiger Garagen des Hauses Riedstraße 26 bereits im laufenden Planverfahren an der Südseite des Grundstücks Flur-Nr. 36 einzuzeichnen (max. 8 Garagen in West/Ost-Richtung mit vorgelagerten Stellplätzen). Dies entspräche der logischen Fortführung der bereits heute stattfindenden Nutzung.

4. In der Bauplanung wird bezüglich der Stellflächen und Garagen die Nutzung bezüglich gewerblicher Fahrzeuge bzw. Campingfahrzeuge eingeschränkt bzw. verboten (s. Bauplanung E.2.1). Dies halte ich für nicht sinnvoll, zumal Mieter des Anwesens teils über solche Fahrzeuge verfügen, welche spätestens nach dem Wegfall der Hallen (in Planstufe 2) ggf. auch auf dem Grundstück abgestellt werden müssten. Nachdem es sich dann um ein Mischgebiet handeln soll, ist eine derartige Einschränkung der Grundstücksnutzung wohl ohnehin kaum haltbar. Herr Hohenreiter hat mir telefonisch mitgeteilt, dass es sich bei den vorliegenden Plänen um einen Entwurf handelt und mir empfohlen, einen zeitnahen Gesprächstermin mit der Gemeinde zu vereinbaren, um die offenen Punkte zu klären. Ich halte dies für sehr zielführend. Ich möchte Sie daher bitten, mir kurzfristig einen entsprechenden Gesprächstermin einzuräumen. Vielen herzlichen Dank!

### **Abwägung der Gemeinde**

#### **Zu 1.**

Das Verteilerhäuschen ist nicht Bestandteil des BPL. Die Versorgungseinrichtungen der verschiedenen Spartenträger sind Bestandteil der Werkplanung zur Umsetzung der Errichtung der baulichen Anlagen und außerhalb der Zuständigkeit der gemeindlichen Bauleitplanung.

#### **Zu 2.**

Es war und ist schon immer ein 10 m breites Baufenster rechtsverbindlich festgesetzt. Eine illegale Abweichung davon ist kein Anlass diesen Tatbestand durch Anpassung der Planzeichnung zu legalisieren.

#### **Zu 3.**

Aufgeführte Grunddienstbarkeiten für die Fläche betreffen privatrechtliche Vereinbarungen, die außerhalb der Zuständigkeit der gemeindlichen Bauleitplanung liegen (öffentliches Recht).

Die Errichtung von Garagen/Carports ist in der 2. Planphase möglich. Solange die Hallen noch mit einer landwirtschaftlichen Nutzung belegt sind, muss das Befahren der Hallen mit großen Landmaschinen gewährleistet sein. Es dürfen bis dahin keine Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung bestehen.

Die tatsächliche Umsetzung obliegt dann wieder der privatrechtlichen Vereinbarung beider Grundstückseigentümer untereinander. Die Gemeinde schafft lediglich die baurechtlichen Voraussetzungen.

#### **Zu 4.**

In der weiteren Planung hat sich ergeben, dass die Voraussetzungen für den Gebietscharakter eines MI in der Planstufe II nicht mehr vorliegen. Im Sinne eines Wohnquartiers mit guter Lebensqualität, ist ein geordnetes Erscheinungsbild der Umgebung unabdingbar. Auch will die Gemeinde Störungen minimieren, die durch die Verdichtung des Gebietes entstehen. Aus diesem Grund soll vermieden werden, dass Großfahrzeuge deren Vorhandensein objektiv nicht durch die genehmigte Nutzung ausgelöst wird, sondern durch individuelle Ansprüche und Liebhabereien, in dem Gebiet dauerhaft parken.

#### **Zusammenfassung:**

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Planungswünsche des Antragstellers führten zur Änderung der Planung (Roteinträge).

Eine Verdichtung und Entwicklung im Sinne der Gemeinde und des Antragstellers hat ergeben, dass mehr Baurecht geschaffen werden kann und soll.

### § 9 Abs. 2 BauGB

(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur **Wohnraumversorgung** eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung hat sich die Gemeinde der Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB bedient.

In einem Gebäudeteil (12 m x 24 m) soll Wohnraum entstehen, welcher an die Förderrichtlinien der Regierung von Oberbayern geknüpft ist. Zur Sicherung der Einhaltung dieser Verpflichtung wurde ein Vorvertrag erstellt, welcher im Laufe des Verfahrens, vor Satzungsbeschluss, mit der Reg. v. OB konkretisiert wird.

Die Gebäudetypologie knüpft an den städtebaulichen Umgang mit aufgelassenen ehem. landwirtschaftlich genutzten Hofstellen an. (z.B. großer Baukörper anstelle der Halle)

Die Umsetzung der zusätzlichen Bebauung in Planstufe 2 kann lediglich dann erfolgen, wenn die Hallen in Gänze abgebrochen werden.

### Wortmeldungen:

**Gemeinderat Johann Gillhuber** erkundigt sich, warum die ursprünglich vorgesehene Bebauung mit II Vollgeschossen im vorliegenden Änderungsentwurf nochmals in II+D geändert wurde.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass die ursprüngliche Planung für das Mehrfamilienhaus an das ortstypisch, überwiegend landwirtschaftlich geprägte Ortsbild mit den ortsbildprägenden, landwirtschaftlich genutzten Gebäuden widerspiegeln sollte. Dieser große Baukörper trägt die zugehörigen Wandhöhen von 7,0 m.

**Gemeinderat Anton Bader** erkundigt sich, wer für den Unterhalt der geplanten Lärmschutzwand aufkommt.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist darauf hin, dass dies Sache des Antragstellers ist.

**Gemeinderat Engelfried Beilhack** findet den Baukörper für das geplante Mehrfamilienhaus viel zu groß und zu dominant. Auch im Hinblick auf eine angedachte Nachverdichtung. Er weist außerdem darauf hin, dass der Bauwerber die bestehenden Hallen noch einige Zeit stehen lassen möchte, da die Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage belegt ist.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** weist nochmals darauf hin, dass das Ortsbild in Wangau von landwirtschaftlichen genutzten Hofstellen mit großen Baukörpern geprägt wurde. Die Festsetzungen für das Mehrfamilienhaus wurden deshalb ganz bewusst in der vorliegenden Größe vorgesehen, um an diese historisch gewachsene Baustruktur zu erinnern. Es hat sich in den weiteren Überlegungen herausgestellt, dass die kleineren Gebäudekörper eine proportional geringere Wandhöhe benötigen. Erst wenn die Nutzung der Hallen aufgegeben wird, tritt Phase 2 in Kraft. Für diesen Fall wurden im Bebauungsplan neue Baugrenzen für die Bebauung mit ei-

nem entsprechend größeren Mehrfamilienhaus festgelegt. Gemäß § 9 BauGB kann diese Nachverdichtung auch für die Schaffung „von bezahlbarem Wohnraum“ im Rahmen des „sozialen Wohnungsbaus“ erfolgen. Aus Sicht von Erstem Bürgermeister Klaus Thurnhuber stellt dieses Gesamtkonzept damit eine zukunftsweisende Planung dar. Die Verwaltung betont, dass Bauleitplanung nicht nur für den Einzelnen, sondern im Sinne einer gemeindlichen Entwicklung erfolgen soll. Es handelt sich hierbei um eine „Angebotsplanung“ und nicht um eine „Anspruchsplanung“.

**Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** empfiehlt dem Gemeinderat, der vorliegenden Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen die Zustimmung zu erteilen und den geänderten Entwurfsplan mit Planstand 14.12.2021 für das weitere Auslegungsverfahren zu billigen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Warngau hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB rechtlich gewürdigt. Die Stellungnahmen wurden einzeln behandelt und deren Abwägung zugestimmt und beschlossen.

Diese führte in Teilen zur Änderung der Planung, welche im Entwurf zur 4. Änderung des BPL Nr. 20 Eschenweg in der Fassung vom 14.12.2021 vorgestellt wurde.

Der Entwurf des BPL Nr. 20 Eschenweg in der Fassung vom 14.12.2021 wird gebilligt.

Die Weiterführung des Verfahrens - Auslegung und Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – wird angeordnet.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Für die Richtigkeit des Auszuges:

WARNGAU den 04.02.2022



Klaus Thurnhuber  
1. Bürgermeister

