

Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Beglaubigter Auszug

aus der Sitzung des Gemeinderates vom 14.09.2021

öffentlich

**Top 5 Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord";
Vorentwurf in der Fassung vom 15.07.2021, Billigung und Auslegung,
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Gemeinderat Gschwendtner nahm an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt auf Grund persönlicher Beteiligung nicht teil.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Herr Hohenreiter stellt die Grundzüge der Planung vor:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen in Oberwarngau ca. 1,02 ha als Baugebiet ausgewiesen werden. Anlass der vorliegenden Planung ist nach seinen Ausführungen „die Konversion ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in Verbindung mit einem Konzept zur maßvollen Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Das typische Erscheinungsbild des „bäuerlichen Anwesens“ soll dabei erhalten werden. Darüber hinaus soll der erforderliche Immissionsschutz bezüglich der vorhandenen Immissionen aus Gewerbe und Verkehr sichergestellt werden. „Sollte die Nutzung in dem landwirtschaftlichen Anwesen aufgegeben werden, soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung für die Flächen gefunden werden. Auf Grund der Lage direkt an der Bundesstraße B318 wird die Gesamtfläche in ihrer Nutzung gegliedert in ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO und ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es mit der vorliegenden Überplanung, die ortsbildprägende Erscheinung des landwirtschaftlichen Anwesens auch in der vorgesehenen Nachnutzung zu erhalten.“ Die Festsetzung als Mischgebiet dient deshalb dem Erhalt einer lebendigen Ortschaft.

Das Baugebiet gliedert sich in zwei Bereiche:

Bereich 1 umfasst etwa 0,25 ha und umfasst im Wesentlichen den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich der bestehenden Hofstelle, die auf Grund der westlich angrenzenden B318 als Mischgebiet ausgewiesen werden und eine Ortsrandeingrünung erhalten soll. Es sind zwei Varianten vorgesehen: Option 1 greift, sollte das bestehende landwirtschaftliche Gebäude unverändert erhalten werden. Option 2 greift für den Fall, dass die bestehende Hofstelle und das beste-

hende Nebengebäude durch einen Neubau ersetzt werden sollten. Für diese Option ist parallel zur B318 ein Querbau als „Lärmschutzriegel“ vorgesehen: Zusätzlich wurden die Baugrenzen für die Errichtung einer Tiefgarage erweitert. Gemäß Ziffer 3.6 und der zugehörigen Planzeichnung muss im Falle eines Neubaus die Erschließung der Gewerbeeinheiten im Westen über eine neue, 5 m breite Straßenanbindung erfolgen. Diese dient in beiden Fällen der Befahrung und Bewirtschaftung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die künftige Bebauung kann nach den vorliegenden Festlegungen 3 geschossig (II+D) mit EG, OG und DG erfolgen. Die Dachneigung wurde mit 16-26°, die maximale Wandhöhe mit 7 m festgelegt. An der Nordseite ist ein weiterer in Ost-West-Richtung ausgerichteter Baukörper mit einer Wandhöhe von ca. 6,5 m und einer Grundfläche von 20x10 m vorgesehen.

Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung ist der Bau einer unterirdischen Zisterne mit 25 m³ Fassungsvermögen festgesetzt.

Bereich 2 umfasst ca. 0,77 ha und grenzt östlich an den Bereich I an. Dieser Bereich 2, soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Innerhalb dieser Baufläche sind 2 in Nord-Südrichtung ausgerichtete Baukörper im Planentwurf mit Baugrenzen von ca. 13,5 x 9 m und einer 3-geschossigen Bebauung (II+D) mit EG, OG und DG vorgegeben. Die Wandhöhe ist im Bereich II mit maximal 6,5 m festgesetzt. Die geplanten Baukörper nehmen die Baulinie der östlich angrenzenden Wohnbebauung Angerweg Haus-Nr. 4, 6 und 6a auf. In einem Abstand von etwa 5 m zur Grundstücksgrenze bzw. zum Angerweg sind jeweils Garagengebäude mit einer Grundfläche von 6 x 6 m vorgesehen. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde in Ziffer 1.6 nach dem „Reithamer-Modell“ (1 Wohneinheit je angefangene 500 m², ab 4000 m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit/1000m²) geregelt. Das erforderliche Schallschutzgutachten liegt laut Auskunft von Herrn Hohenreiter noch nicht vor.

Wortmeldungen:

Die Gemeinderäte Schwarzer und Bauer weisen darauf hin, dass die Zufahrtssituation am Angerweg derzeit schon relativ schwierig ist. An der Ostseite ist an einer bestehenden Hofstelle die Durchfahrtshöhe begrenzt und die Anbindung von der Taubenbergstraße bildet Ihrer Meinung nach die verkehrliche „Achillessehne“ für das geplante Baugebiet und den zusätzlichen Verkehr. Gemeinderat Stanke ergänzt, dass durch Be- und Entladevorgänge im Bereich der bestehenden Schreinerei seiner Meinung nach nicht auf der öffentlichen Verkehrsfläche abgewickelt werden dürfen.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass im Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern zur Tieferlegung der B318 festgehalten ist, dass auf der Fahrbahn vor der Schreinerei keine Be- und Entladevorgänge vorgenommen werden dürfen.

Gemeinderat Huber erkundigt sich, ob die östliche Zufahrt zumindest für Pkw genutzt werden kann.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber bestätigt, dass die Durchfahrtshöhe für Pkw ausreichend ist.

Gemeinderat Beilhack findet die Festlegungen in Ziffer 1.6 zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten nach dem „Reithamer-Modell“ in Ordnung. Der Angerweg sollte aber seiner Meinung in absehbarer Zeit ertüchtigt werden.

Gemeinderat Gillhuber findet es in Ordnung, dass durch die vorliegenden Festsetzungen sowohl der Erhalt des bestehenden Gebäudes als auch als Option ein Neubau möglich ist und erkundigt sich nach den maximal möglichen Wandhöhen für beide Varianten.

Herr Hohenreiter erwidert, dass das Bestandsgebäude eine Höhe von ca. 6,7 m aufweist und für einen Neubau maximal 7 m festgelegt wurden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Warngau stimmt der vorliegenden Entwurfsplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Angerweg Nord“ in der Fassung vom 15. Juli 2021 und der zugehörigen Begründung zu. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	17	
Ja-Stimmen:	15	
Nein-Stimmen:	1	
Persönlich beteiligt:	1	Gemeinderat Gschwendtner

Für die Richtigkeit des Auszuges:

WARNGAU den 30.09.2021



Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister