

Gemeinde Warngau

in Oberbayern



Beglaubigter Auszug

aus der Sitzung des Gemeinderates vom 14.09.2021

öffentlich

**Top 4 Bauleitplanung - Vollzug der Baugesetze;
Bebauungsplan Nr. 32 "Birkerfeld II_Erweiterung GWG;
Vorentwurf in der Fassung vom 15.08.2021, Billigung und Auslegung,
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
BauGB**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Warngau hat in der Sitzung vom 10.3.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Birkerfeld II“ beschlossen. Der Planungsumgriff befindet sich östlich der B318 und des bestehenden Gewerbegebiets in Lochham und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flur Nr. 2705, Gemarkung Warngau. Das überplante Baugebiet soll als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Durch das beauftragte Planungsbüro wurde ein entsprechender Vorentwurf (Planfassung 15.08.2021) unter Zugrundelegung einer digitalen amtlichen Flurkarte ausgearbeitet.

Der Planungsumgriff sowie einzelne Planungsdetails und zugehörige textliche Festsetzungen werden durch den planenden Architekten, Herrn Hohenreiter, erläutert.

Nach den Ausführungen von Herrn Hohenreiter soll ein nachhaltiges Gewerbegebiet mit intensiver Durchgrünung entstehen. Der bestehende Hag soll erhalten und durch einen umlaufenden ca. 10 m breiten Grüngürtel ergänzt werden. Durch eine intensive Begrünung soll eine gute Durchlüftung des geplanten Baugebietes erzielt werden. Außerdem ist eine Begrünung der Dächer vorgesehen. Die Erschließung ist mit Fahrbahnbreiten von 2x3,5 m und beidseits 1,5 m breite Grünstreifen vorgesehen, die für die Fahrbahmentwässerung als flache Mulden mit darunterliegenden Rohrrigolen ausgebildet werden sollen. Am Ende der Rohrrigolen sollen „Schluckbrunnen“ das Oberflächenwasser bei Starkregen in den Untergrund ableiten. Die intensiv begrünten Flachdächer sollen mit ihren Retentionsdachaufbauten für eine zeitlich verzögerte Abgabe des Niederschlagswassers in den Untergrund beitragen. Die geplanten Wandhöhen wurden mit 8 bzw. 12 m Höhe für eine 2 bis 3 geschossige Bebauung vorgesehen. Im Bebauungsplanentwurf wurden eine Parzellierung mit Grundstücksgrößen von zunächst ca. 2.500 m² vorgegeben. Diese Größe kann auch halbiert aber auch gespiegelt werden. So können auch einzelne Parzellen mit 1.250 m² aber auch mit 5.000 m² entstehen. Die GRZ wurde einheitlich mit einem Faktor von 0,5 vorgegeben.

Wortmeldungen:

Von den Gemeinderäten Schwarzer, Beilhack und Gillhuber wird bemängelt, dass die geplanten, begrünten Flachdächer keine ortsübliche Bauweise darstellen. Sie weisen darauf hin, dass durch die Flachdächer Photovoltaik- und Solaranlagen aufgeständert werden müssen, um die Sonneneinstrahlung optimal ausnutzen zu können. Flachgeneigte Dächer wären Ihrer Meinung für die Nutzung der Sonnenenergie besser geeignet und würden auch der ortsüblich vorherrschenden Bauweise entsprechen. Gegenüber Satteldächern sehen sie auf die künftigen Bauwerber deutliche Mehrkosten für die Begrünung und künftige Unterhaltung der Flachdächer zukommen. Hinsichtlich der Dauerhaftigkeit und insbesondere der Dichtigkeit hätten ihrer Meinung nach ortsübliche Satteldächer außerdem deutliche Vorteile gegenüber den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Flachdächern. Ebenso wird bemängelt, dass nach Ziffer 5.1.4 Solar-Kollektoren die Höhe der umlaufenden Attika nicht überragen dürfen.

Herr Hohenreiter weist darauf hin, dass die bekannten Probleme mit Flachdächern überwiegend aus den 70-er Jahren stammen. Die damals eingesetzten bituminösen Abdichtungsbahnen hätten deutliche Nachteile hinsichtlich der UV-Beständigkeit und damit der Dichtheit aufgewiesen. Durch die damaligen Mängel sind die heute eingesetzten Abdichtungsfolien nach seinen Erfahrungen deutlich langlebiger.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist darauf hin, dass durch die zur heutigen Sitzung ausgearbeitete Formulierung:

„Ausnahmsweise kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ganz oder in Teilbereichen abgesehen werden, wenn im Ausgleich hierfür der ökologische Mehrwert der Dachbegrünung auf der Baulandparzelle nachgewiesen wird. Der Umrechnungsfaktor von ökologischem Wert der Dachbegrünung zu ökologischem Wert der Parzellenfläche wird durch einen unabhängigen Gutachter festgestellt.“

den Bauwerbern eine Alternative angeboten werden soll.

Die Gemeinderäte Bader, Gillhuber, Rank und Stanke bemängeln außerdem, dass im Bebauungsplan der Bau von Tiefgaragen verpflichtend vorgeschrieben wird. Gerade für kleinere Betriebe sei dies sehr kostenintensiv. Außerdem müssten die TG-Abfahrten aufwändig vor Starkregen abgesichert werden. Gemeinderat Gillhuber würde es deshalb begrüßen, wenn gerade auch für kleinere Betriebe oder Existenzgründer im Bebauungsplan eine Möglichkeit eingeräumt wird, eine Bebauung ohne Tiefgarage umzusetzen.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber wendet ein, dass nach seiner Erkenntnis 95 % der heutigen Neubauten mit einer Unterkellerung ausgeführt werden. Ein Teil der Unterkellerung könnte ggf. auch abgetrennt und als Lagerraum genutzt werden.

Gemeinderat Stanke vermisst, dass die meisten textlichen Festsetzungen als „Muss-“ und nicht als „Kann-Vorschrift“ vorgesehen sind. Er befürchtet ebenfalls, dass im Falle von Starkregenereignissen die Tiefgaragen über die Zufahrtsrampen einer großen Überflutungsgefahr ausgesetzt werden. Für die begrünten Flachdächer rechnet er in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der Vegetationsschicht mit Mehrkosten in Höhe von 70 bis 100 €/m² Dachfläche gegenüber konventionellen Satteldächern. Außerdem wendet er ein, dass begrünte Flachdächer gegenüber konventionellen Satteldächern einen erhöhten Unterhaltungsaufwand erfordern. So sei es nach seinen Erkundigungen erforderlich, begrünte Flachdächer mindestens 3-mal jährlich zu mähen, um einen störenden Anflug von Unkräutern unterbinden zu können. Für den Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen sind nach seiner Überzeugung ortsübliche Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis 22° ungleich besser geeignet als Flachdächer. Es sollte deshalb seiner Meinung nach in Ziffer 5.1.3 die zulässige Dachneigung von derzeit 10° auf mindestens 15° bis 20° erhöht werden.

Auch Gemeinderat Rank weist nochmals darauf hin, dass der Bau einer Tiefgarage für kleinere Betriebe mit 3 bis 5 Beschäftigten sehr kostenaufwendig wird.

Gemeinderat Bader findet das ökologische Grundkonzept, das mit den meisten Festsetzungen verfolgt wird grundsätzlich in Ordnung. Die Ausweisung des Gewerbegebietes sollte aber seiner Meinung nach vor allem für mittelständische Betriebe aus der näheren Umgebung ausgelegt sein. Diese Betriebe und Existenzgründer würden jedoch möglicherweise durch solche Festsetzungen vor einer Ansiedlung zurückschrecken. Im Hinblick auf die Überflutungsgefahr sieht er den verpflichtenden Bau von Tiefgaragen sehr skeptisch.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber weist nochmals darauf hin, dass nach seinen Erfahrungen etwa 95 % der Bauten mit einer Unterkellerung ausgeführt werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll ein Grundkonstrukt für einen sorgsamen und verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden schaffen.

Gemeinderat Spannring findet es grundsätzlich super, dass im künftigen Gewerbegebiet mit den vorliegenden Festsetzungen für den Bau von Tiefgaragen, Kraftfahrzeuge ihre dominierende Rolle an der Oberfläche verlieren und das Baugebiet beinahe ein autofreies Gesicht erhalten soll. Zum Schutz vor Starkregen und den damit verbundenen Hochwassergefahren sollte Ziffer 1.2.5 verpflichtend und nicht nur als Empfehlung festgelegt werden, da diese sinnvolle Vorgabe sonst verpufft. Die Kompensation der versiegelten Flächen erfolgt nach festgelegten Kompensationsregeln.

Gemeinderat Huber sieht durch den Bau von Tiefgaragen auch größere Probleme für den Fall von Starkregenereignissen. Die Höhenangaben zum Hochwasserschutz sollte seiner Meinung nicht als Empfehlung, sondern als verpflichtende Auflage festgesetzt werden. Er bittet vom Planer um Auskunft, ob die geplanten Rigolen für die Straßenentwässerung im Falle von Starkregenereignissen einen Überlauf erhalten sollen.

Herr Hohenreiter führt aus, dass am Ende der Rigolen sog. „Schluckbrunnen“ vorgesehen sind, die das Überwasser bei Starkregen in den Untergrund ableiten sollen. Außerdem sollen die begrünten Flachdächer über die Vegetationsschicht das Regenwasser einige Zeit speichern.

Gemeinderat Bauer erkundigt sich, wie ohne die begrünten Dächer der vorgeschriebene ökologische Ausgleich geschaffen werden kann.

Bürgermeister Klaus Thurnhuber antwortet, dass der ökologische Ausgleich für die bebauten Flächen auf den einzelnen Grundstücken geschaffen werden muss. Dies soll über die begrünten Flachdächer erfolgen, kann aber auch über die Anlegung von „Blühwiesen“ o.ä. auf den Grundstücken erfolgen.

Gemeinderat Bauer weist darauf hin, dass seiner Meinung nach noch zu viele Unklarheiten bestehen, um den Bebauungsplan bereits in der vorliegenden Form in das Verfahren zu schicken. Er schlägt deshalb die Gründung einer Arbeitsgruppe vor, die noch offene Fragen klären könnte. In den vorliegenden Entwurf sollten aber bereits jetzt schon die heute vorgebrachten Änderungswünsche eingearbeitet werden. Anschließend soll der Entwurfsplan dem Gemeinderat noch einmal vorgelegt und behandelt werden.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber vertritt die Ansicht, dass der heutige Bebauungsplanentwurf bereits in der vorliegenden Form in das Regelverfahren geschickt werden sollte, da ihrer Meinung das Grundkonzept für die Baugebietsausweisung mit der vorliegenden Planung steht. Nach der Auslegungsfrist und Vorliegen der einzelnen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird es erfahrungsgemäß noch einige Änderungen geben, bis die endgültige Planfassung für den Satzungsbeschluss steht. Ihrer Meinung hat sich am Grundkonzept in der heutigen Sitzung eigentlich nicht viel geändert.

Gemeinderat Stanke hält die Bildung eines eigenen Arbeitskreises aus den Mitgliedern des Gemeinderates und dem planenden Architekten für sinnvoll.

Gemeinderat Beilhack schlägt vor, die noch offenen Punkte aus der heutigen Sitzung in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.

Beschluss:

Auf Vorschlag von Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber stimmt der Gemeinderat nach eingehender Diskussion, der vorliegenden Vorentwurfsplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II“ mit zugehöriger Begründung vom 15.8.2021 mit folgenden textlichen Änderungen zu:

Ziffer 4.2.3 Dachbegrünung:

Es wird folgende Formulierung eingefügt: *„Ausnahmsweise kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ganz oder in Teilbereichen abgesehen werden, wenn im Ausgleich hierfür der ökologische Mehrwert der Dachbegrünung auf der Baulandparzelle nachgewiesen wird. Der Umrechnungsfaktor von ökologischem Wert der Dachbegrünung zu ökologischem Wert der Parzellenfläche wird durch einen unabhängigen Gutachter festgestellt.“*;

Ziffer 5.1.3 „Die Neigung der Satteldächer wird auf **maximal 15°** begrenzt“

Ziffer 1.2.5 Höhenlage:

Wegen der vermehrt auftretenden Starkregenereignisse soll die „**Empfehlung**“ zur hochwasserangepassten Bauweise als „**Verpflichtung**“ aufgenommen werden.

Die vorgeschriebenen Stellplätze können für kleinere Unternehmen auch oberirdisch bereitgestellt werden.

Die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden angeordnet.


Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 17
Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 1
Persönlich beteiligt:

Für die Richtigkeit des Auszuges:

WARNGAU den 30.09.2021




Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister