

Einbeziehungssatzung "Angerweg Nord" (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) - 1. Änderung (v. Ä. nach § 13 BauGB)

Auslegungsfrist:
02.01.2020 - 02.02.2020

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**

11.02.2020

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
1 ADBV - Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung, Miesbach	02.01.2020	02.01.2020	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken	nicht erforderlich	Münchner Str. 1, 83714 Miesbach
2 AELF - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen Bereich Landwirtschaft	31.01.2020	31.01.2020	-	-	<p>Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von 0,3350 ha. Bisher wurde die Fläche als Mähweide genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 60 bis 63. Die höchste Bodengüte wird mit einer Ertragszahl von 100 erreicht. Der Landkreisdurchschnitt liegt bei 40. Der Landwirtschaft wird somit ein hoch Ertragsreicher Grund entzogen.</p> <p>Laut §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; [...]. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Bitte beachten Sie dies bitte bei Ihren weiteren Planungen.</p> <p>Nördlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden von zwei Landwirtschaftsbetrieben als Mähweiden und Wiese genutzt. Beide Betriebe haben Tierhaltung in Form von Milchkuhhaltung. Das Ausmaß der Tierhaltung beläuft sich auf ca. 80 Großvieheinheiten (GV). Die lässt auf eine strak landwirtschaftlich geprägte Umgebung schließen. Im Flächennutzungsplan sowie der Satzung wird das Gebiet als MD – Dorfgebiet ausgewiesen. Laut § 5 Bau NVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, [...]. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten darum den entsprechenden Passus in die Satzung mit aufzunehmen.</p> <p>Es wird darum gebeten die Grenzabstände zur Bepflanzung mit Obstbäumen in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Die Baumkrone kann durch Schattenwurf zu Ertragsminderung führen. Dies trifft hier besonders zu, da das Planungsgebiet südlich der landwirtschaftlichen Flächen liegt. Tiefhängende Äste beeinträchtigen die freie Befahrbarkeit. Durch das Wurzelwerk entstehen oft weitere Bewirtschaftungerschwernisse. Eventuell entstehende Ertragseinbußen sollten durch unabhängige Gutachter geschätzt und ausgeglichen werden.</p> <p>Anfahrtswege zu den Feldern sollen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Landwirtschaftliche Maschinen und Geräte haben Dimensionen von bis zu 3,50 m Breite und 4,00 m Höhe. Bitte berücksichtigen Sie dies auch bei der Gestaltung von Parkmöglichkeiten am Straßenrand bzw. Anforderungen an der Anzahl von benötigten Stellplätzen im Planungsbereich. Bitte bedenken Sie dies auch in ihren zukünftigen Planungen. Falls es zum Verkauf der Hofstelle westlich des Planungsgebietes kommt muss zwingend eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu den nördlich gelegenen Feldern geschaffen werden.</p>	<p>Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen: In Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO sind Wohnungen zulässig,- entweder als zu Wirtschaftsstellen zugehörige Wohnungen oder Wohngebäude oder als sonstige Wohngebäude. Der Begriff „sonstige“ ist als Abgrenzung gegenüber den zu den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden zu verstehen. Wenn auch Wohngebäude im Dorfgebiet zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen, gilt auch für sie das Erfordernis des Abs. 1, wonach auf die Entwicklungsmöglichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen ist, was sich in einem geminderten Abwehrrecht gegenüber spezifisch landwirtschaftlicher Emissionen manifestiert. Hierfür einen eigenen Passus aufzunehmen ist nach unserem Dafürhalten nicht erforderlich.</p> <p>Grenzabstände zur Bepflanzung: Im AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) ist folgendes geregelt: Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Auch hier sehen ich kein weiteres Regelungserfordernis.</p> <p>Die weiteren Anmerkungen werden in der Erstellung des BPL 'Angerweg Nord' berücksichtigt. Hierzu bitten wir Sie im entsprechenden Verfahren erneut um Stellungnahme.</p>	Rudolf - Diesel - Ring 1a, 83607 Holzkirchen

Behörde/Stelle TöB: Name	Stellungnahme/Äußerung					Behörde/Stelle, TöB: Anschrift	
	Ausgang am:	Eingang am:	Einwände x = ja - = nein	ohne Stellungn. x=ja	Äußerungen/Fachliche Hinweise/Bedenken/Einwände		Abwägung Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen/ Begründung Gemeinde
					Nach derzeitigem Stand ist die westlich liegende Hofstelle (Angerweg 8) landwirtschaftlich genutzt. Beim Planungsvorhaben handelt es sich um heranrückende Wohnbebauung. Es wird darauf hingewiesen die nötigen Geruchsmindestabstände nach der Technischen Anlage Luft (TA-Luft) einzuhalten. Weiter machen wir auf das Urteil des BayVGH vom 01.02.2007 – (2 B 05.2470) „die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung nach der Errichtung des Gebäudes erhalten bleibt“, aufmerksam. Nur wenn die Landwirtschaft / Tierhaltung in den als Ställen genehmigten Gebäuden offiziell aufgegeben wurde und dies schriftlich bestätigt oder durch eine Umnutzung am zuständigen Landratsamtes bestätigt wurde, erlischt die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung. Bitte beachten sie dies ebenso bei Ihren weiteren Planungen.	Geruchs-Mindestabstände nach TA-Luft: Wir verweisen hier auf die Stellungnahme von Herrn Florian Brand (Fachbereichsleitung Umwelt und Naturschutz im LRA Miesbach) mit folgendem Inhalt: Gegen die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Die einbezogenen Grundstücke weisen noch ausreichende Abstände zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fl.Nr. 42 auf, sodass einerseits an den Wohngebäuden nicht mit unzumutbaren Einwirkungen durch Lärm und Gerüche zu rechnen ist und andererseits die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Betriebsführung nicht weiter eingeschränkt wird als bislang. Insgesamt ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen im Gemeindegebiet vorsieht, bei der vorliegenden Planung als erfüllt anzusehen. Die Aussage basiert auf den Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“. Selbst ausgehend von 100 GV würde nach den Abstandsregelungen im Dorfgebiet auch unter ungünstigen Umständen ein Mindestabstand von 40m zwischen Stallaußenwand und dem nächsten Wohngebäude im MD ausreichen. Wir haben somit definitiv kein Problem. Bei den vorliegenden Abständen von über 60m sind auch keine unzulässigen Lärmeinwirkungen durch stationäre Anlagen (z.B. Melkanlage) zu befürchten. Herkömmliche Geräusche und Gerüche sind im ländlichen Raum, insbesondere in einem Dorfgebiet, ohnehin hinzunehmen. Wir sehen auch hier kein weiteres Regelungserfordernis.	
Bereich Forsten	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	
3 Bayerischer Bauernverband, Holzkirchen	31.01.2020	03.02.2020	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken	nicht erforderlich	Rudolf - Diesel - Ring 1b, 83607 Holzkirchen
4 Bayerischer Bauernverband, Ortsobman des Bauernverbandes, Jakob	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	
5 bayernets GmbH, München	30.12.2019	30.12.2019	-	-	keine Einwände, keine Anlagen im Geltungsbereich	nicht erforderlich	Poccistraße 7, 80336 München
6 Bayernwerk Netz GmbH	04.02.2020	04.02.2020	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Geigelsteinstraße 2, 83059 Kolbermoor
7 BfLD - Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Referat B Q, München Bauleitplanung	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	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	04.02.2020	04.02.2020	-	-	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich der Einbeziehung befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme möglicherweise verlegt werden müssen (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserer Fertigungssteuerung (E-Mail: ti-nl-sued-pti-21-fs@telekom.de) abzustimmen. 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.	Die Gemeinde nimmt diese Information zur Kenntnis. Der Bauherr erhält einen Abdruck der Behandlung der Stellungnahmen und eine Mitteilung über die Beachtung der vorgebrachten fachlichen Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH. Die Umsetzung der Planung des Bauvorhabes liegt in vollem Umfang in der Verantwortung des Bauherrn.	Siemenstr. 20, 84030 Landshut
10 Telefonica, München - Zentrale Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Georg - Brauchle - Ring 23-25, 80992 München
11 Erzbischöfliches Ordinariat München, Ressort Grundsatzfragen und Strategie, FB Pastoralraumanalyse	28.01.2020	29.01.2020	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Postfach 330360, 80063 München Rocchustr. 5, 80333 München

	Behörde/Stelle TöB: Name	Stellungnahme/Äußerung				Äußerungen/Fachliche Hinweise/Bedenken/Einwände	Abwägung	Behörde/Stelle, TöB: Anschrift
		Ausgang am:	Eingang am:	Einwände x = ja - = nein	ohne Stellungn. x=ja			
12	Freiwillige Feuerwehr Warngau	04.02.2020	04.02.2020	-	-	<p>Grundprinzipiell hat die Feuerwehr Warngau keine Einwände zur Bebauung des Grundstückes.</p> <p>Einige Anmerkungen:</p> <p>1. Wasserversorgung: im kompletten Angerweg sehr gering für die Mischbebauung bzw. nach der Tieferlegung ist die Einfahrt B318 weggefallen und hat somit auch Folgen für die Feuerwehr, da der Angerweg jetzt eine Sackgasse darstellt und nur sehr schmal ist.</p> <p>2. Oberflächenwasser: Entwässerung der Straßen ist mangelhaft bzw. nicht vorhanden und führt bei Starkregen gerne zu überfluteten Kellern.</p>	<p><i>Der Einwand der Feuerwehr Warngau kann nicht weggewägt werden.</i></p> <p><i>Zu 1.</i></p> <p><i>In der Gemeinderatsitzung am 12.11.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Angerweg Nord‘ gefasst. In diesen soll im Zuge der Erstellung die Einbeziehungssatzung ‚Angerweg Nord‘ miteinfließen.</i></p> <p><i>Da die Erstellung des Bebauungsplanes eine umfangreiche Bearbeitung erfordert, wird die Thematik der ‚geringen‘ Löschwasserversorgung bei der Aufstellung des BPL erfolgen.</i></p> <p><i>Nach Rücksprache mit der Feuerwehr Warngau, bezieht sich die Einschätzung zur Löschwasserversorgung auf das gesamte Areal rund um den Angerweg.</i></p> <p><i>Für die geplante Bebauung innerhalb der Einbeziehungssatzung auf der Fl.Nr. 42/3 ist die Löschwasserversorgung noch gewährleistet.</i></p> <p><i>Auch die Befahrbarkeit der Straße ist ein Planungs- und Entwicklungsziel der Gemeinde, welches jedoch nicht kurzfristig umgesetzt werden kann.</i></p>	
							<p><i>Zu 2.</i></p> <p><i>Hier verweisen wir auch auf die Stellungnahme des WWA RO.</i></p> <p><i>Das Gebäude ist in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. Lage der OK Rohfußboden EG 25 cm über OK umgebendes Gelände. Das Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen.</i></p> <p><i>Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.</i></p> <p><i>Diese textlichen Festsetzungen werden in die Satzung mitaufgenommen.</i></p> <p><i>Das Problem der mangelnden Straßenentwässerung im Gesamten ist durchaus bekannt, kann jedoch ebenfalls nicht kurzfristig umgesetzt werden. Die Gemeinde ist sich darüber im Klaren, dass Handlungsbedarf besteht und wird dies in der Zukunft entsprechend lösen und umsetzen.</i></p>	
13	Kath. Kirchenstiftung St. Johann/Pfarramt	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Am Bergfeld 7, 83627 Oberwarngau
14	Landratsamt Miesbach, Architektur, Städtebau, Denkmalschutz	14.01.2020	27.01.2020	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Rosenheimer Straße 3, Haus A, 83714 Miesbach
15	Landratsamt Miesbach, FB 32.1 -Wasserrecht und Bodenschutzrecht	27.01.2020	03.02.2020	-	-	keine Äußerungen	nicht erforderlich	Rosenheimer Straße 4, 83714 Miesbach
16	Landratsamt Miesbach, FB 23.1 - Untere Straßenverkehrsbehörde	13.01.2020	27.01.2020	-	-	<p>Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung.</p> <p>Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m vorsehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).</p> <p>Bei Garagen / Carports ist ferner grds. Zu beachten, dass diese nicht unmittelbar von öffentlichen Straßen angefahren werden sollten bzw. sofern eine solche direkte Anfahrtsmöglichkeit gewünscht ist, grundsätzlich ein Mindestabstand von 3 m eingehalten wird (§ 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)), sofern das Ortsrecht keine strengeren Regelungen vorsieht oder eine Abweichung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 GaStellV nach sorgfältiger Prüfung einer ausreichenden Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gestattet.</p>	<p><i>Die Gemeinde bedankt sich für die fachlichen Informationen und nimmt diese zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Bei den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für das Garagengebäude und für den Stellplatz, sowie in Bezug auf die Anfahrtsmöglichkeit der Garage sind die Mindestmaße- und Abstände gewährleistet.</i></p>	Rosenheimer Straße 4, 83714 Miesbach
17	Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde	16.01.2020	27.01.2020	-	-	<p>Gegen die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.</p> <p>Die einbezogenen Grundstücke weisen noch ausreichende Abstände zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fl.Nr. 42 auf, so dass einerseits an den Wohngebäuden nicht mit unzumutbaren Einwirkungen durch Lärm und Gerüche zu rechnen ist, und andererseits die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Betriebsführung nicht weiter eingeschränkt wird als bislang.</p> <p>Die Abstände des Geltungsbereiches der Satzung zur Bundesstraße B 318 sind noch so ausreichend, dass es an den zur Straße nächstgelegenen Wohngebäuden nicht zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Dorfgebiete (60 db(A) am Tag und 50 db(A) nachts) kommt.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Satzungsbereich sind bei der vorliegenden Lärmeinwirkung zwar empfehlenswert, eine zwingende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist jedoch nicht geboten.</p> <p>Insgesamt ist der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, der eine verträgliche Anordnung unterschiedlicher Nutzungen im Gemeindegebiet vorsieht, bei der vorliegenden Planung als erfüllt anzusehen.</p>	<p><i>Die Gemeinde bedankt sich für die fachlichen Informationen und nimmt diese zur Kenntnis.</i></p>	Rosenheimer Straße 1-3, 83714 Miesbach

	Behörde/Stelle TöB: Name	Stellungnahme/Äußerung				Äußerungen/Fachliche Hinweise/Bedenken/Einwände	Abwägung	Behörde/Stelle, TöB: Anschrift
		Ausgang am:	Eingang am:	Einwände x = ja - = nein	ohne Stellungn. x=ja			
18	Landratsamt Miesbach, FB 33.2 - Fachlicher Naturschutz, Untere Naturschutzbehörde	08.01.2020	27.01.2020	x	-	<p>Einwendungen: Die geplante Erweiterung des Wohngebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ kann unter Berücksichtigung der Ausgangsvoraussetzungen (Kategorie I oberer Bereich, niedriger Versiegelungsgrad) und der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 0,25 angesetzt werden.</p> <p>Rechtsgrundlagen: § 1 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 ff. BNatSchG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Bei einer Baugrundstücksfläche von 800 m² sind somit 200 m² Ausgleichsfläche nachzuweisen.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Eine Bepflanzung der Grundstücke sollte bevorzugt nicht in der Vegetationsperiode, sondern in der Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) erfolgen, um einen besser Anwuchserfolg zu gewährleisten.</p>	<p><i>Die geplante Erweiterung des Wohngebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Der Einwand von der Naturschutzbehörde kann nicht weggewägt werden.</i></p> <p><i>Die Satzung ist dahingehend zu überarbeiten. Der geforderte Gesamtausgleich auf dem Grundstück selbst ist nicht möglich.</i></p> <p><i>Die Gemeinde wird im Gespräch mit dem Bauwerber eine funktionale Lösung eruieren und diese entsprechend in die Satzung einarbeiten.</i></p> <p><i>Die fachlichen Informationen werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Überarbeitung berücksichtigt.</i></p>	Rosenheimer Straße 1-3, 83714 Miesbach
19	Polizeiinspektion Holzkirchen	27.12.2019	27.12.2019	-	-	keine Äußerungen / keine Bedenken	nicht erforderlich	Postfach 1144, 83601 Holzkirchen
20	Polizeiinspektion Miesbach	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Carl - Fohr - Straße 2, 83714 Miesbach
21	Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1	16.01.2020	16.01.2020	-	-	<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Planung Der Geltungsbereich der Satzung liegt am nördlichen Ortsrand von Warngau, nördlich des Angerwegs und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde Warngau beabsichtigt das Grundstück mit der Flurnummer 42/3 (Gmkg. Warngau) in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Damit soll die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage gemäß § 34 BauGB ermöglicht werden.</p> <p>Berührte Belange <u>Natur und Landschaft</u> Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine an die Umgebung angepasste, ortsbildverträgliche Baugestaltung zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G); Regionalplan Oberland (RP17) B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.</p> <p>Bewertung Die Satzungsänderung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p>Hinweis: Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige</p>	<p><i>Die ortsbildverträgliche Baugestaltung ist gemäß der Ortsgestaltungssatzung Warngau gewährleistet.</i></p> <p><i>Das Staaliche Bauamt sowie die untere Naturschutzbehörde wurden ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt.</i></p> <p><i>Es sind keine Einwände zur geplanten Änderung von der Bauaufsichtsbehörde eingegangen.</i></p> <p><i>Die vorgebrachten Einwände seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden in der Folge berücksichtigt und in die Satzung eingearbeitet.</i></p>	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung Sachgebiet 24.1, 80534 München
22	Regierung von Oberbayern Bergamt Südbayern	20.01.2020	22.0.2020	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Bergamt Südbayern Sachgebiet 26, 80534 München
23	Regierung von Oberbayern Brand und Katastrophenschutz	08.01.2020	10.01.2020	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Brand und Katastrophenschutz Sachgebiet 10, 80534 München
24	Staatliches Bauamt Rosenheim, FB Hochbau und Straßenbau	13.01.2020	13.01.2020	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Greidererstr. 6, 83022 Rosenheim
25	SWM Services GmbH	-	-	-	x	keine Einwände	nicht erforderlich	Kunden- und Stellungnahmen, S-PG-KS, 80287 München
26	WBV Oberwarngau	09.01.2020	09.01.2020	-	-	keine Einwände	nicht erforderlich	Taubenbergstr. 25, 83627 Oberwarngau
27	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	08.01.2020	08.01.2020	-	-	<p>Mit der ersten Änderung der Einbeziehungssatzung „Angerweg Nord“ besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Die geplanten Bauvorhaben liegen in der Nähe des Dorfbachs. Bei extremen Hochwasserereignissen ist eine Überflutung der überplanten Flächen nicht vollständig auszuschließen.</p> <p>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. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen 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.</p> <p>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. Wir empfehlen den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.</p>	<p><i>Der Einwand des WWA Rosenheim kann nicht weggewägt werden. Die Satzung ist dahingehend zu überarbeiten.</i></p> <p><i>Das Gebäude ist in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über OK umgebendes Gelände. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen. Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.</i></p> <p><i>Diese textlichen Festsetzungen werden in die Satzung mitaufgenommen.</i></p>	Königstraße 19, 83022 Rosenheim

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	
Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)					keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit	nicht erforderlich
Anlage zum TOP 3 aus der Gemeinderatsitzung vom 11.02.2020					Für die Richtigkeit: WARNGAU den	(Siegel) Klaus Thurnhuber, 1. Bürgermeister