
**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, Warngau**

Sitzungstermin: Dienstag, den 11.10.2022
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:40 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Thurnhuber, Klaus 1. Bürgermeister

Gemeinderatsmitglieder:

Anderssohn, Andrea 3. Bürgermeisterin

Bader, Anton

Bauer, Max

Beilhack, Engelfried

Bücher, Reinhard

Deflorin, Hubert

Dresel, Winfried, Dr.

Gillhuber, Johann

Gschwendtner, Josef

Obermüller, Leonhard 2. Bürgermeister

Rank, Florian

Schwarzer, Adolf

Spannring, Michael

Stanke, Harald

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderatsmitglieder:

Deflorin, Barbara entschuldigt am 11.10.2022

Huber, Peter entschuldigt am 6.10.2022

Beschlussfähigkeit im Sinne von Art. 47 Abs. 2 GO war gegeben

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Ergänzung Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 13.09.2022
3. Bekanntgabe von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
4. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Einfang" - Aufhebungssatzung; Abwägung und Satzungsbeschluss
5. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 17 "Piesenkamer Straße" - 6. Änderung; Abwägung und Satzungsbeschluss
6. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Birkerfeld" - 21. Änderung; Abwägung und Satzungsbeschluss
7. Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung eines Bestandsgebäudes nach historischem Vorbild, Ausbau des Dachgeschosses
8. Stellungnahme zum Thema "Südumgehung"
9. Information zur Lagerfläche "Am Einfang"
10. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 19 "Reitham" - Änderungsbeschluss
11. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil**Top 1 Ergänzung Tagesordnung**

Auf Vorschlag von Ersten Bürgermeister Klaus Thurnhuber wird die heutige öffentliche Sitzung um den Tagesordnungspunkt 9: „Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 19 – Reitham – Änderungsbeschluss“ ergänzt. Der entsprechende Nachtrag zur Ergänzung der heutigen Tagesordnung wurde am 6.10.2022 an alle Gemeinderäte verschickt.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 2 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 13.09.2022

Die vorgelegte Niederschrift wird durch den Gemeinderat genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 12 Ohne die in der Sitzung entschuldigt abwesenden Gemeinderäte Beilhack Engelfried, Bauer Max, Dr. Dresel Winfried
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 3 Bekanntgabe von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass in der nicht öffentlichen Sitzung vom 13.9.2022 der Auftrag für den Umbau der bestehenden Ölheizung am Anwesen Bahnhofstraße 26 und 26 a (ehem. Bahnhofsgaststätte) in eine moderne Pelletsanlage an den günstigsten Bieter, die Firma Fesl Gebäudetechnik GmbH aus Bad Tölz mit einer Brutto-Auftragssumme in Höhe von 56.639,44 € nach Durchführung einer beschränkten Ausschreibung vergeben wurde.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Einfang" - Aufhebungssatzung; Abwägung und Satzungsbeschluss
--

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 19.07.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf für die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Einfang“ i.d.F. vom 12.07.2022 gebilligt und die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 beschlossen.

Beide Verfahrensschritte wurden in der Zeit vom 01.08.2022 bis 09.09.2022 durchgeführt. Zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat folgende Abwägungsvorschläge vorgelegt:

A. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden vorgebracht:

Es wurden keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

B. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Einwände noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder sie in Ihren Belangen durch die Planung betroffen sind:

- Bayerets GmbH, München
(Schreiben vom 22.07.2022)
- SWM Infrastruktur, München
(Schreiben vom 28.07.2022)
- Stadt Miesbach, 1. Bürgermeister
(Schreiben vom 02.08.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten, Holzkirchen
(Schreiben vom 04.08.2022)
- Landratsamt Miesbach, FB 52 Architektur/Städtebau
(Schreiben vom 15.08.2022)
- Gemeinde Waakirchen, Bauamt
(Schreiben vom 22.08.2022)
- Regierung von Oberbayern Bergamt, München
(Schreiben vom 22.08.2022)
- Landratsamt Miesbach, FB 12 Finanz- u. Liegenschaftsverwaltung
(Schreiben vom 17.08.2022)
- Erzbischöfliches Ordinariat, FB Pastoralraumanalyse
(Schreiben vom 29.08.2022)
- Staatliches Bauamt, Rosenheim

(Schreiben vom 06.09.2022)

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass vorgenannte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Einfang“ i.d.F. vom 12.07.2022 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

2. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde

(Schreiben vom 26.07.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Warngau plant, den o.g. Bebauungsplan aufzuheben, da im Geltungsbereich alle Baugrundstücke zwischenzeitlich bebaut sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben soll sich künftig nach § 34 BauGB richten. Der Aufhebungsbereich umfasst ca. 5,5 ha und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

Ergebnis

Die geplante Aufhebung des o.g. Bebauungsplans steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer Oberregierungsrätin

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis.

3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

(Schreiben vom 11.08.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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).

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Jochen Haberstroh

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis. Der Hinweis zur Meldepflicht gem. § 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird in die textlichen Hinweise redaktionell aufgenommen.

4. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München

(Schreiben vom 29.08.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Die Gemeinde Warngau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 schaffen. Damit wird die Errichtung 2. Wohneinheiten auf den Grundstücken ermöglicht.

Grundsätzlich bestehen keine Einwände. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Plangebiet gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen und heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Vielmehr ist sicherzustellen, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen.

Mit freundlichen Grüßen

Lisa Neugebauer
Referentin

Abwägungsvorschlag:

Im Geltungsbereich des noch rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Am Einfang“ ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau weist im Geltungsbereich das allgemeine Wohngebiet als Gebietstypus aus. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen (Abs. 1). Zulässig sind neben die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften auch nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2). Sofern von den ansässigen Betrieben weiterhin keine Störungen ausgehen, ergeben sich keine Veränderungen an der Bestandssituation nach Aufhebung des Bebauungsplans.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft
(Schreiben vom 02.09.2022)

Sehr geehrte Frau Schmidt,
zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen erhebt keine Einwendungen gegen die Aufhebung des Bebauungsplans, Gleichwohl weisen wir darauf hin, dass auch bei der zukünftigen Schaffung von Wohnraum auf anderer Rechtsgrundlage die berechtigten Belange angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zu dulden sind.

Insbesondere weisen wir darauf hin, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können dies auch an Sonn- und Feiertagen sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Dies sind zu dulden. Anfahrtswege zu den Feldern sollen in Bauphasen sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Wir bitten Sie, den entsprechenden Passus in Hinweisen zu ergänzen.

Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Michael Weyerer
Landwirtschaftsoberinspektor

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, zur Kenntnis. Der Hinweis zu den Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wird in die textlichen Hinweise redaktionell aufgenommen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen.
2. Der Gemeinderat beschließt den vom werkbureau Architekten + Stadtplaner aus München gefertigten Planentwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Einfang“ mit Begründung i.d.F. vom 12.07.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Gemeinderats gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt zu machen. Die Aufhebungssatzung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Einfang“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 17 "Piesenkamer Straße" - 6. Änderung; Abwägung und Satzungsbeschluss
--

In seiner Sitzung am 19.07.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ i.d.F. vom 12.07.2022 gebilligt und die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 beschlossen.

Beide Verfahrensschritte wurden in der Zeit vom 01.08.2022 bis 09.09.2022 durchgeführt. Zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat folgende Abwägungsvorschläge vorgelegt:

C. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden vorgebracht:

Es wurden keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

D. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

6. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Einwände noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder sie in Ihren Belangen durch die Planung betroffen sind:
- Bayerets GmbH, München
(Schreiben vom 22.07.2022)
 - SWM Infrastruktur, München
(Schreiben vom 28.07.2022)
 - Stadt Miesbach, 1. Bürgermeister
(Schreiben vom 02.08.2022)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten, Holzkirchen
(Schreiben vom 07.08.2022)
 - Landratsamt Miesbach, FB 52 Architektur/Städtebau
(Schreiben vom 15.08.2022)
 - Gemeinde Waakirchen, Bauamt
(Schreiben vom 22.08.2022)
 - Regierung von Oberbayern Bergamt, München
(Schreiben vom 22.08.2022)
 - Landratsamt Miesbach, FB 12 Finanz- u. Liegenschaftsverwaltung
(Schreiben vom 24.08.2022)
 - Erzbischöfliches Ordinariat, FB Pastoralraumanalyse
(Schreiben vom 29.08.2022)
 - Staatliches Bauamt, Rosenheim
(Schreiben vom 05.09.2022)

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass vorgenannte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ i.d.F. vom 12.07.2022 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

7. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
(Schreiben vom 25.07.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Warngau plant, den o.g. Bebauungsplan zu ändern, um für die bestehende Baureihe südlich der Setzbergstraße eine gewisse bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies soll durch eine südlich an den Hauptbaukörper angrenzende Anbauzone realisiert werden. Der Änderungsbereich umfasst laut Planungsunterlagen ca. 0,4 ha und ist nach unserem Kenntnisstand im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche dargestellt. Er soll im Bebauungsplan als Mischfläche festgesetzt werden.

Ergebnis

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis

Laut Planunterlagen wurde das Gebiet bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Leider liegt der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde diesbezüglich keine rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplanänderung vor (bisheriger Stand: Darstellung als landwirtschaftliche Fläche). Wir bitten Sie daher, uns ein Exemplar der rechtskräftig gewordenen Änderung inklusive Textteil, Plan und Genehmigungsbescheid zu übermitteln (vgl. Art. 30 BayLplG Mitteilungs- und Auskunftspflicht).

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer Oberregierungsrätin

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis. Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau bereits als Mischgebiet dargestellt. Es liegt leider keine Flächennutzungsplanänderung vor, die die Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischgebiet ändert. Eine Rückfrage beim Planer hat bisher nichts ergeben. Möglicherweise wurde der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Sobald hierzu nähere Erkenntnisse vorliegen, wird die Regierung von Oberbayern unverzüglich informiert.

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München

(Schreiben vom 29.08.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Die Gemeinde Warngau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung vorhandener und bereits bebauter Baugrundstücke schaffen. Die Gemeinde möchte die notwendige Gebäudestruktur für eine optimale betriebliche Nutzung schaffen. Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Wir möchten dennoch darauf hinweisen, dass sich angrenzend gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe befinden, die im Zuge der weiteren Planungen nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder sogar gefährdet werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehrs.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag:

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ ist ein Mischgebiet festgesetzt. Dies ermöglicht die Nutzung zu Wohnzwecken neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Die geplante maßvolle Nachverdichtung sieht die Erweiterungsmöglichkeit der Bestandsgebäude im Süden vor. Für die nördlichen Gewerbebetriebe ändert sich demzufolge nichts an der bestehenden Situation.

Beschlussvorschlag

2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen.
2. Der Gemeinderat beschließt den vom werkbureau Architekten + Stadtplaner aus München gefertigten Planentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ mit Begründung i.d.F. vom 12.07.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Gemeinderats gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt zu machen. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

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

Top 6 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Birkerfeld" - 21. Änderung; Abwägung und Satzungsbeschluss

In seiner Sitzung am 19.07.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf für die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Birkerfeld“ i.d.F. vom 12.07.2022 gebilligt und die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 beschlossen.

Beide Verfahrensschritte wurden in der Zeit vom 01.08.2022 bis 09.09.2022 durchgeführt. Zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat folgende Abwägungsvorschläge vorgelegt:

E. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden vorgebracht:

Es wurden keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

F. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

9. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Einwände noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder sie in Ihren Belangen durch die Planung betroffen sind:

- Bayerets GmbH, München
(Schreiben vom 22.07.2022)
- SWM Infrastruktur, München
(Schreiben vom 28.07.2022)
- Stadt Miesbach, 1. Bürgermeister
(Schreiben vom 02.08.2022)
- Gemeinde Valley, Bauamt
(Schreiben vom 03.08.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Forsten, Holzkirchen
(Schreiben vom 07.08.2022)
- Landratsamt Miesbach, FB 52 Architektur/Städtebau
(Schreiben vom 15.08.2022)
- Landratsamt Miesbach, FB 12 Finanz- u. Liegenschaftsverwaltung
(Schreiben vom 17.08.2022)
- Regierung von Oberbayern Bergamt, München
(Schreiben vom 22.08.2022)
- Gemeinde Waakirchen, Bauamt
(Schreiben vom 22.08.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bereich Landwirtschaft, Holzkirchen
(Schreiben vom 25.08.2022)
- Erzbischöfliches Ordinariat, FB Pastoralraumanalyse
(Schreiben vom 29.08.2022)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
(Schreiben vom 29.08.2022)
- Staatliches Bauamt, Rosenheim
(Schreiben vom 05.09.2022)

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass vorgenannte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Birkerfeld“ i.d.F. vom 12.07.2022 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

10. Regierung von Oberbayern, höhere Landeplanungsbehörde

(Schreiben vom 25.07.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Warngau plant im Nordwesten des Gewerbegebiets „Birkerfeld“, den o.g. Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2705/27, 2705/28 und 2705/3T, Gmkg. Warngau zu ändern, um dem in diesem Bereich ansässigen Betrieb eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Dafür soll das Baurecht vergrößert werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 3.700 m² und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ergebnis

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer Oberregierungsrätin

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis.

Folgende Redaktionelle Änderungen werden an der Planfassung vom 12.8.2022 vorgenommen:

1. Geltungsbereich der 21. Änderung wird entsprechend auf den Änderungsbereich angepasst.
2. Das Planzeichen „TH“ Traufhöhe wird durch das Planzeichen „WH“ für Wandhöhe ersetzt.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen.
2. Der Gemeinderat beschließt den vom werkbureau Architekten + Stadtplaner aus München gefertigten Planentwurf der 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Birkerfeld“ mit Begründung i.d.F. vom 12.07.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Gemeinderats gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt zu machen. Die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Birkerfeld“ tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

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

Top 7 Antrag auf Vorbescheid: Aufstockung eines Bestandsgebäudes nach historischem Vorbild, Ausbau des Dachgeschosses**Sachverhalt:**

Die Antragsteller planen den Bestandsbau nach historischem Vorbild aufzustocken, um das Dachgeschoss auszubauen und somit bewohnbar zu machen.

Im Rahmen ihrer formellen Bauvoranfrage stellen die Antragsteller folgende Fragen:

1. Ist die dargestellte Aufstockung des Bestandsgebäudes nach historischem Vorbild vorstellbar?
2. Ist der mit der Aufstockung verbundene Ausbau des Dachgeschosses genehmigungsfähig?
3. Ist ein Einschnitt in den Dachbereich von Seiten der Gemeinde genehmigungsfähig?
4. Sind zur Belichtung des oberen Stockwerkes Dachgauben erlaubt?

Das Bestandsgebäude befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze zur im spätgotischen Stil um das Jahr 1500 errichteten Pfarrkirche St. Johann Baptist. Es werden bereits jetzt keine Abstandsflächen eingehalten. Durch die gewünschte Aufstockung nach dem historischen Vorbild würde das Gebäude eine Gesamthöhe von 10,53 m erhalten. Gemäß der gemeindlichen Gestaltungssatzung müsste der abweichenden Dachform zugestimmt werden. Ein weiterer kritischer Punkt sind die nachzuweisenden Stellplätze. Der Antrag enthält keine Angaben zur bisherigen Nutzung und den damit verbundenen erforderlichen Stellplätzen.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau sind Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung eines Bestandsgebäudes nach historischem Vorbild mit Ausbau des Dachgeschosses zur Kenntnis.

1. Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung nach historischem Vorbild und damit verbunden zu der geplanten Dachform abweichend von der Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau.
2. Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Dachgeschoßausbau
3. Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von § 6 Abs. 1 der Gestaltungssatzung hinsichtlich des Dacheinschnittes.
4. Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von § 6 Abs. 1 der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Dachgauben.

Offene Fragen zu den Plandarstellungen lösen eine Reihe von Wortmeldungen aus, die dazu führen, dass die vorliegende Bauvoranfrage einstimmig bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt wird.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Stellungnahme zum Thema "Südümgehung"

Stellungnahme der Gemeinde Warngau zur Südümfahrung Holzkirchen

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau nimmt wie folgt noch einmal Stellung zur geplanten Südümfahrung Holzkirchen „B 13 Bad Tölz – Holzkirchen, OU Holzkirchen“:

Vorgeschlagene Korridore

Die vorgeschlagenen Korridore beginnen ca. 2 km südlich vom Ortsteil „Lochham“, Nahe des Laubmischwaldes an der B 318 bis zur B 13.

Die Gemeinde Warngau stimmt den ausgearbeiteten und vorgelegten Varianten des Straßenbauamtes Rosenheim (siehe Lagepläne der Varianten 1 bis 5) der Südümfahrung Holzkirchen in dieser Form nicht zu.

Begründung

Für alle Varianten ist ein 4-spuriger Ausbau der B 318 von der „Spinne“ bis zur Abzweigung der neu geplanten Umgehungsstraße unvermeidbar. Bei den vorliegenden Varianten würde der Verkehr auf der B 318 nochmals deutlich zunehmen und die ohnehin schon lärmgeplagten Bürger im Ortsteil „Lochham“ in unzumutbarer Weise mehr belasten. Der Lärmschutz für unsere Bürger hat oberste Priorität.

Ferner ist die Durchgängigkeit der Verkehrsführung bei den vorgeschlagenen Planungen nicht erkennbar. Erfahrungsgemäß werden nur ortsnahe Umgehungen gut angenommen und bringen die gewünschte Entlastung. Auch namhafte Verkehrsgutachten belegen, dass nur ortsnahe Umgehungsstraßen auch angenommen werden. Eine neue Straße zu bauen, die keine garantierte Verkehrsentslastung erwarten lässt, macht wenig Sinn und ist für den Gemeinderat der Gemeinde Warngau nicht nachvollziehbar.

An sehr verkehrsreichen Tagen (z. B. Wochenende) kommt der Verkehr auf der B 318 stundenweise zum Erliegen. Viele Autofahrer versuchen dann auf die Staatsstraße St 2573 auszuweichen oder nutzen direkt die verkehrsberuhigten Ortsstraßen der Gemeinde Warngau. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen würde sich diese Situation nochmals zuspitzen.

Belange der Umwelt und Natur

Die geplanten Varianten 1 bis 5 durchschneiden Grünlandbereiche und entwerten sie als Nahrungsgebiete für Vögel der FFH-Arten in Anhang I. Festgestellt wurden z. B. Rot- und Schwarzmilan als Brutvögel der direkten Umgebung sowie auch Weißstorch, Neuntöter und Kornweihe als Durchzügler. Für die Fauna und das Landschaftsbild wichtige und bestimmende Kleinstrukturen (Einzelbäume, Hecken) würden durch die Trasse verschwinden oder beeinträchtigt werden. Der noch bestehende Artenreichtum von Pflanzen auf den Moränenhügeln wäre

durch jede der Varianten dauerhaft isoliert. Eine offene Landschaft verlöre ihren Erholungswert weitgehend.

Belange der Landwirtschaft

Der hohe Flächenverbrauch mit dem dazugehörigen Verbrauch von Ausgleichsflächen ist als stark belastend einzustufen. Auch die Durchschneidung und Zerteilung landwirtschaftlicher Flächen ist bei diesen Korridoren unvermeidbar.

Unsere aktiven landwirtschaftlichen Betriebe genießen höchste Priorität, um den ländlichen Raum auch in Zukunft attraktiv aber auch aktiv mitgestalten zu können. Eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe wird die Gemeinde Warngau mit allen Mitteln verhindern.

Belange des Straßenverkehrs

Bei diesen vorgeschlagenen Varianten ist in erster Linie der Verkehr aus „Bad Tölz“ über „Hartpenning“ berücksichtigt. Nach Anschauung des Gemeinderats der Gemeinde Warngau ist es bei Straßenneubauten wichtig zu versuchen, den Durchgangsverkehr durch die Ortskerne zu entzerren und neue Zu- und Abfahrten in die Ortszentren zu schaffen. Nur dadurch erreicht man eine deutliche Entlastung des Ortsdurchgangsverkehrs und des Querverkehrs.

Nur attraktive neue Verkehrsführungen bringen den notwendigen Erfolg. Des Weiteren fehlt nach Auffassung des Gemeinderats der Gemeinde Warngau eine schlüssige, durchdachte Verkehrsführung der B 318 in die Autobahn A 8 (Verkehrsfluss).

Alternativer Korridorvorschlag der Gemeinde Warngau



Als mögliche Korridorführung könnte sich folgender Straßenverlauf anbieten:

Eine ortsnahe Umgehung von „Großhartpenning“, anschließend Abzweig zwischen „Holzkirchen – Umspannwerk“ und der Ortschaft „Marschall“, zur Anbindung an die B 318.

Die Querung des Naherholungsgebietes „Kogel“ am Ortsrand von Holzkirchen, könnte mit einer durchdachten Grünbrückenlösung, einschließlich Straßenabsenkung und geschickter Gelände-

ausnutzung elegant gelöst werden. Diese Lösung würde zugleich einen effektiven Lärmschutz für Holzkirchen darstellen, da man mit einer durchdachten Bepflanzung im modulierten Gelände zusätzlich Lärm- und Sichtschutz erreicht. Auch die geografischen Gegebenheiten unterstützen diese Trassenführung maßgeblich.

Diese ortsnahe Südumgehung würde mehr Querverkehr aus Holzkirchen abziehen und somit das Nadelöhr Holzkirchner Marktplatz entlasten. Das gewünschte Ziel eines geordneten Verkehrs in Holzkirchen wäre gegeben.

Bei diesem Korridor wird auch der Verkehr aus der Ortschaft „Dietramszell“ um Holzkirchen herumgeführt.

Auf die Projektkosten und die Bauzeit würde sich diese Linienführung ebenfalls äußerst vorteilhaft auswirken und könnte damit eventuell früher realisiert werden.

Der angedachte Bahnhofpunkt „Holzkirchen Süd“ kann bei dem neu entstehenden Kreuzungspunkt zwischen Holzkirchen und „Marschall“ realisiert werden. Mit einer geschickten Tiefgaragenlösung oder auch terrassenförmigen Anordnung der Parkflächen, kann der von „Bad Tölz“ kommende Fahrgast bedient werden. Dieser verursacht dann in Holzkirchen keinen unnötigen Verkehr, kann aber auf die sehr gute Infrastruktur mit umfangreichen Einzelhandel- und Dienstleistungsangeboten bei Bedarf zurückgreifen. Auch für die Holzkirchner Bevölkerung im Südosten und für die „Marschaller“ Einwohner entsteht eine attraktive Haltestelle, die in kurzer Zeit leicht erreichbar ist.

Mit diesem Vorschlag einer ortsnahen Südumfahrung würden die Vorteile der Nordspange auf den Süden übertragen und sich zu einer Teilringstraße um Holzkirchen verbinden lassen. Damit könnte für Holzkirchen ein durchaus durchdachtes Verkehrssystem für die nächsten Generationen entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Stellungnahme zu.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9 Information zur Lagerfläche "Am Einfang"

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass die Lagerfläche für gemeindliche Bauvorhaben zur Zwischenlagerung von Erdaushub geschaffen wurde. Dies habe seiner Meinung nach den Vorteil, dass die beauftragten Baufirmen nicht gezwungen sind, „auf eigene Faust“ entsprechende Lagerflächen von privaten Grundstückseigentümern, meist aus der Land-

wirtschaft anzumieten. Diese angemieteten Flächen würden dann nicht mehr für den Anbau von Futtermitteln zur Verfügung stehen. Er halte deshalb eine weitere Aufrechterhaltung der gemeindlichen Lagerfläche dort für sinnvoll.

Da nach eingehender Diskussion keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, schlägt Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber vor, bis zur nächsten Sitzung mögliche Alternativen für die Lagerfläche zu prüfen, und erneut über die weitere Vorgehensweise in der nächsten Sitzung zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 19 "Reitham" - Änderungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Sitzung am 14.06.2022 wurde dem Bauvorhaben „Neubau Wirtschaftsgebäude u. Heizanlage, Imkerei, Brennerei, Umnutzung best. Garage zur Brennerei“ auf dem Grundstück „Reitham 19“ einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Zwischenzeitlich erhielten die Bauherren vom Landratsamt eine Mitteilung, dass das Vorhaben aufgrund des fehlenden Baufensters im Bebauungsplan Nr. 19 „Reitham“ nicht genehmigungsfähig ist. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter, ist ein Beschluss des Gemeinderats zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“ vorzulegen. Es soll bestätigt werden, dass das beantragte Vorhaben im nächsten Änderungsverfahren Berücksichtigung findet.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt das beantragte Vorhaben auf dem Grundstück „Reitham 19“ bei der nächsten Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Reitham“ zu berücksichtigen und in die vorliegende Planung aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber informiert, dass:

1. die Sanierung der gemeindlichen Kieswege von
 - Osterwargau nach Wargau Friedhof/Pfarrheim Am Bergfeld
 - Lochham – Wargau (Aigner Lack)
 - Böttberg nach Reitham und
 - nördlich der Wallfahrtskirche Allerheiligen von der Kreisstraße MB10 zur B318 und zum Allerheiligenweg in Wargau
 am 20.9.2022 abgeschlossen wurde;
2. die dürren Bäume an der Zufahrtsstraße zur VIVO GmbH durch einem ortsansässigen Lohnunternehmer entfernt wurden;
3. zur Energieeinsparung der Straßenbeleuchtung eine Rückfrage bei dem örtlichen Energieversorger Bayernwerke AG (gemäß Beschlussvorlage Nr. 2022/083 siehe Anlage zur Niederschrift) ergeben habe, dass eine Umrüstung der bestehenden Straßenlaternen erst nach Auslauf des bestehenden Leasingvertrages mit der Firma WIRE-Umwelttechnik erfolgen kann. Da für eine „Nachabschaltung“ der Straßenlaternen z.B. zwischen 23 Uhr nachts und 4 Uhr morgens, größtenteils erst das überwiegend von 3-polige Kabelnetz auf 5-polige Leitungen aufgerüstet werden müsste. Außerdem müssten zusätzliche Schaltkästen, Kostenaufwand ca. 3 bis 5.000,-- €, erst montiert werden, um die Steuersignale in das Leitungsnetz einspeisen zu können.
4. Die Schäden an der bestehenden Pestsäule „Grüne Marter“ am Taubenberg fotografisch dokumentiert und mit der unteren Deckmalschutzbehörde im Landratsamt Miesbach eine gemeinsame Ortseinsicht zur Vorbereitung einer Sanierung der Motiv-Malereien und der Tuffsteinsäule in nächster Zeit vereinbart werden soll.
5. Das gemeindliche „Seniorenticket“ ab 18.10. in der Gemeindeverwaltung beantragt und ausgegeben werden kann.

Dritte Bürgermeisterin Andrea Anderssohn informiert, dass für die „Großtagespflege“ im ehemaligen „Lehrerwohnhaus“ am Schulweg eine „Betreiberin“ aus Irschenberg gefunden werden konnte. Außerdem informiert sie, dass in Wall für die Betreuung der Kinder eine eigene Immobilie gefunden werden konnte, die derzeit bereits entsprechend renoviert wird.

Gemeinderat Engelfried Beilhack erkundigt sich, warum die 70-er-Geschwindigkeitsbegrenzung entlang der Kreisstraße MB10, die nach dem Ortsschild in Wargau beginnt, nur über Böttberg, Einhaus bis zum Ortseingang in Bernloh gilt und nicht über Bernloh Richtung Heignkam, Bäck-am-Haid bis Wall/Abzweigung nach Hummelsberg hinaus durch die zuständige Verkehrsbehörde im Landratsamt Miesbach angeordnet wurde.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber teilt mit, entsprechende Erkundigungen bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Miesbach einzuholen.

Gemeinderat Adolf Schwarzer merkt an, dass im Rahmen der Straßensanierungsarbeiten in Reitham der Einmündungsradius am Anwesen in Reitham auf Höhe Haus-Nr. 16 nach seiner Beobachtung zu eng ausgeführt wurde. Er regt deshalb an, den Einmündungsradius seitlich mit Rasengittersteinen zu stabilisieren.

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber sichert zu, diese Anregung an die zuständige Bauleitung weiterzugeben.

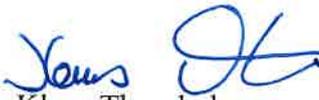
Gemeinderat **Anton Bader** erkundigt sich, wann der geplante Containerstandplatz der VIVO an der Bahnhofstraße auf Höhe der bestehenden P+R-Anlage erstellt wird und benutzbar ist. **Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber** teilt mit, dass mit den zugehörigen Arbeiten nach seinen Informationen in den nächsten Tagen aufgenommen werden sollen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, endet die öffentliche Sitzung um 20:40 Uhr

Abstimmungsergebnis:

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 21.10.22


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister




Ernst Bauer
Schriftführer