

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 12.03.2024  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:48 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

**Vorsitzender:**

Herr Klaus Thurnhuber FWG

**Niederschriftsführer:**

Herr Thomas Weimann

**Verwaltung:**

Herr Alexander Beer

Frau Andrea Anderssohn	GRÜNE
Herr Anton Bader	FWG
Herr Engelfried Beilhack	CSU
Herr Reinhard Bücher	GRÜNE
Frau Barbara Deflorin	CSU
Herr Hubert Deflorin	BP
Herr Dr. Henning Fromm	CSU
Herr Johann Gillhuber	DXL
Herr Josef Gschwendtner	FWG
Frau Katrin Knabl	GRÜNE
Herr Leonhard Obermüller	CSU
Herr Florian Rank	FWG
Herr Adolf Schwarzer	CSU
Herr Dr.-Ing. Michael Spannring	GRÜNE
Herr Harald Stanke	FWG

**Entschuldigt fehlen:**

Herr Max Bauer FWG

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

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.2.2024
2. Bekanntmachung von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36, „Solarpark Warngau“, Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB
4. Bebauungsplan Nr. 32 Birkerfeld II, Erweiterung GWG, Satzungsbeschluss
5. Vollzug der Baugesetze, Bebauungsplan Nr. 34 „Staiger Anger“, Gemeinde Warngau im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 38, 38/1, 38/2 und 38/9 OT Oberwarngau, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss nach verkürzter Auslegung
6. Überwachung des ruhenden Verkehrs, Erweiterung des Aufgabenumfangs
7. Informationen/Anfragen

**Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.2.2024****Sachverhalt:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.2.2024 wurde allen Mitgliedern des Gemeinderates online und per Post übermittelt. Die Änderungen, die von den Mitgliedern des Gemeinderates vorgetragen wurden, sind berücksichtigt und in die vorliegende Niederschrift eingearbeitet.

Auf Nachfrage eines Mitgliedes des Gemeinderates sagte Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber zu, in der Niederschrift vom 20.2.2024 den TOP 4 um den vollständigen Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses für die Jahresrechnung 2022 zu ergänzen.

**Beschluss:**

Die vorgelegte Niederschrift der öffentlichen Sitzung von 16.1.2024 wird genehmigt.

(Die Mitglieder des Gemeinderates Barbara Deflorin, Hubert Deflorin und Adolf Schwarzer enthalten sich der Stimme, nachdem sie in der Sitzung vom 20.2.2024 nicht anwesend waren.)

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16  
Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen:  
Persönlich beteiligt:

**Top 2 Bekanntmachung von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen**

Es liegen keine Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.2.2024 vor, die heute bekanntzumachen sind.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Top 3    Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36, „Solarpark Warn-gau“, Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB**

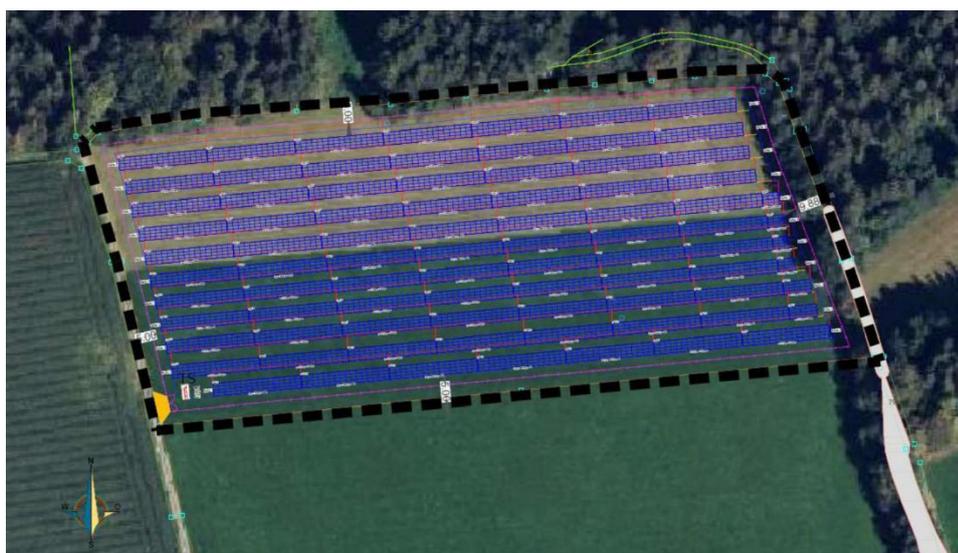
**Sachverhalt:**

*hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 12 BauGB*

**Projektfläche**



**Belegungssimulation**



### 1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.02.2024 (eingegangen bei der Gemeinde per Mail am 26.02.2024) an die Gemeinde Warngau einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Agri-PV-Anlage in der Kombination mit ökologischer, nachhaltiger Doppelnutzung durch 2-malige jährliche Mahd bzw. Beweidung von Jungrindern auf dem Grundstück, Fl.Nr. 891 Gemarkung Wall gestellt.

- Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Klimaschutz stellt eine der zentralen Herausforderungen einer zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung dar. Vor allem die kommunale Ebene kann hierbei einen wertvollen Beitrag zur Energiewende leisten, indem sie den Fokus auf regenerative Energieerzeugung verstärkt und somit zu einer Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger beiträgt.

Insbesondere die Photovoltaik ist ein nachhaltiger Stromerzeuger, der im Sinne einer künftigen Versorgungssicherheit sowie zur Vermeidung von Rohstoffkonflikten zunehmend an Relevanz gewinnen wird. Im Hinblick auf die Klimaschutzziele des Freistaates Bayern und der Gemeinde Warngau können hier vor allem großflächige Photovoltaikanlagen eine tragfähige Stütze der erneuerbaren Stromerzeugung bilden. Mit dem „Solarpark Warngau“ soll eine großflächige Photovoltaikanlage in der Gemarkung Wall im Gemeindebereich Warngau umgesetzt werden. Der Standort des Vorhabens stimmt dabei mit den Kriterien der gemeindlichen Gesamtstrategie überein.

Der Geltungsbereich des Solarparks Warngau befindet sich im Außenbereich und setzt sich aus der Fl.Nr. 891 der Gemarkung Wall zusammen.

Die ausgewählte Fläche (aktuelle Bewirtschaftung als Grünland) ist für das Vorhaben sehr geeignet, da auf dem vorgenannten Grundstück keinerlei naturschutzfachliche Restriktionen dokumentiert sind und ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz der Bayernwerk GmbH voraussichtlich in einer Entfernung von etwa 650 m (Stand 22.02.2024) möglich ist.

Die erforderliche Grundstücksfläche ist über einen langfristigen Pachtvertrag bereits durch den Vorhabenträger gesichert.

Der Solarpark ist mit einer Leistung von ca. 3 Megawatt geplant, sodass jährlich ungefähr 3,5 Millionen kWh an grünem Strom erzeugt werden kann. Diese Menge reicht aus, um ca. 1000 Drei-Personen-Haushalte mit Sonnenenergie zu versorgen und rechnerisch 23% des Gesamtstromverbrauchs in Warngau zu decken. Zusätzlich werden mit dem Projekt jährlich etwa 1.657 Tonnen Kohlenstoffdioxid eingespart.

Gleichzeitig ist es das Ziel, eine Agri-PV-Anlage in Kombination mit ökologischer, nachhaltiger Doppelnutzung durch Beweidung von Jungrindern zu realisieren. Dies ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche zur Gewinnung von erneuerbarem Strom, ohne dass diese der Landwirtschaft entzogen wird. Ein Gewinn für Landwirtschaft und Energiewende.

- **Verfahrensart**

Bei der Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage handelt es sich um ein konkretes Vorhaben, dessen Zulässigkeit über eine angemessene Regelungsdichte begründet werden soll. Auf Grund dessen erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB.

Im Gegensatz zu einem „klassischen“ Angebotsbaugebiet besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus mehreren Elementen. Wesentliche Bestandteile sind der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vom Vorhabenträger gestellt wird, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag.

Mit der Gemeinde Warngau wird nach der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (positiver Aufstellungsbeschluss) ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Kostenübernahme aller Planungskosten, Gutachten, etc. für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Betreibergesellschaft.

Neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau (Stand 2017) erforderlich. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als die Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll die Fläche als „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien“ dargestellt werden.

## 2. *Bestandssituation*

- **Planungsrecht**

Die zu beplanende Fläche ist bauordnungsrechtlich gegenwärtig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Anders als Windenergieanlagen sind jedoch Photovoltaikanlagen keine privilegierten Anlagen nach § 35 Abs. 1 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit erfordert daher zum einen eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

## 3. *Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung*

- **Erschließung**

Derzeit liegt das Vorhaben schon an einer öffentlichen Verkehrsfläche (öffentlicher Feld- und Waldweg) und ist somit bauplanungsrechtlich erschlossen. Die Erschließung erfolgt somit über den öffentlichen Feld- und Waldweg bestehend aus den beiden Fl.Nrn. 910/1 und 913, jeweils Gemarkung Wall.

Die für die Erschließung notwendigen vertraglichen Regelungen hinsichtlich erforderlicher Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sowie dingliche Sicherungen werden im weiteren Verfahren geklärt. Dies betrifft auch die Verlegung von erdverlegten MS-Kabeln.

Bedarfsposition:

Sofern die Herstellung der Erschließung Eingriffe in die vorhandene Geländestrukturen erfordert, sind diese evtl. auszugleichen. Hierfür stellt der Vorhabenträger Ausgleichflächen zur Verfügung. Bei Bedarf ist eine Regelung zwingend erforderlich.

- Freiflächen / Grünordnung / Eingriffsregelung

Seitens des Vorhabenträgers wird die gesamte Modulfläche mit einem ca. 2,00 m hohen Maschendrahtzaun (15 cm Abstand zum Boden) eingezäunt, um die gesamte Anlage vor Diebstahl und unbefugten Zutritt zu schützen.

Innerhalb des eingezäunten Bereiches kommen feststehende Modultische zur Ausführung. Die Modultische sind fest im Boden mit Rammfundamenten verankert. Auf diese Fundamente erfolgt die Montage der Modulunterkonstruktion, die eine Gesamthöhe von etwa 3,50 m voraussichtlich nicht überschreitet. Bei der Montage der Tische wird kein Beton für die Fundamente verwendet und somit wird die Fläche nicht versiegelt.

### **Beschluss:**

Für das Grundstück Fl.Nr. 891 Gemarkung Wall wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Solarpark Warngau“ im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 27.02.2024, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

### Anlagen:

- Fl.Nr. 891 Gemarkung Wall / Umgriff inkl. Zufahrt  
Flurkarte im Maßstab M= 1:5000 (Stand 27.02.2024)
- Antrag Vorhabenträger (ESB)

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16  
Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: 1  
Persönlich beteiligt:

**Sachverhalt:**

Auf den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Warngau vom 14.09.2021 (TOP 4) sowie der Konkretisierung der Begründung und der textlichen Festsetzungen gemäß Beschluss vom 13.06.2023 (TOP 9) wird Bezug genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (Bauleitplanung) wird im Regelverfahren durchgeführt. Gleichzeitig wird dazu der Flächennutzungsplan (19. Änderung) der Gemeinde Warngau geändert (Parallelverfahren).

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 22.08.2023 (Aushang am 24.08.2023) über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 25.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2023 bis einschließlich 25.09.2023 beteiligt.

## 1. Abwägung

A) Öffentliche Auslegung

In der Öffentlichkeit fand das Verfahren kein Interesse. Stellungnahmen über die im Rahmen der Abwägung zu beraten und zu entscheiden wären, liegen nicht vor.

B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), Sonstige Belange

*Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben sich nicht geäußert bzw. sind ohne Einwände:*

- Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52 – Stefan Schmid, Dipl. Ing. (FH) – Schreiben vom 22.09.2023
- Markt Holzkirchen – Schreiben vom 28.08.2023
- Stadt Miesbach – Schreiben vom 05.09.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach – Schreiben vom 28.08.2023
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim – Schreiben vom 24.08.2023
- Bayernets GmbH, München (Planauskunft) – Schreiben vom 25.08.2023
- SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG, München – Schreiben vom 30.08.2023
- Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor – Schreiben vom 28.08.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen – Schreiben vom 01.09.2023
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern – Schreiben vom 22.09.2023
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau – Schreiben vom 26.09.2023
- Gemeindeverwaltung Waakirchen – Schreiben vom 25.09.2023

Folgende TÖB haben Anregungen vorgebracht:

**Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, vom 21.09.2023**

### Zu Einwendungen

Zu Umweltbericht mit Eingriffsregelung

Zu Berechnung:

Die Bestandserfassung und -darstellung ist sachgerecht: Die Hecken und Gehölzgruppen wurden Kategorie II zugeordnet. Das Gebäudeumfeld im bestehenden Gewerbegebiet, welches nicht mit Gehölzen bestanden ist, Kategorie I. Als eingriffsneutrale Flächen wurden im Westen des Plangebietes die Flächen sachgerecht eingestuft, die gemäß Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Gebietseingrünung festgesetzt sind. Das Plankonzept des Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II \_ Erweiterung GWG“ trifft für diesen Bereich keine Festsetzungen, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären. Die Darstellung des Bestandes und der Beeinträchtigungsintensitäten werden somit beibehalten.

Die Gemeinde Warngau sieht aufgrund der zahlreichen Bemühungen, ein Gewerbegebiet zu schaffen, dass den Umweltbelangen ein hohes Gewicht bemisst (z. B. Dachbegrünung, Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr), die zugrunde gelegten Ausgleichsfaktoren als sachgerecht an und hält an diesen fest.

Die Liste 2 des Leitfadens stellt eine Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen dar, es ist in der Liste ausdrücklich vermerkt, dass sinngemäße Erweiterungen möglich sind (s. Seite 32 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003).

Zu den Einwänden im Einzelnen (siehe nachfolgende Tabelle)

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

### ***Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume***

- Konzentration der Bauflächen auf Bereiche mit aktuell weitgehend geringer Bedeutung für Pflanzen und Lebensräume => Dem Einwand wird Rechnung getragen, die Maßnahme wird als Vermeidungsmaßnahme gestrichen.
- Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind sockellos auszuführen. Einfriedungen dürfen eine Höhe über Gelände von 1,8 m nicht überschreiten. => Dem Einwand wird Rechnung getragen, indem die Festsetzung folgendermaßen ergänzt wird: „Die Zaunkonstruktion muss mindestens 12 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.“ Die geänderte Festsetzung wird weiterhin als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt.
- Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit in den Wintermonaten (1.Oktober bis 28.Februar) zulässig => Dem Einwand wird Rechnung getragen, die Maßnahme wird als Vermeidungsmaßnahme gestrichen.
- Schutz von Bäumen während der Bauphase => siehe Festsetzungen durch Text Punkt 4.2.0: „Die im zeichnerischen Teil als zu erhaltend dargestellten Anpflanzungen sind während der Baumaßnahmen sicher zu schützen. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ sind durchzuführen“.

### ***Schutzgut Wasser***

- Wegen der vermehrt auftretenden Starkregenereignisse sind die Gebäude 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. => Dem Einwand wird Rechnung getragen, die Maßnahme wird als Vermeidungsmaßnahme gestrichen.
- Einfahrten und Zugänge zu den Grundstücken müssen befestigt, die Belagsdecken wasserdurchlässig und die Untergründe versickerungsfähig sein. => Die bereits im Bebauungsplan verankerte Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Einfahrten und Zufahrten wird folgendermaßen angepasst: „Einfahrten, Hofflächen (mit Ausnahme von LKW-Zufahrten) und Zugänge zu den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten“. (siehe Pkt. 2.1.5)

### ***Schutzgut Boden***

- s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

### ***Schutzgut Klima / Luft***

- Festsetzung zur Dachbegrünung => Die Errichtung von Solarmodulen ist auch bei gleichzeitiger Dachbegrünung möglich; die Dachbegrünung stellt ein zentrales Element des Plankonzeptes des Bebauungsplanes dar, wird beibehalten und weiterhin als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt. Durch die Festsetzung im B-Plan, dass die Kollektoren die Attika um bis zu 1,50 m überragen dürfen, ist genügend Abstand zur Begrünung vorhanden. Die Festsetzung zur Solarmindestfläche (= 50% der nutzbaren Dachfläche) trägt ebenso zu einer gut umsetzbaren Dachbegrünung bei, wie die Festsetzung einer Retentionsschicht mit einem Speichervolumen von 50 l/m<sup>2</sup> und die Festsetzung einer Substratauflage mit einer Stärke von 15 cm.
- s. grünordnerische Maßnahmen => Dem Einwand wird Rechnung getragen, indem die Festsetzung folgendermaßen geändert wird: „Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum I. bis II. Ordnung und ein Strauch zu pflanzen. Statt eines Baumes I. bis II. Ordnung können zwei Bäume III. Ordnung (auch Obstbäume) gepflanzt werden. Die gemäß Festsetzung 5.3 bis 5.5 zu pflanzenden Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
  - Bäume I. und II. Ordnung (große Bäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
  - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
  - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
  - Sträucher: verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe“Die geänderte Festsetzung wird weiterhin als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt.

### ***Schutzgut Landschaftsbild***

- Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes => Die Liste 2 des Leitfadens stellt eine Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen dar, es ist in der Liste ausdrücklich vermerkt, dass sinngemäße Erweiterungen möglich sind (s. Seite 32 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003). Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Baugestaltung und zur Grünordnung können einen Beitrag zur Minderung des Eingriffs leisten. Dem Einwand wird insofern Rechnung getragen, dass die Eingrünungsmaßnahmen nicht weiter als Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt werden.
- Inanspruchnahme von Flächen, welche weitgehend keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen => Dem Einwand wird Rechnung getragen, die Maßnahme wird als Vermeidungsmaßnahme gestrichen.

Maßnahmen, die der **Vermeidung** von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:

### ***Grünordnerische Maßnahmen***

- Vorgartenbereiche entlang der Straßen und Wege sind als offene, wegebegleitende Grünzonen herzustellen.
- Einfriedungen sind aus Holz, Maschendraht oder Stabgittern herzustellen, sind jedoch mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.
- PKW-Parkplätze sind im Einstellbereich im Breitenabstand von je 6 Stellplätzen durch eine Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen zu gliedern. Die Vegetationsflächen müssen mindestens den Vorgaben der DIN entsprechen.
- Nicht überbaute bzw. betrieblich ungenutzte Grundstücksflächen sind zu bepflanzen, eine standortgemäße Gartengestaltung ist zu wählen. Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Wuchsordnung) zu pflanzen. Auf die Anordnung von Blühflächen in einem Umfang von mindestens 20 % ist zu achten.
- Festsetzung zur Dachbegrünung
- => Die Liste 2 des Leitfadens stellt eine Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen dar, es ist in der Liste ausdrücklich vermerkt, dass sinnngemäße Erweiterungen möglich sind (s. Seite 32 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003). Zudem ist auf Seite 11 des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft folgendes ausgeführt: „Bei der Weiterentwicklung der Planung kann der erforderliche Kompensationsaufwand durch die am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Liste 2), zu denen auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen zählen, verringert werden.“ Die o. g. grünordnerische Maßnahmen tragen auch im Falle eines Gewerbegebietes zur Verringerung des Eingriffs bei und werden weiterhin, z. T. gemäß den vorherigen Ausführungen angepasst, als Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Zu Ausgleichsflächen:

Zu Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplans:

Die Gemeinde Warngau hält an der Festsetzung der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes fest, da die umfassende Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes zentraler Bestandteil des Plankonzeptes des Bebauungsplanes ist und im Vergleich zum derzeitigen Bestand durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen eine Aufwertung für Natur und Landschaft erzielt wird. Die als Ausgleichsflächen berücksichtigten Grünflächen weisen auch im Norden des Plangebietes eine Breite von mindestens 6 m auf.

Zu Fl.Nr. 198 TF

Der Bestand (Intensivgrünland mit mindestens 4-schüriger Mahd) wird ergänzt. Die Gemeinde Warngau hält an der Zuordnung der Ausgleichsfläche fest.

Zu Fl.Nr. 949

Die Maßnahmen wurden bereits aufgrund einer Abstimmung mit dem Revierförster eingeleitet, so dass bereits eine Entwicklung zu einem standortgerechten Wald eingeleitet ist, welche weiter fortgeführt wird. Die höhere Ausgangswertigkeit wird gewürdigt, indem die Fläche nur anteilig in der

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt wird.

Zu Fl.Nr. 2705/10

Bestehende Elemente, die dem Ziel der Ausgleichsfläche entgegenstehen (z. B. Wohnwagen) werden durch die Gemeinde Warngau beseitigt.

Zu Artenschutz:

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird erstellt. Sofern Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese im Bebauungsplan berücksichtigt.

### Zu sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Zu Darstellungen im Plan

Zu Abgrenzung des Geltungsbereiches des BPL

Der Geltungsbereich grenzt an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes an und wird beibehalten.

Zu Regelquerschnitt

Bei dem Querschnitt handelt es sich um einen Regelquerschnitt, der einen üblichen Querschnitt von Erschließungsstraßen darstellt. Wie dem Erschließungskonzept zu entnehmen ist, sind zwischen den Stellplätzen zudem breitere Grünflächen verankert, die einen größeren Wurzelraum bieten.

Zu Vorgeschlagene Bäume (Planzeichen 5.3 und 5.4)

Dem Einwand wird insofern Rechnung getragen, dass die Festsetzungen folgendermaßen geändert werden:

„5.3 Zu pflanzende Einzelbäume 1. Wuchsordnung

5.4 Zu pflanzende Einzelbäume 2. Wuchsordnung

Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig, ortsnah durchgeführt wird. Die neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind gleichwertig nachzupflanzen.“

Zu Darstellung der Ausgleichsflächen

Durch textliche Zuordnungsfestsetzung und Darstellung der Ausgleichsflächen, Ziele und Maßnahmen in entsprechenden Ausgleichsplänen ist eine nachvollziehbare, rechtssichere und übliche Vorgehensweise gewählt.

Zu Festsetzungen durch Text

Zu 4.1.2 Die Festsetzung wird folgendermaßen ergänzt: „Die Zaunkonstruktion muss mindestens 12 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.“

Zu 4.1.6 Dem Einwand wird Rechnung getragen, indem die Festsetzung folgendermaßen geändert wird: „Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum I. bis II. Ordnung und ein Strauch zu pflanzen. Statt eines Baumes I. bis II. Ordnung können zwei Bäume III. Ordnung (auch Obstbäume) gepflanzt werden. Die gemäß Festsetzung 5.3 bis 5.5 zu pflanzenden Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Zulässig sind nur

standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume I. und II. Ordnung (große Bäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: verpflanzte Sträucher 60-100 cm Höhe“

Zu 4.2.2 Dem Einwand wird Rechnung getragen, die Festsetzung wird gestrichen.

Zu 4.2.3 Die Festsetzung stellt das Ergebnis einer intensiven Diskussion im Gemeinderat Warngau dar. Sie wird beibehalten, da die Dachbegrünung ein zentraler Bestandteil des Plankonzeptes des Bebauungsplanes ist.

Zu 5.1.4 Die Errichtung von Solarmodulen ist auch bei gleichzeitiger Dachbegrünung möglich. Durch die Festsetzung im B-Plan, dass die Kollektoren die Attika um bis zu 1,50 m überragen dürfen, ist genügend Abstand zur Begrünung vorhanden. Die Festsetzung zur Solarmindestfläche (= 50% der nutzbaren Dachfläche) trägt ebenso zu einer gut umsetzbaren Dachbegrünung bei, wie die Festsetzung einer Retentionsschicht mit einem Speichervolumen von 50 l/m<sup>2</sup> und die Festsetzung einer Substratauflage mit einer Stärke von 15 cm.

Zu ergänzende Festsetzungen

Zu Herstellung des Wurzelraumes für Baumpflanzungen: Die Wurzelräume für Baumpflanzungen werden in den entsprechenden Freiflächengestaltungsplänen dargestellt.

Zu Baum- und Strauchpflanzungen: Es werden für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher Mindestpflanzqualitäten ergänzt (s.o.) Für die im Geltungsbereich festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird folgende Festsetzung ergänzt: „Die Flächen sind zu 75% mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen, der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.“

Zu Aufnahme der Ausgleichsflächen in den Plan: Durch textliche Zuordnungsfestsetzung und Darstellung der Ausgleichsflächen, Ziele und Maßnahmen in entsprechenden Ausgleichsplänen ist eine nachvollziehbare, rechtssichere und übliche Vorgehensweise gewählt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, 83714 Miesbach, vom 21.09.2023, wird durch den Gemeinderat der Gemeinde Warngau zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gemäß o. g. Informationen / Empfehlungen / Richtlinien berücksichtigt und angepasst.

**Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen, vom 06.09.2023**

Zu Einwendungen

Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 11 ha. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl zwischen 66 und 62. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 40. Es handelt sich somit um Flächen mit weit überdurchschnittlichem Ertragspotential. Diese gehen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde ist sich dessen bewusst. Alternative Standorte sind nicht vorhanden.

Die Gemeinde Warngau hat die Möglichkeit durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes den Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindebereich langfristig sicherzustellen, die bereits bestehende Infrastruktur zu nutzen und Synergien zu ermöglichen.

Das Angebot an dem Standort wird erweitert und kann noch attraktiver gestaltet werden. Defizite bzw. fehlende Angebote im bereits bestehenden Gewerbegebiet können durch die Erweiterung ausgeglichen / ergänzt werden. Bereits bestehende Betriebe haben die Möglichkeit sich weiterzuentwickeln und somit den Betrieb und die Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen muss jederzeit sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den Flächen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

Dem Einwand wird Rechnung getragen,- die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist sichergestellt. In die Festsetzungen durch Text wird folgender Passus aufgenommen:

### **7 Allgemein**

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke des Baugebietes bleibt erhalten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen ist von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Holzkirchen, vom 06.09.2023 wird durch den Gemeinderat der Gemeinde Warngau zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gemäß o.g. Informationen / Empfehlungen / Richtlinien berücksichtigt und angepasst.

### **Stellungnahme der ESB-Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut; Stellungnahme vom 31.01.2024**

#### Zu Einwendungen

Eine Überbauung bzw. Überpflanzung der HD-Leitung inkl. 4 m Schutzstreifen, sowie der MD-Leitung im nördlichen Bauabschnitt ist nicht zulässig (Ausnahme Kleinholz). Info: Aktuell ist im Bereich des Schutzstreifens eine Baumallee vorhanden.

Der Bewuchs in Form von Baum- und Buschgruppen entlang der Valleyer Straße ist Bestand und kann nicht verändert werden,- weitere Neupflanzungen in diesem Bereich sind nicht vorgesehen. Der geforderte Schutzstreifen von 4 m ist in der Planung berücksichtigt. Die Bepflanzung

an der östlichen Grenze wird im Zuge der Ausführungsplanung an der Lage der Gasleitung incl. Schutzstreifen angepasst; die erforderlichen Abstände werden eingehalten.

Die geplante nördliche Einfahrt liegt fast exakt im Bereich des HD-Schieberkreuzes. Diese Einfahrt sollte daher umgeplant werden.

Die Lage der Einfahrt wird beibehalten.

Die geplante Lage der Zufahrt wurde so gewählt, dass möglichst viele der bereits auf der Fläche vorhandenen Leitungen in der geplanten Zufahrtsstraße zu liegen kommen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass das Schieberkreuz der HD-Leitung mit Straßenkappen gesichert werden muss, und dass hierdurch ein Mehraufwand entsteht, der durch die Gemeinde zu tragen ist. Die erforderliche Sperrung der Zufahrt für Arbeiten an oder im Bereich der Kappen wird eher unkritisch gesehen, da das geplante Gewerbegebiet über zwei weitere Zu- bzw. Abfahrten verfügt.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der ESB-Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut, vom 31.01.2024 wird durch den Gemeinderat der Gemeinde Warngau zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gemäß o.g. Informationen / Empfehlungen / Richtlinien berücksichtigt und angepasst.

Mitglied des Gemeinderates Johann Gillhuber wünscht, dass seine Aussage zu Protokoll genommen wird. Diese lautet wie folgt:

„Die Nahwärmeversorgung in Birkerfeld soll nicht von der Gemeinde betrieben werden, sondern vom Bauherrn. Meiner Meinung nach wird beim Abwasserkanal die Kapazitätsgrenze erreicht, wenn das Asylheim und noch das neue Gewerbegebiet angeschlossen werden. Diese möglichen Probleme müssen dem Landratsamt gemeldet werden. Auch bezüglich der Kostenübernahme bei Schwierigkeiten (Überlaufen) des Abwasserkanals.“

#### C) Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau beschließt den Bebauungsplan Nr. 32 „Birkerfeld II – Erweiterung Gewerbegebiet – des Planungsbüros Werkbureau\_Architekten und Stadtplaner, Ludwig Hohenreiter und Andreas Kohwagner, München, in der Fassung vom 03.11.2023 einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen als Satzung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16  
Ja-Stimmen: 16  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 5</b>	<b>Vollzug der Baugesetze, Bebauungsplan Nr. 34 „Staiger Anger“, Gemeinde Warngau im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 38, 38/1, 38/2 und 38/9 OT Oberwarngau, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Satzungsbeschluss nach verkürzter Auslegung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Auf den Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Warngau vom 18.07.2023 (TOP 6) wird Bezug genommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB konnte daher abgesehen werden.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.08.2023 (Aushang am 01.09.2023) über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 01.09.2023 bis 04.10.2023 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 04.09.2023 bis einschließlich 04.10.2023 beteiligt.

Zusätzlich wurde eine verkürzte Auslegung vom 02.02.2024 – 18.02.2024 durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 01.02.2024 (Aushang am 01.02.2024) über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 02.02.2024 bis 18.02.2024 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.02.2024 – 18.02.2024 beteiligt.

**1. Abwägung****A) Öffentliche Auslegung**

Aus der Öffentlichkeit gingen drei Stellungnahmen aus der Nachbarschaft des Bebauungsplangebiets

- Einwender A  
(angrenzende Nachbarn)

Gemeinde Warngau Tauben-  
bergstraße 33  
83627 Warngau

11.09.2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Gemeinderäte,

Stellungnahme, Einwände und Vorschläge Bebauungsplan Nr. 34 „Staiger Anger“  
Oberwarngau  
Gemeinde Warngau  
der Anlieger Familie Pallauf, Familie Büchs, Familie Eder, Familie Rummel

Mit Sorge haben wir zur Kenntnis genommen, dass die maximale Dorfverdichtung auch vor der Gemeinde Warngau nicht Halt macht und leider in der Politik nur selten Mehrheiten für eine angemessene dörfliche Entwicklung zu finden sind. Gemeinderat Florian Rank hat verstanden, dass dieses Projekt zu einer verkehrsmäßigen Überlastung des Angerwegs führen wird und auch nicht zur Infrastruktur des Ortes passt.

#### **1. Straßenverkehrsflächen.**

Zu 2.3 Der Angerweg wird schon durch die zukünftig im Bebauungsplan Angerweg Nord entstehenden Wohnungen und Gewerbeflächen trotz Verbreiterung der Straße (nördlich des Schutzbereiches der Linden um 1;0 m nach Osten) mehr als ausgelastet sein.

Es wird deshalb angeregt, die Besucherparkplätze über die Taubenbergstraße zu erschließen und nicht über den Angerweg.

#### **2. Bauphase.**

Die Anwohner des Angerwegs haben während der langen Bauzeit der Tieferlegung der B318 bereits erheblichen Schmutz, Lärm und Behinderungen ertragen müssen.

**Die** schützenswerten Großbäume am westlichen Angerweg würden durch den Baustellenverkehr während der Bauphase am Staiger Anger außerordentlich belastet. Im Interesse der Standsicherheit dieser Bäume - der Angerweg ist beginnend von der Taubenbergstraße bis zur geplanten Verbreiterung (s. Nr.1) sehr schmal; eine damit verbundene Gefahr einer Wurzelschädigung kann trotz etwaiger Schutzmaßnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen werden - regen wir deshalb an, den Baustellenverkehr am Staiger Anger über die Taubenbergstraße abzuwickeln.

Eine ständige Begleitung der Bauarbeiten vor Ort durch die Naturschutzbehörde zum Schutz der erhaltenswerten Bäume erachten wir als sinnvoll, um deren unabdingbare Standsicherheit auch für die Zukunft zu sichern.

Die Eigentümer:

- Einwender B (angrenzender Gewerbebetrieb) gibt mit Schreiben vom 21.09.2023 folgende Stellungnahme ab und legt ergänzend ein Schreiben seines RA's Salzmann vom 20.09.2023 vor:

#### 1. Stellungnahme des Rechtsanwalts



PROF. AXEL -SALZ-  
MANN  
Rechtsanw11t

Prof. AXEL SALZ, WNN • Rechtsanwalt, Hc: y o tl II'. 25CJ, 86356 NeUsöf

**Schreinerei Rummel GmbH & Co. KG**  
Angerweg 12

**83627 Warngau**

**wegen: Rechtliche Einschätzung des Bebauungsplans**

Sehr geehrte Herr Rummel,

auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 34 „Staiger Anger“ vom 26.06.2023 überlassen wir Ihnen eine erste kurze Einschätzung zur Rechtmäßigkeit der Planung.

**Vorab:**

Der vorliegende Entwurf mit der konkreten Aufplanung wird nicht den gesetzlichen Anforderungen zur Aufstellung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes gerecht. Hierbei sehen wir einen Verstoß gegen grundlegende Gebote der Abwägungsvorgaben unter Berücksichtigung der Anliegerinteressen und des vorhandenen Bestandes bei Beschluss eines Bebauungsplans.

**1. Grundsätze der Abwägungsvorgaben**

Die Gemeinde ist im Rahmen des Verfahrens zum Beschluss eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht

abzuwägen. Ihre planerische Gestaltungsfreiheit unterliegt dem sog. Gebot gerechter Abwägung, das in § 1 Abs. 7 BauGB gesetzlich normiert ist (Vgl. BVerwGE 34, 301)

Dieses Erfordernis ist nicht erfüllt.

**2. Verstoß gegen Gebot der Konfliktbewältigung**

Ein weiterer Verstoß liegt gegen das sog. Gebot der Konfliktbewältigung vor, welches verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Dritter bzw. Betroffener ungelöst bleiben (BVerwG,

Beschluss vom 14.07.1994 - 4 NB 25.94, vgl. auch siehe Vgl. *OVG NRW DVBl.* 2009, 1385).

Durch die konkrete Planung ergibt sich ein solcher Konflikt. Die durch den Plan absehbare Steigerung des Verkehrsaufkommens des Angerwegs, an dem Ihre Schreinerei liegt, führt zu einer weiteren und im Ergebnis unzumutbaren Belastung. Die Zufahrt zu der Betriebsstätte ist die gängige und für große Fahrzeuge einzige Zufahrtstelle. Letztere können im Angerweg nicht wenden, und müssen daher auf der Taubenbergstraße entladen, damit die Produkte mit einem Stapler zu Ihrer Betriebsstätte befördert werden können.

Der Besucherverkehr für den BBPL „Staiger Anger“ würde zusätzlichen Verkehr erzeugen, nicht korrekt parkende Autos zudem den Angerweg versperren. Für diesen Konflikt, welcher Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit Ihrer Schreinerei hat, empfehlen wir, eine entsprechende Umplanung.

### **3. Abwägungsdefizit**

Ferner sehen wir ein zukünftiges Abwägungsdefizit in der Begründung zum BBPL „Staiger Anger“. Die Gemeinde führt lediglich allgemeine Erwägungen an. Exemplarisch verweisen wir auf Seite 4, zweiter Absatz. Die Verwirklichung der hier benannten Ziele ist zwar grundsätzlich möglich, unter Einbeziehung der Interessen Ihrer Schreinerei sind sie aber untergeordnet, was insgesamt zu einem fehlerhaften Abwägungsprozess führt.

### **4. Pflicht zur Rücksichtnahme**

Im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme ist die Gemeinde verpflichtet, das eben angeführte schutzwürdige Interesse bei der Abwägung zu berücksichtigen.

### **5. Zusammenfassung**

Zusammengefasst ist festzustellen, dass die fehlende Einbeziehung der Interessenlage Ihrer Schreinerei und der weiteren Anlieger ein Defizit im bisherigen Planungsprozess darstellt.

### **6. Vorschlagsmöglichkeit**

Nach dem sog. Gebot der Abwägungsbereitschaft ist die Gemeinde ferner

) verpflichtet, für alle möglichen Planungsvarianten offen zu sein, da andernfalls die Abwägungsentscheidung unzulässig verkürzt werden würde.

Eine interessengerechte Aufplanung ist es, das zusätzliche Verkehrsaufkommen über eine andere Straße umzuleiten und damit den Angerweg im jetzigen Bestand zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Axel Salzmann

Schreinerei Rummel . Angerweg 12 - 83627 Warngau

An die  
Gemeinde Warngau  
Taubenbergstraße 33  
83627 Warngau

21.09.2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Gemeinderäte,

Stellungnahme, Einwände und Hinweise Bebauungsplan Nr. 34 „Staiger Anger“ Oberwarngau Gemeinde Warngau  
Schreinerei Rummel GmbH & Co. KG

- **Stellungnahme unseres Rechtsanwalts**

Als Anlage erhalten Sie eine erste rechtliche Einschätzung unseres Rechtsanwalts, die vollumfänglich zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen.

**Ergänzend darf ich noch auf folgende Tatsachen und Überlegungen hinweisen:**

- **Straßenverkehrsflächen, Zufahrten**

Für unsere Zulieferer ist die Zufahrt zu unserer Betriebsstätte die gängige und für große Fahrzeuge die einzige Zufahrtsstelle. LKW, die im Angerweg nicht wenden, haben die einzige Möglichkeit auf der Taubenbergstraße zu entladen und die Produkte mit einem Stapler zu unserer Betriebsstätte zu bringen.

Der Besucherverkehr für den Staiger Anger würde zusätzlichen Verkehr erzeugen, nicht korrekt parkende Autos zudem den Angerweg versperren.

Es wäre sinnvoll, den Besucherverkehr über die Taubenbergstraße zu führen und die Gestaltung entsprechend am Staiger Anger anzupassen.

- **Bauphase.**

-Der Bauablauf am Staiger Anger ist so zu gestalten, dass eine Zufahrt für PKW und LKW auf unser Betriebsgelände stets möglich ist.

-Leitungsarbeiten sind so zu organisieren, dass Betriebsabläufe in der Schreinerei Rummel GmbH & Co. KG nicht gestört werden. Soweit durch die Baumaßnahme Leitungen unterbrochen werden, ist der Bauträger verpflichtet die unterbrochenen Leitungen wieder an das Leitungsnetz anzuschließen.

- **Nachhaltigkeitsgrundsatz bei der Neugestaltung des B-Plans.**

Die hier vorgetragene Stellungnahme, Einwände und Hinweise sind insbesondere unter dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der dezentralen zur Verfügungshaltung *von* regionalen Arbeitsplätzen zwingend zu berücksichtigen. Die Schreinerei Rummel GmbH & Co. KG kommt als regionaler

Arbeitgeber in besonderer Weise dieser Aufgabestellung nach, was allerdings voraussetzt, dass durch -die Aufstellung des Bebauungsplans langfristig durch erkennbare Konfliktentzerrung die Basis für die Existenz erhalten bleibt.

Wir schlagen vor, dass in diesem Sinne als Maßnahme eine gesamtheitliche Gestaltung für den B Plan Staiger Anger, B Plan Angerweg Nord und den Angerweg erstellt wird.

Ein Verkehrsgutachten durch die Gemeinde Warngau könnte eine Lösung sein. Des Weiteren ein enger Dialog mit allen betroffenen Nachbarn.

Gerne hören wir von Ihnen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

1.

Der Bebauungsplan ist aus Sicht der Gemeinde nicht abwägungsfehlerhaft, insbesondere verstößt er nicht gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Lärmschutzbelange aufgrund einer zusätzlichen Verkehrsbelastung betroffener Plannachbarn sind nach der Rechtsprechung nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn das entsprechende Grundstück über die Bagatellgrenze hinaus betroffen wird. Die Abwägungsrelevanz ist dann zu verneinen, wenn das Interesse, vor einer Verkehrslärmzunahme bewahrt zu bleiben, mit so geringem Gewicht zu Buche schlägt, dass es als planungsrechtlich vernachlässigenswerte Größe außer Betracht bleiben kann. Die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs geht davon aus, dass die Betroffenheit der Anlieger bei einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen in der Regel täglich nur geringfügig und daher nicht mehr abwägungsrelevant ist.

Wie bereits unter der Abwägung zu Einwender 1 ausgeführt, ist eine relevante Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die geplante Maßnahme im Bereich des Angerwegs nicht zu erwarten, jedenfalls aber liegt sie unterhalb der Bagatellgrenze.

Der Bebauungsplan weist auch kein Abwägungsdefizit auf. Richtig ist, dass die Gemeinde auf Seite 4 ihrer Begründung auf den Vorrang der Innenentwicklung hinweist. Gleichzeitig hat sie sich im Bebauungsplanverfahren ausführlich mit den Belangen und Interessen der Schreinerei auseinandergesetzt. Sie hat insbesondere durch Einholung einer schalltechnischen Untersuchung prüfen lassen, dass der Betrieb der Schreinerei durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht eingeschränkt wird.

Die Einholung von Planungsvarianten in Bezug auf ein etwaiges zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem Angerweg war aus den oben genannten Gründen nicht erforderlich.

2.

Nach Kenntnis der Gemeinde ist eine Entladung der LKW's auf der Taubenbergstraße nicht zulässig.

Auf den Grundstücken des Bebauungsplangebiets können ausreichend Besucherstellplätze nachgewiesen werden. Bezüglich eines etwaigen zusätzlichen Verkehrs verweist die Gemeinde auf ihre Abwägungen zu der Stellungnahme von Herrn RA Salzmann. Ob Autos auf dem Angerweg nicht korrekt geparkt werden ist eine straßenverkehrsrechtliche Angelegenheit, die im Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant ist. Ihr ist gegebenenfalls mit straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen zu begegnen.

Wie bereits zu der Stellungnahme von Herrn RA Salzmann ausgeführt sind Belästigungen, die im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes während der Bauphase auftreten, nach der Rechtsprechung grundsätzlich nicht in die Abwägung im Bebauungsplanverfahren einzubeziehen.

Die Gemeinde hat die Belange und Interessen des Einwenders ausführlich im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und sichergestellt, dass der Schreinereibetrieb durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird.

#### A) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), Sonstige Belange

Folgende TÖB haben sich nicht geäußert:

- Immobilien Freistaat Bayern, München
- Amt für ländliche Entwicklung München
- Die Autobahn des Bundes – Niederlassung Südbayern, München
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
- Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
- Deutsche Bahn AG, Berlin
- Energienetze Bayern, Regensburg
- Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
- LbV – Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
- Bayerischer Jugendring, München
- Landesjagdverband Bayern e.V.
- Bayerischer Bauernverband, Holzkirchen
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- Bayernwerk GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Miesbach
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Regensburg
- DAV-Bundesgeschäftsstelle – Deutscher Alpenverein
- Gemeinde Gmund
- Gemeinde Weyarn
- Kath. Kirchenstiftung St. Johann – Pfarramt
- Kreishandwerkerschaft Miesbach – Bad Tölz – Wolfratshausen
- Landratsamt Miesbach, Bauleitplanung
- Landratsamt Miesbach, Kreisbrandrat
- Landratsamt Miesbach, Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Miesbach, Naturschutz
- Landratsamt Miesbach, Wasserrecht
- Polizei Holzkirchen
- Polizei Miesbach
- Regierung von Oberbayern, Bergamt
- Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
- Regierung von Oberbayern, Planen und Bauen in Oberbayern
- Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt

- Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
- RVO Oberbayern, Miesbach
- RVO Oberbayern, München
- Stadt Miesbach
- Telefonica Germany GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Landesamt für Finanzen
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Vodafone Mobilfunk
- Feuerwehr Warngau
- Feuerwehr Wall
- Wasserbeschaffungsverband Bernloh – Einhaus
- Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau
- Wasserbeschaffungsverband Wall
- Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
- Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau

Folgende TÖB haben keine Einwände:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg  
Stellungnahme vom 07.02.2024
- Bayerische Oberlandbahn (BRB), Holzkirchen  
Stellungnahme vom 05.02.2024
- Eisenbahnbundesamt (EBA), Nürnberg  
Stellungnahme vom 15.02.2024
- Erzbischöfliches Ordinariat München  
Stellungnahme vom 05.02.2024
- Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forstwirtschaft – Abteilung Forsten  
Stellungnahmen vom 06.09.2023, 07.09.2023, 15.02.2024
- Bayernets GmbH, Planauskunft  
Stellungnahme vom 02.02.2024
- Erzdiözese München und Freising, Pastorale Planung  
Stellungnahme vom 05.02.2024
- ESB Energienetze Südbayern GmbH, Traunreut, Hausham  
Stellungnahme vom 15.02.2024
- Gemeinde Valley  
Stellungnahme vom 05.02.2024
- Gemeinde Waakirchen  
Stellungnahme vom 06.02.2024
- IHK München und Oberbayern, Bauleitplanung  
Stellungnahme vom 13.02.2024
- Landratsamt Immissionsschutz  
Stellungnahme vom 16.02.2024
- Markt Holzkirchen  
Stellungnahme vom 14.02.2024
- Planungsverband Region Oberland – Geschäftsstelle Region 17  
Stellungnahme vom 12.02.2024
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde  
Stellungnahme vom 05.02.2024
- Staatliches Bauamt Rosenheim

- Stellungnahme vom 15.02.2024
- SWM Services GmbH, Stadtwerke München  
Stellungnahme vom 08.02.2024
- Telekom Technik Deutschland GmbH  
Stellungnahmen vom 14.11.2023 und 02.02.2024 mit Hinweisen
- Vermessungsamt Miesbach, ADBV Miesbach  
Stellungnahme vom 07.02.2024
- VIVO Warngau  
Stellungnahme vom 15.02.2024 mit Hinweis

Folgende TÖB haben Anregungen vorgebracht:

- **Die Handwerkskammer für München und Oberbayern gibt folgende Stellungnahme ab:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ergänzend zu unserer o.a. Stellungnahme vom 09.Oktober 2023 haben wir zwischenzeitlich das von der Gemeinde in Auftrag gegebene und von uns erbetene Schallschutz Gutachten erhalten.

Nachdem von uns in die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro C. Hentschel Consult zum Bebauungsplan Nr. 30 „Angerweg Nord“ der Gemeinde Warngau detailliert Einsicht genommen wurde (Schalltechnischer Gutachter der Handwerkskammer für München und Oberbayern) und entsprechenden Annahmen (Betriebszeiten, Halleninnenpegel, Lieferverkehr) auf Konsistenz geprüft wurden, kann nun mehr die Aussage getroffen werden, dass die geplante heranrückende Wohnbebauung zu keinen lärmtechnischen Konfliktsituationen mit unserem Mitgliedsbetrieb Schreinerei Rummel führt. Der geltende Emissionsrichtwert kann an allen geplanten Gebäudefassaden vor schützenswerten Nutzungen mit Öffnungen direkt ins Freie in der Tageszeit eingehalten werden.

Wir möchten explizit darauf hinweisen, dass durch die heranrückende Wohnbebauung unter Umständen eine Erhöhung der Abgasableiteinrichtung nach Maßgabe der VDI 3781, Blatt 4 erforderlich werden könnte, um die geplante Wohnbebauung vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen. Dies gilt insbesondere unter dem Aspekt der Verwendung lösemittelhaltiger Lacke.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Warngau nimmt den Hinweis zur Abgasableiteinrichtung zur Kenntnis. Sie wird diesbezüglich eine fachliche Stellungnahme einholen, um sicherzugehen, dass keine unzumutbaren Geruchsimmissionen an der geplanten Bebauung entstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

- **Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Holzkirchen gibt folgende Stellungnahme ab: - Stellungnahme Landwirtschaft**

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,76 ha. Wir weisen darauf hin, dass nach § 1a BauGB „... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.“ Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Warngau ist sich dessen bewusst. Der B-Plan Nr. 34 wurde mit dem Ziel aufgestellt, den Innenbereich verträglich zu verdichten, um den Außenbereich zu schonen. Ein zusätzlicher Vorteil des Standortes ist die bereits vorhandene Infrastruktur, die an anderer Stelle neu geschaffen werden müsste.

Durch die geplante Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen während der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr jederzeit ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgemäßer 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 unentgeltlich zu dulden.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Einwand wird Rechnung getragen,- die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist sichergestellt. In die Festsetzungen durch Text wurde folgender Passus aufgenommen:

### **7 Allgemein**

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke des Baugebietes bleibt erhalten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen ist von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen  
Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

### **- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt folgende Stellungnahme ab:**

Wegen der besonderen geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung der im Planungsgebiet bekannten Bodendenkmäler wäre im Falle eines Erlaubnisverfahrens gem. Art. 7 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG die Erlaubnis zum Schutz der Denkmäler zu versagen. Auch eine archäologisch qualifizierte Ausgrabung auf Grundlage einer solchen Erlaubnis kann dem gesetzlich gebotenen Schutz in diesem Fall nicht hinreichend Rechnung tragen. Die Kosten einer solchen wissenschaftlichen Untersuchung würden voraussichtlich den zumutbaren Rahmen übersteigen. Daher ist der substanzielle Erhalt des Bodendenkmals im derzeitigen Zustand aus fachlicher und wirtschaftlicher Sicht erforderlich. Die Zustimmung zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG als Voraussetzung für ein Bauvorhaben, das in Zukunft aus der o.g. Planung entwickelt werden soll, kann aus denkmalfachlichen Gründen derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Wir empfehlen die Vereinbarung eines Besprechungstermins (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de), bei dem das Vorhaben ausführlich behandelt wird und mögliche Alternativen aufgezeigt werden, die zukünftige Eingriffe in die Denkmalsubstanz vermeiden oder verringern.

In der Gemeinde Warngau fand am 23.11.23 eine Besprechung mit Herrn Peter Priadka (Bodendenkmalpflege BlfD) und dem Kreisbaumeister des Landkreises Miesbach, Herrn Christian Boiger (Untere Denkmalschutzbehörde) statt. Im Wesentlichen wurde folgendes vereinbart:

Nr. 1

Die vom Unterzeichner vorgeschlagene Durchführung von einigen Probeschürfen zur Untersuchung des Geländes wird von Seiten des BlfD nicht für zweckmäßig erachtet.

Nr. 2

Folgende Vorgehensweise wird gemeinsam abgestimmt:

Die Bereiche, die i.t B-Plan bearbeitet werden müssen komplett untersucht werden. D.h. der Oberboden inkl. Rotlage wird komplett abgeschoben.

Nr. 3

Die Arbeiten können durch einen bauseits gestellten Bagger mit ungezahntem Löffel unter Aufsicht und Anweisung einer archäologischen Fachfirma durchgeführt werden.

Nr. 4

Wenn im Zuge der Grabungsarbeiten nichts gefunden wird, wird das Areal von Seiten der Denkmalschutzbehörde für die geplante Baumaßnahme freigegeben.

Nr. 5

Es ist ein Erlaubnis Antrag nach Art. 7 BayDSchG über die Gemeinde Warngau an die Untere Denkmalschutzbehörde (= LRA Miesbach) zu stellen. Antragsteller und Kostenträger ist der Grundstückseigentümer. Dem Antrag ist ein Lageplan mit Darstellung der geplanten Grabungsfläche beizulegen. Die geplanten Ausführungstermine sind anzugeben.

KBM Christian Boiger sagt die zügige Bearbeitung des Erlaubnis Antrages zu.

Nr. 6

Zuschüsse für den Mehraufwand durch die erforderlichen

Nr. Punkte

Grabarbeiten sind aktuell nicht zu erwarten, da Zuschüsse erst gezahlt werden, wenn die Zumutbarkeit überschritten wird (zusätzliche Kosten – verursacht durch das Bodendenkmal - müssen mehr als 15 % der Gesamtkosten des Projektes betragen).

Nr. 7

Die ablehnende Stellungnahme des BlfD im Zuge der Beteiligung der TÖB wird durch eine neue Stellungnahme, in der die heute abgestimmten Maßnahmen festgeschrieben werden, ersetzt.

Herr Priadka vom BlfD sagt die zeitnahe Übersendung der Stellungnahme zu.

Der vollständige Erlaubnis Antrag nach Art. 7 BayDSchG wurde zwischenzeitlich erstellt und über die Gemeinde an untere Denkmalschutzbehörde (LRA Miesbach) weitergeleitet. Mit Bescheid des LRAes Miesbach vom 23.01.2024 wurde die Erlaubnis erteilt.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Die bereits mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vereinbarte Vorgehensweise wird beachtet.

- **Das Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde, gibt folgende Stellungnahme (25.09.2023 ab):**

Textliche Festsetzungen:

Festsetzung 4.6 Hier sollte noch näher definiert werden, was unbebaut im Detail bedeutet. Auf welche Fläche beziehen sich die 20 %? Wie sollen die Blühflächen gestaltet werden? Auch dies sollte näher definiert werden.

Festsetzung 4.15: Die dort genannte Schutzzone sollte im Plan festgesetzt werden, um eine Gefährdung der Linden zu minimieren. Hierbei sollte auch der Schwenkbereich eines für die Bauarbeiten notwendigen Krans berücksichtigt und ggf. ein möglicher Standort definiert werden. Für eventuell anfallende Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen der zu erhaltende Bäume ist eine Fachfirma zu beauftragen, um Schäden an den Bäumen zu verhindern. Diese Vorgabe sollte entsprechend in den Festsetzungen formuliert werden. Wir empfehlen außerdem eine Zuwegung der Baustelle über die Taubenbergstraße, nicht über den Angerweg. Dieser ist zum einen recht schmal, zum anderen sind dort die zu schützenden Linden, welche vor Beeinträchtigungen geschützt werden müssen, um den dauerhaften Erhalt zu sichern.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird u.a. auf Punkt 1,8 des Regionalplans verwiesen. „Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.“ Um dies umfangreich umsetzen zu können empfehlen wir detailliertere Festsetzungen zur Grünordnung. Im Zuge der Bebauung werden voraussichtlich größere Gehölzbestände entfernt, welche ebenfalls durch grünordnerische Vorgaben ersetzt werden und somit dem Orts- und Landschaftsbild dienlich sein könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Warngau hat die Anregungen der UNB aufgenommen und die Festsetzungen durch Text ergänzt wie folgt:

Je angefangener 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum I. bis II. Ordnung und ein Strauch zu pflanzen. Statt eines Baumes I. bis II. Ordnung können zwei Bäume III. Ordnung (auch Obstbäume) gepflanzt werden. Die gemäß Festsetzung 5.3 bis 5.6 zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: -  
- Bäume I. und II. Ordnung (große Bäume mit über 20 m Höhe und mittelgroße Bäume mit 10 bis 20 m Höhe): Hochstamm, STU 18-20cm

-Bäume III. Ordnung (Kleinbäume mit bis 10 m Höhe): Hochstamm, STU 16 – 18 cm

- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14 – 16 cm

-Sträucher: verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm Höhe

Mindestens 20 % der Grünflächen sind mit insektenfreundlichen Saatgutmischungen aus ein- und mehrjährigen Pflanzenarten als Blühflächen auszuführen. Die Blühflächen sind in flächigen Strukturen anzuordnen.

Baumreihe aus Linden am Angerweg:

Die Gemeinde Warngau hält die getroffenen Festsetzungen unter Pkt. 4.15 für ausreichend. Die Rückschnitt und Pflegemaßnahmen wurden bereits durch eine Fachfirma durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

- **Das Landratsamt Miesbach, Straßenbaubehörde, gibt folgende Stellungnahme (18.09.2023):**

Die im BP Nr. 34 „Staiger Anger“ in Oberwarngau geplante TG-Zufahrt mündet im Bereich eines Fußgängerüberweges und der Einmündung des Angerwegs/Taubenbergstraße sowie unmittelbar am Anwesen Taubenbergstr. 3 in die Kreisstraße MB 19. Es kann zu großen Verkehrskonflikten und sicherheitsrelevanten Gefahren führen, die vom Straßenbaulastträger der Kreisstraße MB 19 nicht befürwortet werden können. Hier ist dringend eine Abänderung des Bebauungsplanes notwendig. Bevor Zustimmungen zu Planungen getroffen werden können ist eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde und der Straßenbaubehörde des LRA unabdingbar. Deshalb kann dem Bebauungsplan Nr. 34 „Staiger Anger“ in Oberwarngau in dieser Form nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Warngau berücksichtigt die Einwendungen der Straßenbaubehörde. Am 6. November fand in der Gemeinde Warngau eine Besprechung mit Herrn Peter Kadel vom LRA Miesbach statt, bei der die neue Lage der TG-Zufahrt einvernehmlich festgelegt wurde. Die Zufahrt wurde in Richtung Westen verschoben,- und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand der Straßenbaubehörde wird zur Kenntnis genommen. Die neue Lage der TG-Zufahrt wird einvernehmlich festgelegt und nach Westen verschoben. Der Planentwurf wird daher angepasst.

**Diskussion:**

Der Bebauungsplan muss rechtssicher sein, d.h. es dürfen keine Nachteile für den Schreinereibetrieb entstehen. Zudem muss verhindert werden, dass Schadenersatzforderungen an die Gemeinde herangetragen werden. Der Bauherr sollte einen Teil der Wohnungen sozialverträglich vermieten. Es bestehen Bedenken, dass die Einwohnergleichwerte nicht ausreichen werden und die Krippen- und Hortplätze knapp werden. Es bestehen zudem Bedenken, dass die Verkehrsbelastung zu hoch werden könnte. Durch den Bau der Tiefgarage besteht die Gefahr, dass die Wurzeln der drei Linden Schaden nehmen.

C) Satzungsbeschluss:

**Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau beschließt den Bebauungsplan Nr. 34 Staiger Anger des Büros werkbureau\_Architekten + Stadtplaner – Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, in der Fassung vom 13.11.2023 einschließlich den heute beschlossenen Ergänzungen und Hinweisen als Satzung.**

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16  
Ja-Stimmen: 16  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 6 Überwachung des ruhenden Verkehrs, Erweiterung des Aufgabenumfangs****Sachverhalt:**

Die Gemeinde Warngau ist Mitglied des Zweckverbands Kommunale Dienste Oberland. Der Verband bietet auch die Überwachung des ruhenden Verkehrs an. Nachdem die Parkmoral am Parkplatz Bahnhof und im Gewerbegebiet Birkerfeld sehr schlecht ist, sollte hier Abhilfe geschaffen werden. Der Zweckverband erhält von der Gemeindeverwaltung regelmäßig eine Liste zu den Einsatzorten.

**Diskussion:**

Der Friedhofparkplatz sollte, falls dies rechtlich möglich ist, mit einbezogen werden. Der Parkplatz wird als Dauerparkplatz für Wohnmobile genutzt. Die PI Holzkirchen soll in die Prüfung mit einbezogen werden.

**Beschluss:**

Der Zweckverband Kommunale Dienste Oberland soll ab 1.7.2024 die Überwachung des ruhenden Verkehrs übernehmen. Vorerst werden 10 Stunden je Monat gebucht.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16  
Ja-Stimmen: 15  
Nein-Stimmen: 1  
Persönlich beteiligt:

**Top 7 Informationen/Anfragen****Anfragen:**

-Planungsstand Feuerwehrhaus

Das Konzept befindet sich gerade in Arbeit und sollte in den nächsten Tagen vom Planer

vorgelegt werden. In der nächsten Sitzung sollte dies dem Gemeinderat in einer Arbeitssitzung präsentiert werden.

-Energiemonitor

Sollte der Energiemonitor zu wenig genutzt werden, muss über die Verlängerung nachgedacht werden.

-Planungsstand Kindergarten Wall

Die Planung befindet sich in Arbeit.

-Schadstoffbelastung Kiesgrube

Im April findet im Landratsamt Miesbach ein Gespräch statt. Der Gemeinderat wird über das Ergebnis bzw. weitere Vorgehen informiert werden. Anschließend findet eine Vorstellung im Gemeinderat statt.

-Straßenunterhaltsprogramm 2024

Das Programm wird demnächst vorgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 16

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Persönlich beteiligt:

GEMEINDERAT WARNGAU, den 15.04.24

Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister

Thomas Weimann  
Schriftführer