

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

**Sitzungstermin:** Dienstag, den 08.10.2024  
**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:15 Uhr  
**Ort, Raum:** Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

**Anwesend sind:**

**Vorsitzender:**

Herr Klaus Thurnhuber FWG

**Gemeinderatsmitglieder:**

Frau Andrea Anderssohn GRÜNE

Herr Anton Bader FWG

Herr Engelfried Beilhack CSU

Herr Reinhard Bücher GRÜNE

Herr Hubert Deflorin BP

Herr Dr. Henning Fromm CSU

Herr Josef Gschwendtner FWG

Frau Katrin Knabl GRÜNE

Herr Leonhard Obermüller CSU

Herr Florian Rank FWG

Herr Dr.-Ing. Michael Spannring GRÜNE

Herr Harald Stanke FWG

**Entschuldigt fehlen:**

**Gemeinderatsmitglieder:**

Herr Max Bauer FWG

Frau Barbara Deflorin CSU

Herr Johann Gillhuber DXL

Herr Adolf Schwarzer CSU

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

**Tagesordnung:**

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.9.2024
2. Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.9.2024
3. Straßenbaumaßnahme, Aufweitung - Verbreiterung der Einmündung im Bereich Angerweg Nord
4. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Angerweg Nord“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss
5. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
6. 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Rain“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss
7. Informationen / Anfragen

---

<b>Top 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10.9.2024</b>
--

**Sachverhalt:**

Die Niederschrift vom 10.9.2024 wurde den Mitgliedern des Gemeinderats am 30.9.2024 per E-Mail übermittelt. Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

Die vorgelegte Niederschrift wird durch die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates genehmigt.

Mitglied des Gemeinderats Josef Gschwendtner nahm an der Abstimmung nicht teil, da er in der Sitzung vom 10.9.2024 entschuldigt fehlte.

**Beschluss:**

Die vorgelegte Niederschrift wird durch die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:            13  
Ja-Stimmen:        12  
Nein-Stimmen:      0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 2      Bekanntgabe von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.9.2024</b>
---

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde im nichtöffentlichen Teil Folgendes beschlossen:

- Der Auftrag an die Telekom zur Errichtung des Breitbandnetzes wurde erteilt. In den nächsten Jahren werden 528 weitere Anwesen an das Netz angeschlossen.
- Die Verwaltungskostenpauschalen wurden festgelegt.
- Die Gemeinde beteiligt sich an den Umbauarbeiten an der Wasserversorgung Wall, um den Brandschutz zu verbessern.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:            13  
Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 3</b>	<b>Straßenbaumaßnahme, Aufweitung - Verbreiterung der Einmündung im Bereich Angerweg Nord</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Warngau hat mit Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 30 „Angerweg Nord“ und Nr. 34 „Staiger Anger“ beschlossen, eine maßvolle Nachverdichtung im Ortsteil Oberwarngau zuzulassen bzw. zu ermöglichen. Aufgrund der schwierigen Verkehrssituation im Bereich *Angerweg Nord* kam es zu Widerständen bzw. Ablehnung der Grundstückseigentümer gegen die Aufstellung der Bebauungspläne. Insbesondere wurde die Verkehrsanbindung der nördlich gelegenen Schreinerei bemängelt.

Die Problematik bzgl. der gegebenen Verkehrssituation ist der Gemeinde Warngau bekannt und sie ist deshalb seit geraumer Zeit bemüht, entsprechende Lösungen zu finden. In der Vergangenheit wurden bereits mögliche Lösungsvorschläge seitens der Gemeinde präsentiert und vorangetrieben, jedoch konnten diese bis zuletzt aufgrund von gescheiterten Grundstücksverhandlungen mit den Anliegern nicht umgesetzt bzw. realisiert werden.

Zwischenzeitlich wurden weitere Gespräche mit der Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 38/13 Gmkg. Warngau geführt und man konnte letztendlich eine Einigung erzielen. Die Gemeinde Warngau hat aus der Fl.Nr. 38/13 eine Grundstücksteilfläche von ca. 562 m<sup>2</sup> erworben. Dies eröffnet der Gemeinde neue Möglichkeiten, um eine Verbesserung der Verkehrssituation zu erwirken.

Da eine zufriedenstellende Lösung für die Allgemeinheit gefunden werden muss, wurde eine Arbeitssitzung mit dem gesamten Gemeinderat anberaumt, um über die Angelegenheit erneut zu beraten und zu diskutieren. Im Rahmen der Arbeitssitzung, welche am 24.09.2024 stattfand, wurden vom Planungsbüro werkbureau\_Architekten & Stadtplaner L. Hohenreiter + A. Kohwagner, München, entsprechende Lösungsvorschläge ausgearbeitet und dem Gremium präsentiert.

Letztlich kam man zu dem Entschluss, dass die aufgezeigte Variante mit einer Aufweitung / Verbreiterung der Einmündung im Bereich *Angerweg Nord* die zielführende und wirtschaftlichste Lösung darstellt. Eine zeitnahe Verwirklichung der Straßenausbaumaßnahme wird angestrebt. Entsprechende finanzielle Mittel werden für das Haushaltsjahr 2025 eingeplant. Eine detaillierte Kostenschätzung zur geplanten Maßnahme liegt derzeit noch nicht vor.

Die ausgearbeitete Variante des Planungsbüros werkbureau\_Architekten & Stadtplaner L. Hohenreiter + A. Kohwagner, München, vom 25.09.2024 liegt dem Gemeinderat für eine weiterführende Betrachtung vor.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet den Vorschlag von Florian Rank. Diese Variante wurde ausgearbeitet vom Planungsbüros werkbureau\_Architekten & Stadtplaner L. Hohenreiter + A. Kohwagner, München. Die Durchführung der Straßenausbaumaßnahme (Aufweitung/Verbreiterung der Einmündung) im Bereich *Angerweg Nord* wurde beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 4      Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Angerweg Nord“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsabschluss**

### **Sachverhalt:**

Auf die Gemeinderatsbeschlüsse vom 14.09.21 (TOP 5) und 10.09.24 (TOP 4) wird verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 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 04.06.2024 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 05.06.2024 bis einschließlich 08.07.2024 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2024 bis einschließlich 08.07.2024 beteiligt.

#### *1. Abwägung*

#### **A)      Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung**

In der Öffentlichkeit fand das Verfahren geringes Interesse. Stellungnahmen über die im Rahmen der Abwägung zu beraten und zu entscheiden wäre, sind folgende eingegangen:  
Einwender A; (Schreiben v. 02.07.2024)

**In Sachen:**

**wegen:** Bebauungsplan Nr. 34 „Staiger Anger“, Grundstücke Fl.Nr. 38, 38/1, 38/2 und 38/9

Sehr geehrter Herr Thurnhuber,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeigen wir unter Vorlage der Vollmacht an, die

anwältlich zu vertreten.

Zu Ihren Ausführungen im Rahmen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vom 18.07.2023 dürfen wir, wie folgt Stellung nehmen, wobei wir es bedauern, dass entgegen der Maßgaben des BayVGH, durch die Gemeinde auf unsere Ausführungen unzureichend eingegangen wurde.

**1) Aktueller Sachstand**

Die Gemeinde Warngau befindet sich aktuell in einem Planaufstellungsverfahren hinsichtlich des Bebauungsplans Nr.34 für das Gebiet „Staiger Anger“, Grundstücke Fl.Nr. 38, 38/1, 38/2 und 38/9. Ausweislich des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans ist vorgesehen, das Gebiet in ein Gewerbe- / Mischgebiet inklusive Wohnmöglichkeiten umzuwandeln. Unsere Mandantschaft ist eine ortsansässige Schreinerei, deren Niederlassung an das ausgewiesene Plangebiet grenzt. Insbesondere ist unsere Mandantschaft Anlieger eines Zufahrtsweges (Angerweg), welcher durch den Bebauungsplan Nr. 34 direkt tangiert ist, da nach den aktuellen Planungen des Grundstückseigentümers an dieser Straße Parkplätze und der Zugang zum Wohngebiet vorgesehen sind.

Bereits zum aktuellen Zeitpunkt bestehen Schwierigkeiten im Hinblick auf die Warenanlieferung der Schreinerei. Denn der Zufahrtsweg verfügt über keine geeigneten Wendemöglichkeit für Zulieferer.

Diesbezüglich hat unsere Mandantschaft im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits auf die gemeindlichen Ermessensfehler der Planaufstellung hingewiesen und ausdrücklich ihre Bedenken hinsichtlich des Vorhabens dargelegt. Eben jene Rügen hat die Gemeinde mit Verweis auf die Bagatellgrenze und den Vorrang der Innenentwicklung zurückgewiesen

Zu erwarten ist überdies, die Beplanung der dem aktuellen Plangebiet gegenüberliegenden Fläche des Innenbereichs.

## **2) Abwägungsdefizit**

In ihrer Stellungnahme vom 12.02.2024 verkennt die Gemeinde die mangelnde Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Planungsleitsätzen und ignoriert geltend gemachte Ermessensfehler, insbesondere das vorliegende Abwägungsdefizit.

### **2.1.) Bagatellgrenze**

In ihrer Stellungnahme vom 12.03.2024 führt die Gemeinde aus, dass sich durch das zusätzliche, erwartbare Verkehrsaufkommen, infolge der Planungsrealisierung, keine Betroffenheit, welche die Bagatellgrenze überschreitet, ergibt. Dabei handelt es sich allerdings um eine bloße Behauptung der Gemeinde, die auf einer dürftigen und defizitären Ermittlungsbasis beruht und einer gerichtlichen Überprüfung nicht Stand hält.

Zur Bestimmung der Bagatellgrenze legt der BayVGH einen Erfahrungswert von je 1,5 Fahrzeugen mit 2,5 Fahrzeugbewegungen täglich zugrunde, was mithin also 3,75 Fahrzeugbewegungen täglich pro Wohneinheiten ergibt. Eine Abwägungsrelevanz wird dabei ab 200 Fahrzeugbewegungen täglich angenommen.

Durch den Bebauungsplan Nr.30 sieht die Gemeinde allein bei dem geplanten gemischt genutzten Gebäude 30 Tiefgaragenstellplätze für Fahrzeuge vor, hinzutreten 15 weitere Außen- Stellplätze. Geplant ist zudem der Bau von 5 weiteren Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohneinheiten, weshalb mindestens 15 weitere Stellplätze erwartbar sind. Unter Einberechnung der Stellplätze des streitgegenständlichen Bebauungsplans ergeben sich mindestens 60 Stellplätze für Fahrzeuge. Noch unberücksichtigt bleiben dabei Stellplätze, die sich aus der zukünftig noch auf zu planenden Fläche zwischen den Bebauungsplänen Nr.30 und Nr.34 ergeben werden.

In Anbetracht der oben aufgeführten Zahlen besteht entgegen der Behauptung der Gemeinde eine offensichtliche Betroffenheit oberhalb der Bagatellgrenze, welche eine Abwägungsrelevanz begründet.

## **2.2) Ermittlungspflichten der Gemeinde**

Die Rechtsprechung legt der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsgebots aus § 2 Abs.3 BauGB umfassende Ermittlungspflichten auf. Hintergrund dieser ist, dass die Gemeinde zunächst eine klare Vorstellung über die zu erwartenden Immissionen vorweisen muss, um im nächsten Schritt überhaupt beurteilen zu können, ob die Schwelle der Abwägungsrelevanz erreicht ist. Verfügt sie diesbezüglich nicht über eine zuverlässige und umfassende Datenbasis, ist die Gemeinde verpflichtet, sich die Kenntnisse für eine verkehrsbezogene Prognose durch anderweitige, geeignete Mittel einzuholen.

Nicht allein ausreichend für eine geeignete Ermittlungsbasis, bewertete die Rechtsprechung in der Vergangenheit eine schalltechnische Untersuchung. (VGH München, Urteil v. 26.06.2023 – 15 N 22.1975- Rn.22)

Insbesondere nimmt der Verweis der Gemeinde auf die Bagatellgrenze lediglich Bezug auf die zu erwartbaren, verkehrsbezogenen Lärmbelastungen. Die aufgezeigten Belange unserer Mandantschaft, wie die Auslastung der Strecke durch das Verkehrsaufkommen an sich, bleiben weiterhin unberücksichtigt. Infolgedessen

gebietet es sich der Gemeinde nicht, Planungsalternativen mit Hinweis auf eine allein lärmbezogene Schalluntersuchung zu versagen.

Um den Bestandsschutzinteressen unserer Mandantschaft hinreichend Rechnung zu tragen und das aktuell vorliegende Abwägungsdefizit der Gemeinde zu beseitigen, ist nach Ansicht der Rechtsprechung die Einholung eines Immissionsgutachtens. (VGH München, Urteil v. 26.06.2023 – 15 N 22.1975- Rn.22)

Zudem verweisen wir auf die Möglichkeit eines umfassenden verkehrstechnischen Gutachtens, welches im notwendigen Umfang die Aspekte Verkehrsmenge, Verkehrsdichte und Einfluss des Planvorhabens auf die Verkehrsqualität untersucht.

Um die seitens der Rechtsprechung geforderte, aussagekräftige Prognose hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zu gewährleisten, sind die obigen Schritte unerlässlich.

### **2.3.) Abwägungsrelevanz zukünftiger Bebauungspläne**

Zudem wird von der Gemeinde verkannt, dass auch Bebauungspläne, welche sich aktuell noch in der Aufstellung befinden oder für die Zukunft erwartbar sind, denklogisch in die Abwägungsentscheidung miteinzubeziehen und entsprechend zu berücksichtigen sind. So haben - wie bereits unter anderem oben aufgezeigt- die Bebauungspläne Nr. 30 und der zu erwartenden Bebauungsplan bezüglich der zu beplanenden Fläche zwischen den Bebauungsplänen Nr.30 und Nr.34 erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und damit die Auslastung der Strecke.

Auch der Verweis auf den Vorrang der Innenentwicklung geht hier fehl, da dieser lediglich erst dann greifen kann, wenn im Vorfeld alle entscheidungserheblichen Belange der Betroffenen ausreichend berücksichtigt und mit dem Ziel der Innenentwicklung abgewogen wurden.

### **3) Einigungsvorschlag**

Da unserer Mandantschaft sehr an einer einvernehmlichen Lösungsfindung gelegen ist, welche ihre geschäftsbezogenen Belange hinreichend berücksichtigt, regen wir dazu an folgende Planungsalternativen im Rahmen des Bebauungsplans umzusetzen:

*Errichtung einer Wendeanlage in Form einer Wendeplatte oder eines Wendehammers im streitgegenständlichen Straßenabschnitte des Angerwegs.*

Insofern die Gemeinde eine Planungsalternative in oben bezeichneter Form in Betracht zieht, ist unsere Mandantschaft bereit, ihre Einwende gegen den Bebauungsplan einvernehmlich beizulegen.

Weist die Gemeinde dagegen eine notwendige Planungsalternative weiterhin zurück, werden wir unserer Mandantschaft, auf Basis des bestehenden Abwägungsdefizits empfehlen, umgehenden gerichtlich im Rahmen eines Normenkontrollantrags gemäß § 47 Abs.6 VwGO gegen den Bebauungsplan vorzugehen.

Ihrer Rückmeldung im Hinblick auf den unterbreiteten Einigungsvorschlag sehen wir bis spätestens

**26.07.2024**

entgegen. Selbstverständlich stehen wir für eine Besprechung zur Verfügung.

Geme hören wir von Ihnen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwendungen beziehen sich auf das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren Nr. 34 „Staiger Anger“. Der Bebauungsplan ist bereits in Kraft getreten (Satzungsbeschluss wurde am 08.05.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### **B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Sonstige Belange**

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- 
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
  6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
  7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
  8. Deutsche Bahn AG
  9. Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
  10. LbV-Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
  11. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
  12. Landesjagdverband Bayern e.V.
  13. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
  14. Landesfischereiverband Bayern e.V.
  15. Bayernwerk AG Kolbermoor
  16. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
  17. Deutscher Alpenverein München
  18. ESB Energienetze Südbayern GmbH
  19. Gemeinde Weyarn
  20. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
  21. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
  22. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
  23. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht
  24. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
  25. Polizei Miesbach
  26. Regierung von Oberbayern, SG Brand- und Katastrophenschutz
  27. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
  28. RVO Oberbayern / Miesbach
  29. RVO Oberbayern / München
  30. Stadt Miesbach
  31. SWM Services GmbH
  32. Telefonica Germany GmbH
  33. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
  34. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
  35. Feuerwehr Warngau
  36. Feuerwehr Wall
  37. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
  38. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau
  39. Wasserbeschaffungsverband Wall
  40. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
  41. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

42. Eisenbahnbundesamt
43. Erzdiözese München und Freising
44. AELF Holzkirchen, SG Forsten
45. Bayernets GmbH
46. Gemeinde Gmund
47. Gemeinde Valley
48. Gemeinde Waakirchen
49. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
50. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung
51. Markt Holzkirchen
52. Polizei Holzkirchen

53. Regierung von Oberbayern, Bergamt
54. Vermessungsamt Miesbach
55. Schutzgemeinschaft Dt. Wald München
56. VIVO Warngau
57. Vodafone Mobilfunk
58. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
59. Landratsamt Miesbach, SG Straßenverkehr

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

60. Regierung v. Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde; (Schreiben vom 07.06.2024)

**Gemeinde Warngau, Landkreis Miesbach;  
Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord";  
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Planung**

Die Gemeinde Warngau plant am nördlichen Ortsrand von Oberwarngau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von vier Gebäuden mit insgesamt elf Wohneinheiten zu schaffen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude sollen abgebrochen werden. Der Planungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,6 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der östliche Teilbereich ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, der westliche Teil als Mischgebiet. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Immissionsschutz

Die geplanten Wohngebäude befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße B 318. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 8 Bayerisches Landesplanungsge-

setz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

**Orts- und Landschaftsbild**

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Oberland (RP 17) II 1.4 Z soll die Siedlungstätigkeit auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17 II 1.6 Z). Auf Grund der Ortsrandlage der Gebäude kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren und sollten von der Höhenentwicklung an den vorhandenen Gebäuden orientiert werden. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

**Ergebnis**

Der o.g. Bebauungsplan steht bei Berücksichtigung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

**Stellungnahme der Verwaltung:***zum Immissionsschutz:*

Das Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz, wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Fachabteilung hat sich jedoch nicht geäußert.

Allerdings hat in vorherigen Gesprächen eine Abstimmung zum Immissionsschutz mit der Fachstelle des Landratsamtes Miesbach (untere Immissionsschutzbehörde) stattgefunden. Im Ergebnis hat dies dazu geführt, dass der räumliche Geltungsbereich in ein Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) gegliedert wurde. Des Weiteren wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt und durchgeführt (vgl. Bericht v. Februar 2023). Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt bzw. festgesetzt.

*zum Orts- und Landschaftsbild:*

Die Gemeinde Warngau ist sich ihrer Verantwortung in Bezug auf die Baugestaltung, die Einbindung der Gebäude in die Landschaft und die Erhaltung einer charakteristischen Siedlungsstruktur sehr wohl bewusst. Durch umfangreiche Festsetzungen in Zeichnung und Text werden alle relevanten Punkte ausreichend gewürdigt.

Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, SG Bauleitplanung, besteht Einverständnis mit der Planung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Äußerung der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Die immissionschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz, geklärt. Ebenso wurde die Planung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

61. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 12.6.2024)

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Verfahren nach § 13a BauGB) - Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 30 "Angerweg Nord"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Baulücke nördlich des Angerwegs soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht für zwei neue Gebäude geschaffen werden.

Die enormen Schäden der aktuellen Hochwasser – und Starkregenereignisse zeigen zum wiederholten Mal auf, wie wichtig die Berücksichtigung der Wassergefahren in der Bauleitplanung ist. Bereits in diesem Planungsstadium können künftige Schäden vermieden bzw. wesentlich reduziert werden. Für uns ist es deshalb unverständlich, dass die Ergebnisse des vom Freistaat Bayern finanzierten Sturzflutrisikomanagement Konzeptes nicht bei der aktuellen Bauleitplanung erwähnt und berücksichtigt werden.

Durch die Baulücke zwischen den vorhandenen Gebäuden fließt bei einem Sturzflutereignis Hochwasser mit Fließtiefen von bis zu einem halben Meter nach Norden hin ab.



Auszug aus der Sturzflutberechnung der Gemeinde Warngau

Mit der geplanten Bebauung wird dieser Abflussweg unterbrochen, Schäden an den neuen und bestehenden Gebäuden sind zu erwarten.

Wir raten der Gemeinde deshalb dringend, die vorliegende Planung zu überarbeiten und die Ergebnisse der Sturzflutsimulation zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der vorliegenden Planung wurde das Sturzflutrisikomanagement-Konzept zwar nicht explizit erwähnt, aber sehr wohl berücksichtigt. Die beiden zusätzlichen Gebäude wurden bewusst so ausgerichtet, dass das abfließende Oberflächenwasser auf die schmale Giebelseite trifft und der Abstand der Gebäude zueinander einen ungehinderten Abfluss in die freie Landschaft zulässt.

Durch folgende Festsetzungen wird adäquat auf das Konzept reagiert:

**Höhenlage 1.2.3** Neu zu errichtende Gebäude sind 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.*

In Bezug auf die Hochwasserproblematik ist die Festsetzung zur Höhenlage allerdings dahingehend zu modifizieren, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss 25 cm über dem maßgebenden Wasserspiegel im Bereich des Gebäudes bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis auszuführen ist. Eine Anpassung der Planunterlagen ist erforderlich.

**3.7 Straßenentwässerung** Die Entwässerung des Angerweges wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans neu geregelt. Das anfallende Oberflächenwasser wird straßenbegleitend gefasst und mittels eines Sammlers durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Norden geführt und im Bereich des Flurstücks Nr. 42 versickert.

Darüber hinaus wurde durch die Verschiebung des Bauraums für die westliche Garage im WA-Gebiet (an der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.Nrn. 42/4 und 42/5) Raum für eine Entwässerungsmulde geschaffen, damit bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser nach Norden abfließen kann.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass zusätzlich ein Hinweis zur Hochwasserschutzfibel des Bundes (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>) in die Planunterlagen mit aufgenommen werden sollte.

### **Beschlussvorschlag:**

Entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung ist die Festsetzung **Höhenlage 1.2.3** zu modifizieren und in der Begründung auf die Hochwasserschutzfibel des Bundes (hochwasserangepasstes Bauen) hinzuweisen.

Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen. Die wasserrechtlichen Belange wurden in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

62. Landratsamt Miesbach, Sachgebiet Brandschutz (Schreiben vom 6.6.2024)

#### **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Angerweg Nord“ Warngau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Feuerwehraufstellflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf sollte durch das Arbeitsblatt W 405 des DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern der Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z.B. eine Drehleiter verfügt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die geplante zusätzliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Löschwasserversorgung nicht ausreichend gesichert. Aus diesem Grund wird eine Löschwasserrzisterne mit einem Fassungsvermögen von 25 cbm auf der Fl.Nr. 42, nördlich des Angerwegs, errichtet. Die genaue Lage ist im zeichnerischen Teil markiert.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die Einhaltung und Umsetzung aller baurechtlichen Vorschriften liegt im Zuständigkeitsbereich des Bauherrn bzw. seiner Fachplaner. Die Anforderungen innerhalb des Geländes bzw. der Gebäude (Feuerwehrumfahrung, Flucht- und Rettungswege etc.) sind im Rahmen des Bau-vollzugs sicherzustellen. Sie sind auf Ebene des Bebauungsplans nicht von Belang.

**Beschlussvorschlag:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

63. Staatliches Bauamt Rosenheim, (Schreiben vom 14.6.2024)

<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung</b>	
<b>(§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)</b>	
<u>Wichtiger Hinweis:</u>	
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.	
1.	Gemeinde Wamgau Taubenbergstraße 33 83627 Wamgau
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan <span style="margin-left: 200px;"><input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</span>
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan Nr. 30 „Angerweg Nord“ (Verfahren nach § 13a BauGB) im Bereich der Flur-Nr. 42T, 42/5, 42/4, 45T, 45/3, 38/13T, 329/T Gmkg. Wamgau
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <span style="margin-left: 50px;"><input type="checkbox"/> ja</span> <span style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> nein</span>
<input type="checkbox"/>	Satzung über vorhaben bezogenen Bebauungsplan
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung

<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 08.07.2024
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 3 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)
<b>2. Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) <b>Staatliches Bauamt Rosenheim, Wittelsbacherstraße 11, 83022 Rosenheim, Tel.: 08031/394-0</b>
2.2	<input type="checkbox"/> Keine
	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte beachtet werden.

- Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V. m. §8 und §8a Abs. 1 FStrG, bzw. Art 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).
- In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 318 sind nicht zulässig."
- Kosten für die Errichtung der Lärmschutzanlage werden vom Straßenbaulasträger der B 318 gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht übernommen.
- Zur Sicherung des Verkehrs auf der Bundesstraße B 318 müssen neben der Gemeinde-/Anlieger- Straße Angerweg und der Feuerwehrezufahrt an der westlichen Grenze des Bebauungsplanes zur B 318 Schutzplanken oder eine Absturzsicherungswand für Fahrzeuge errichtet werden.
- Die bestehende Straßenentwässerung der Bundesstraße 318 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der Bundesstraße und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwasser sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück bzw. von Park- und Stellflächen zugeführt werden.

<input checked="" type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
	- Bayer. Straßen- und Wegegesetz - Bundesfernstraßengesetz
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<b>Hinweis:</b> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulasträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*zur Erschließung:*

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen.

Die Festsetzungen durch Text sind wie folgt zu ergänzen: „*Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 318 sind nicht zulässig.*“

*zum Lärmschutz:*

Eine Lärmschutzanlage ist nicht erforderlich. Auf die durchgeführte schalltechnische Untersuchung wird verwiesen (siehe Bericht v. Februar 2023).

*zur Verkehrssicherung:*

Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen werden entsprechend der Zuständigkeiten (Gemeindestraße = Gemeinde, Anliegerweg = Anlieger) erfüllt.

*zur Straßenentwässerung:*

Durch entsprechende Auflagen in den Festsetzungen durch Text ist sichergestellt, dass alle vorgegebenen Punkte des Staatl. Bauamtes Rosenheim eingehalten werden.

**Beschluss:**

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell zu ändern. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

64. Planungsverband Region Oberland, (Schreiben vom 25.6.2024)

**Gemeinde Warngau, Landkreis Miesbach;  
Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord";  
Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **07.06.2024** an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) wird verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Äußerung des Planungsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

65. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, (Schreiben vom 2.7.2024)

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Gde. Warngau, Lkr. Miesbach: Bebauungsplan Nr. 30 „Angerweg\_Nord“**

**Zuständige Gebietsreferentin:**

**Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli**

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:**

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

**D-1-8136-0024 „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.**

**Zudem wurde ca. 200m südwestlich zwischen 1927 und 1935 das frühmittelalterliche Reihengräberfeld „Kaiserbichl“ mit über 200 Bestattungen**

**erfasst und ausgegraben. Im Umfeld dieser beiden Grabgruppe sind weitere bisher unbekannte Bodendenkmäler, beispielsweise Spuren der zugehörigen Siedlung des frühen Mittelalters, zu vermuten.**

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi)

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

**Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:**

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- **Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen.** Informationen hierzu finden Sie unter: [200526 blfd denkmalvermutung flyer.pdf \(bayern.de\)](#)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen

finden Sie  
unter [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwen-der/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwen-der/dokuvorgaben_april_2020.pdf).

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](http://www.blfd.bayern.de)).

Stellungnahme der Verwaltung:

In den Planunterlagen wurde die Thematik bereits ausreichend berücksichtigt (siehe textliche Festsetzungen *Nr. 6 Denkmäler*).

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Planentwurf ergibt sich kein Änderungsbedarf.

66. Handwerkskammer für München und Oberbayern, (Schreiben vom 4.7.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Äußerung zu o.g. Planvorhaben.

Die Gemeinde Warngau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen. Es geht um die Konversion ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in Verbindung mit dem Konzept der maßvollen Nachverdichtung. Die Fläche wird als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Angerweg.

Laut der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich durch die heranrückende Wohnbebauung keine lärmtechnischen Einschränkungen für den angrenzenden Schreinereibetrieb.

Jedoch möchten wir auf die verkehrliche Situation und Erschließung des Betriebs hinweisen. Die zusätzliche Wohnbebauung sorgt im Bereich des Plangebiets für zusätzlichen Verkehr im Angerweg und stellt für die arbeitenden Firmen eine zusätzliche Herausforderung dar. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen würde u.a. den Lieferverkehr der Schreinerei beeinträchtigen. Wir bitten daher, dass eine Zu- und Abfahrt der Schreinerei, auch während der Bauphase durchgehend und ausreichend gewährleistet ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der mit der Fl.Nr. 329 im Eigentum der Gemeinde stehende Angerweg bietet vorliegend auch für den anfallenden Lieferverkehr eine ausreichende Erschließung. Er besitzt im Bereich der Zufahrt von der Taubenbergstraße im Einmündungsbereich ausreichend bemessene Radian und an seiner schmalsten Stelle eine Breite von ca. 4,00 m. Damit ist der gemeindliche Angerweg für alle für den allgemeinen Straßenverkehr nach den Vorgaben der StVZO zugelassenen Fahrzeugbreiten ausreichend bemessen. Folglich ist auch für Kraftfahrzeuge der Rettungsdienste über die Taubenbergstraße eine Erreichbarkeit von möglichen Einsatzstellen im Angerweg gegeben, so dass der dahingehende Einwand entkräftet werden kann. Dies wurde bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (Beschluss der Regierung von Oberbayern v. 21.02.2014, Az.32-4354.2-B318-002) festgestellt.

Darüber hinaus berücksichtigt die Handwerkskammer bei der Darlegung der Verkehrserhöhung nicht, dass ja schon vorher Baurecht bestand.

#### Beschlussvorschlag:

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

67. Deutsche Telekom GmbH; (Schreiben vom 5.7.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 05.06.2024 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahme rechtzeitig (mind. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21\_BTR@telekom.de)

abzustimmen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



**Stellungnahme der Verwaltung:**

In den Planunterlagen wurde die Thematik bereits ausreichend berücksichtigt (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.5 *Überbauen von Leitungen*).

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

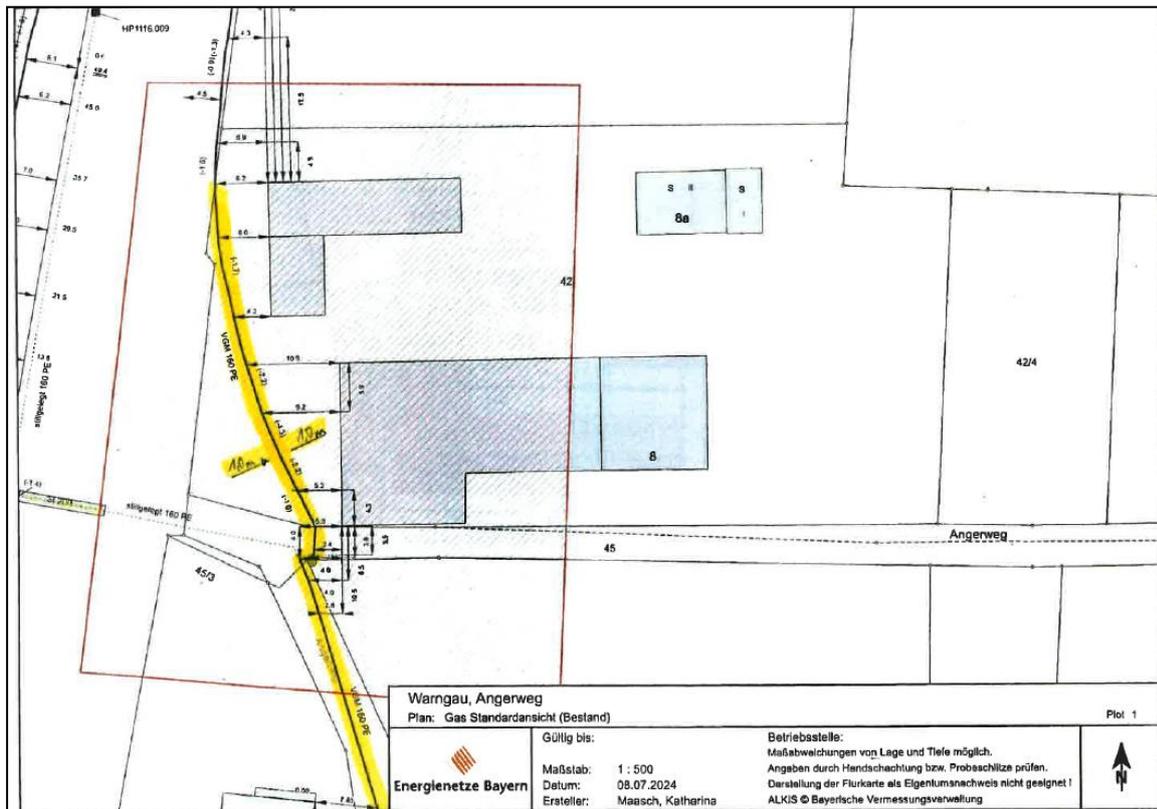
**Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 30 "Angerweg Nord"**

Sehr geehrter Herr Stöger,

im Bereich der oben genannten Bebauungsplanaufstellung befindet sich eine dinglich gesicherte Erdgasleitung samt Schutzstreifen von 2 m Breite (sh. Anlage). Die Außengrenzen des Schutzstreifen werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt.

In diesem Bereich kann keiner Bebauung zugestimmt werden.





**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Baufenster für den Querbau in Nord-/Südausrichtung ist breiter ausgelegt, so dass durch eine Verschiebung des Querbaus in östlicher Richtung die nötigen Abstände eingehalten werden können.

In Abstimmung mit der Energienetze Bayern GmbH wäre alternativ auch die Verlegung der Gasleitung eine Option.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

69. Landratsamt Miesbach, Sachgebiet Naturschutz; (Schreiben vom 14.6.2024)

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung**  
(§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

**Wichtiger Hinweis:**

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. **Gemeinde**      **Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Oberwarngau**

- Flächennutzungsplan
- mit Landschaftsplan
- Bebauungsplan Nr. 30 „Angerweg Nord“  
für das Gebiet Fl.Nrn.: 42, 42/5, 42/4, 45 T, 45/3, 38/13 T, 329 T, Gmk. Warngau
- mit Grünordnungsplan
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Sonstige Satzung
- Frist für die Stellungnahme      08.07.2024      (§4 BauGB)

2. **Träger öffentlicher Belange**

Untere Naturschutzbehörde

2.1 **Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange:**

Landratsamt Miesbach

**Anschrift:** Rosenheimer Straße 1-3

83714 Miesbach

- 2.1  Keine Äußerung
- 2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts-oder Wasserschutzgebietsverordnungen)**

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit den grünordnerischen Darstellungen (siehe 5.0 Plan und 4. im Festsetzungstext) besteht grundsätzlich Einverständnis.

4.3 Festsetzungstext: Hier empfehlen wir die Textpassage „umzudrehen“. Hinsichtlich des Landschaftsbildes, aber auch Ortsbildes ist es deutlich vorteilhafter wenn ein außenstehender Betrachter heimische Sträucher sieht und der Zaun dahinter verdeckt wird.

4.9 Festsetzungstext: Hier wäre der 30. Oktober durch 1. Oktober gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zu ersetzen. Somit besteht auch mehr Zeit für die Baufeldfreimachung.

4.11 Festsetzungstext – artenschutzrechtliche Relevanzprüfung: Mit der Abarbeitung besteht Einverständnis. Die aufgelisteten Punkte aus dem Textbeitrag zur Relevanzprüfung sind verbindlich umzusetzen. Aus unserer Sicht muss der vierte Punkt bzgl. Fledermauskästen nicht verbindlich umgesetzt werden und kann somit nur als Hinweis gegeben werden.  
Der zweite Punkt hinsichtlich des Schwalbenbaums sollte umgeändert werden. Schwalbenbäume sind in der Handhabung nicht ganz einfach und bedürfen einem erhöhten Betreuungsaufwand. Alternativ könnten hier normale Schwalbenkästen angebracht werden. Der Schwalbenbaum sollte nur in Erwägung gezogen werden, wenn Schwalbenkästen nirgendwo angebracht werden können.

1. Aufhängen von zwei Elster- und Eichelhähersicheren Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vor der Baumaßnahme und vor der Brutzeit (Beginn 1. März) an nahe gelegenen Gebäuden, Bäumen bzw. zu errichtenden Pfosten mit Sonnenschutz (z.B. Dach). Bei Halbhöhlenbrütern sind pro Brutplatz nur zwei Kästen auszugleichen, da diese Tiergruppe Ersatznistplätze sehr leicht annimmt.

2. Aufstellen eines Schwalbenbaums mit Nisthilfen für mind. zehn Mehlschwalbenpärchen vor der Baumaßnahme und vor der Brutzeit (Beginn 1. März), allerdings mit ausreichendem Abstand zur Baustelle.

3. Umhängen der vier Kästen für Höhlenbrüter vor der Baumaßnahme und vor der Brutzeit (Beginn 1. März) an nahe gelegene Gebäude, Bäume bzw. zu errichtenden Pfosten mit Sonnenschutz (z.B. Dach).

4. Aufhängen bzw. Einbau von sechs Flachkästen für Fledermäuse (z.B. Einbausteine) in die Ostfassaden des neuen Gebäudes. Damit werden pro Gebäude mit potentiellen Fledermausquartieren drei Lebensstätten ausgeglichen.

5. Aufhängen bzw. Einbau von zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z.B. Einbausteine) in die Ostfassaden des neuen Gebäudes.

6. Aufhängen bzw. Einbau von vier Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. Einbausteine) in die Ostfassaden des neuen Gebäudes

7. Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit und der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (d. h. in der Zeit zwischen 30. Oktober und 01. März). Sollten die Arbeiten innerhalb dieser Zeit stattfinden, sind die Gebäude im unmittelbaren Vorfeld auf Individuen zu überprüfen.

Es wird dringend empfohlen, dass eine ökologische Baubegleitung (z. B. ein Biologe) engagiert wird, die die Maßnahmen zeitlich koordiniert und die Grundstückseigentümer optimal beraten kann.

Aufgrund der notwendigen Maßnahmen bzgl. Artenschutz sowie den gemachten grünordnerischen Maßnahmen bzgl. Eingrünung ist es aus unserer Sicht zwingend notwendig, dass für die einzelnen Bauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne (angefertigt durch Landschaftsplanungs- oder Landschaftsarchitekturbüros und keine fachfremden Büros) für die kommenden einzelnen Bauvorhaben eingereicht werden müssen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

#### *zu Festsetzung 4.3:*

Diese Festsetzung wurde aus der rechtskräftigen Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau übernommen und soll aus Gründen der Gleichbehandlung nicht in veränderter Form in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### *zu Festsetzung 4.9:*

Die textlichen Festsetzungen werden gem. der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde reaktionell angepasst.

#### *zu Festsetzung 4.11*

Die Festsetzungen durch Text werden gem. den Empfehlungen der unteren Naturschutzbehörde angepasst. Zur Klarstellung werden die nachfolgend aufgeführten Punkte in die textlichen Festsetzungen bzw. als Hinweis übernommen:

*1. Aufhängen von zwei elster- und eichelhähersicheren Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vor der Baumaßnahme und vor der Brutzeit (Beginn 1. März) an nahegelegenen Gebäuden, Bäumen bzw. zu errichtenden Pfosten mit Sonnenschutz (z.B. Dach). Bei Halbhöhlenbrütern sind pro Brutplatz nur zwei Kästen auszugleichen, da diese Tiergruppe Ersatznistplätze sehr leicht annimmt.*

*2. Anbringen von Schwalbenkästen für mindestens zehn Mehlschwalbenpärchen vor der Baumaßnahme und vor der Brutzeit (Beginn 1. März), allerdings mit ausreichendem Abstand zur Baustelle. Sollten Schwalbenkästen nirgendwo angebracht werden können, so ist ein Schwalbenbaum aufzustellen.*

*3. Umhängen der vier Kästen für Höhlenbrüter vor der Baumaßnahme und vor der Brutzeit (Beginn 1. März) an nahegelegene Gebäude, Bäume bzw. zu errichtende Pfosten mit Sonnenschutz (z.B. Dach).*

*4. Hinweis: Durch Aufhängen bzw. Einbau von sechs Flachkästen für Fledermäuse (z.B. Einbausteine) in die Ostfassaden des neuen Gebäudes können pro Gebäude mit potentiellen Fledermausquartieren drei Lebensstätten ausgeglichen werden.*

*5. Aufhängen bzw. Einbau von zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (z.B. Einbausteine) in die Ostfassaden des neuen Gebäudes.*

*6. Aufhängen bzw. Einbau von vier Nistkästen für Höhlenbrüter (z.B. Einbausteine) in die Ostfassaden des neuen Gebäudes.*

*7. Gebäudeabriss außerhalb der Brutzeit und der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (d.h. in der Zeit zwischen 30. Oktober und 01. März). Sollten die Arbeiten innerhalb dieser Zeit stattfinden, sind die Gebäude im unmittelbaren Vorfeld auf Individuen zu prüfen.*

Die Gemeinde Warngau wird die Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung (z.B. ein Biologe) an die Bauwerber weiterleiten, da die Abwicklung der Maßnahme in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren liegt.

In Bezug auf die von der unteren Naturschutzbehörde als zwingend notwendig angesehenen Freiflächengestaltungspläne ist die Gemeinde Warngau der Meinung, dass die gewünschten und erforderlichen Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen ausreichend beschrieben sind. Die Umsetzung obliegt den jeweiligen Bauwerbern.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell zu ändern. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

## 70. AELF Holzkirchen, Sachgebiet Landwirtschaft; (Schreiben vom 8.7.2024)

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Verfahren nach § 13a BauGB) - Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 30 "Angerweg Nord"

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Stöger,

zur o. g. Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 30 „Angerweg Nord“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

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.“

Durch die Bebauung und Bepflanzung dürfen keine Nachteile für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss jederzeit sichergestellt sein. Es wird darauf hingewiesen, dass von den 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.

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Angerweg Nord“ wurde mit dem Ziel aufgestellt den Innenbereich verträglich zu verdichten, um den Außenbereich zu schonen. Ein zusätzlicher Vorteil des Standorts ist die bereits vorhandene Infrastruktur, die an anderer Stelle erst neu geschaffen werden müsste.

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist sichergestellt. In den Festsetzungen durch Text wird folgender Passus mit aufgenommen: *„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 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden.“*

**Beschlussvorschlag:**

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell zu ändern. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

**C) Satzungsbeschluss****Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 30 „Angerweg Nord“ des Planungsbüros werkbureau\_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, vom 23.01.2023 einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

**Top 5    Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Warngau; - Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Auf den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren in der Gemeinderatssitzung am 14.02.2023 wird Bezug genommen.

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wall. Es umfasst die Fl.Nrn. 14 Tfl., 33/3 Tfl. und 34 Tfl. der Gmkg. Wall. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,51 ha.

Luftbild mit eingetragenen räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“:



Der Gemeinderat Warngau hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau des Kindergartens Wall zu schaffen, nachdem am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen und der Bedarf an weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen vorhanden ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im südlichen Plangebiet verlaufende Kreisstraße MB 10 (Miesbacher Straße). Für die fußläufige Erschließung sieht das Konzept des Bebauungsplans einen nördlich der Kreisstraße neu zu errichtenden Fußweg vor, der den Kindergarten mit dem Ortskern von Wall durch Anbindung an einen bestehenden Fußweg verbindet.

Das städtebauliche Konzept sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen die Lage des Plangebietes am Ortsrand und stützen seine Einbindung in die umgebende Bebauung und Landschaft.

Zur Sicherstellung der Nutzung wurde im Vorfeld eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Das beauftragte Sachverständigenbüro untersuchte mittels digitaler Geomagnetik eine Fläche von insgesamt 5.513 m<sup>2</sup>. Nach Auswertung der Messdaten wies das Ergebnis keinerlei kampfmittelrelevante Indikationen auf. Eine Kampfmittelfreigabe konnte für die gesamte Fläche mit Ausnahme der Leitungstrassen auf eine Tiefe von 3,5 m unter Messniveau erteilt werden (auf den Untersuchungsbericht v. 23.07.2024 des Sachverständigenbüros GEOLOG Ch. Fuß/W. Hepp GbR wird verwiesen).

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, das Vorhaben ist nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für den Bereich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die

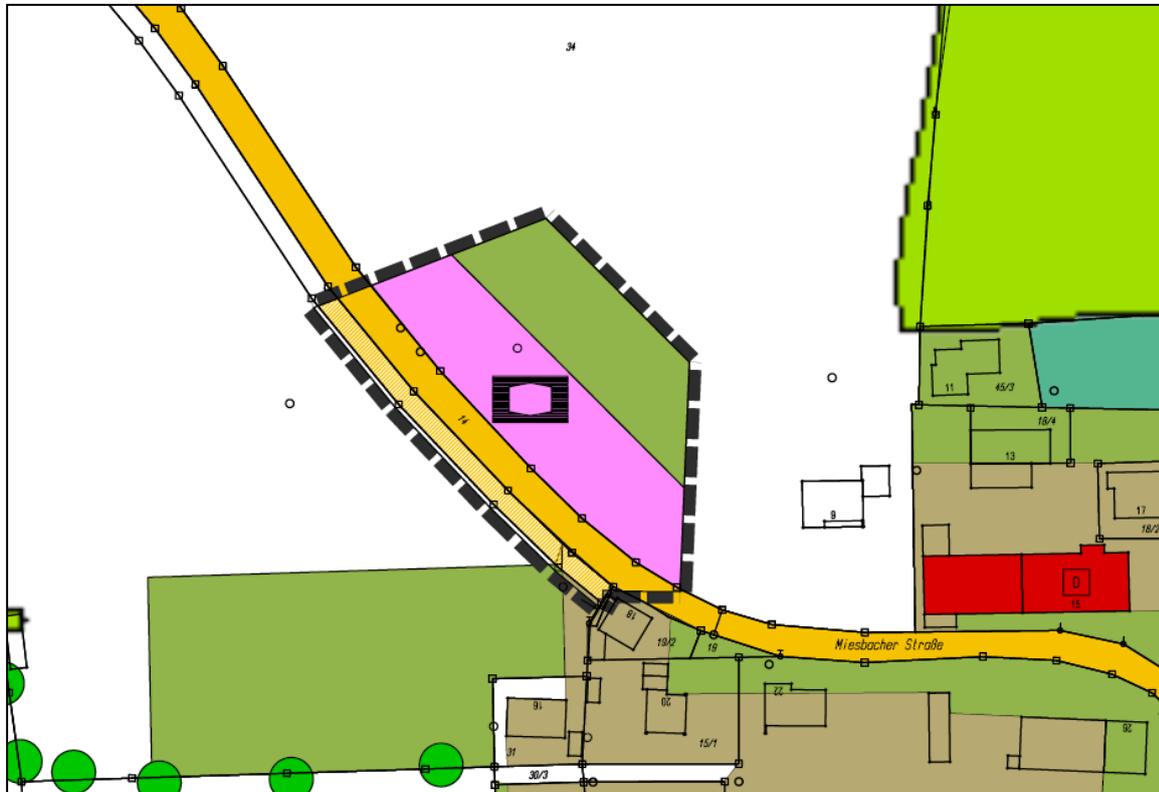
naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen werden voraussichtlich auf Flächen, die sich im Ökokonto der Gemeinde Warngau befinden, realisiert. Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 5.746 Wertpunkten (WP). Detaillierte Angaben zur Ausgleichsmaßnahme und Lage werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft, die Kreisstraße MB 10 als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht somit nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen aufgenommen, im Norden des Änderungsbereiches wird eine umfangreiche Grünfläche eingeplant. Die Kreisstraße MB 10 (Miesbacher Straße) wird als Verkehrsfläche beibehalten.

Auszug 20. Änderung des Flächennutzungsplans Warngau:



Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Nahbereich ein Bodendenkmal sowie Einzeldenkmäler befinden. Es gilt zu beachten, dass im Nahbereich von Baudenkmalen ggf. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 35 „Kindergarten Wall“ sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren des Planungsbüros werkbureau\_Architekten & Stadtplaner L. Hohenreiter + A. Kohwagner, München, in der Fassung vom 02.09.2024 einschließlich Begründung.

Die Verwaltung wird beauftragt das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend: 13  
Ja-Stimmen: 13  
Nein-Stimmen: 0  
Persönlich beteiligt:

<b>Top 6</b>	<b>5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Rain“; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Auf den Billigungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.02.2023 (TOP 6) wird verwiesen.

Die Bebauungsplanänderung 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 04.07.2024 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planentwürfe und die Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom 05.07.2024 bis einschließlich 06.08.2024 informiert.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2024 bis einschließlich 06.08.2024 beteiligt.

#### *1. Abwägung*

#### **A) Internetveröffentlichung und öffentliche Auslegung**

In der Öffentlichkeit fand das Verfahren geringes Interesse. Stellungnahmen über die im Rahmen der Abwägung zu beraten und zu entscheiden wäre, sind nicht eingegangen.

## **B) Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), Sonstige Belange**

Folgende TöB haben sich nicht geäußert:

1. Immobilien Freistaat Bayern
2. Amt für ländliche Entwicklung
3. Autobahndirektion Südbayern
4. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Dehoga – Bayerischer Hotel- und Gaststättenverband
7. Bayerische Oberlandbahn GmbH
8. Deutsche Bahn AG
9. Fraunhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V.
10. LbV-Landesbund für Vogel und Naturschutz in Bayern e.V.
11. Bayerischer Jugendring – Körperschaft des öffentlichen Rechts
12. Landesjagdverband Bayern e.V.
13. Bayerischer Bauernverband Holzkirchen / Miesbach
14. Landesfischereiverband Bayern e.V.
15. Bayernwerk AG Kolbermoor
16. Bund Naturschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Miesbach
17. Deutscher Alpenverein München
18. ESB Energienetze Südbayern GmbH
19. Gemeinde Weyarn
20. Kath. Kirchenstiftung St. Johann
21. Kreishandwerkerschaft Miesbach Bad Tölz – Wolfratshausen
22. Landratsamt Miesbach, SG Immissionsschutz
23. Landratsamt Miesbach, SG Wasserrecht
24. Bund Naturschutz in Bayern e.V.
25. Polizei Miesbach
26. Regierung von Oberbayern, SG Planen und Bauen
27. RVO Oberbayern / Miesbach
28. RVO Oberbayern / München
29. Stadt Miesbach
30. SWM Services GmbH
31. Telefonica Germany GmbH
32. Deutsche Telekom GmbH
33. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
34. Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt
35. Regierung von Oberbayern, Luftfahrtamt
36. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
37. Feuerwehr Warngau
38. Feuerwehr Wall
39. Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus
40. Wasserbeschaffungsverband Wall
41. Wasserbeschaffungsverband Hinterberg
42. Wasserbeschaffungsverband Osterwarngau
43. Behindertenbeauftragter Landkreis Miesbach

Folgende TöB haben **keine** Einwände:

44. Energienetze Bayern GmbH
45. Eisenbahnbundesamt
46. Erzdiözese München und Freising
47. Bayernets GmbH
48. Gemeinde Gmund
49. Gemeinde Valley
50. Gemeinde Waakirchen
51. Handwerkskammer für München und Oberbayern
52. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
53. Landratsamt Miesbach, SG Bauleitplanung
54. Markt Holzkirchen
55. Planungsverband Region Oberland
56. Polizei Holzkirchen
57. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
58. Regierung von Oberbayern, Bergamt
59. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
60. Vermessungsamt Miesbach
61. Vodafone Mobilfunk
62. Wasserbeschaffungsverband Oberwarngau

Folgende TöB haben Anregungen vorgebracht:

63. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; (Schreiben vom 08.07.2024)

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Gde. Warngau, Lkr. Miesbach: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wall Am Rain"**

**Zuständige Gebietsreferentin:**

**Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli**

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:**

Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen nach Art. 7 BayDSchG ist im vorliegenden Fall nicht notwendig und kann gestrichen werden. Wir möchten sie stattdessen um die Aufnahme eines Hinweises auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach Art. 8 BayDSchG bitten.

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](http://www.blfd.bayern.de)).

**Stellungnahme der Verwaltung:**

keine

**Beschlussvorschlag:**

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege redaktionell anzupassen. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

64. Landratsamt Miesbach, SG Kreisstraßen; (Schreiben vom 11.07.2024)

**Vorhaben:** 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Am Rain" - Warngau

**Stellungnahme:** Keine Einwände aber Anmerkungen

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 1 "Am Rain" - Warngau der Gde Warngau, wenn folgende Auflagen und Hinweise aufgenommen werden:

**Auflagen der Fachstelle für Finanz- u. Liegenschaftsverwaltung -Kreisstraßen-**

1. Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 10 ist zu vermeiden.
2. Hinsichtlich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Sichtfelder stets freizuhalten.
3. Einfriedungen im Bereich von Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen mit Zäunen, Hecken, Büschen etc. dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und Bäume nur mit einer Astansatzhöhe ab 2,50 m erstellt werden. Bei Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m zum Straßenrand einzuhalten.
4. Regen- bzw. Tauwasser darf von den Zufahrten und den Parkplätzen nicht auf die Kreisstraße gelangen.
5. Die Erstellung von neuen Zufahrten auf die Kreisstraße ist mit der Finanz- und Liegenschaftsverwaltung, Team 12.4 "Tief- und Straßenbau" (hier: Herr Kadel, Mobil-Nr. 0171/566 17 97) des Landratsamtes Miesbach vorher abzustimmen. Eine Abnahme von neu erstellten Zufahrten ist zwingend erforderlich und vor Inbetriebnahme der o.g. Abteilung des Landratsamtes Miesbach anzuzeigen.

**Hinweise der Fachstelle für Finanz- und Liegenschaftsverwaltung -Kreisstraßen-**

Bei Schneeräumarbeiten kann hinsichtlich der Einfahrten und Parkplätze keine Rücksicht genommen werden.

Eventuelle Schäden, die bei der Erstellung des Bauvorhabens bzw. der Errichtung von Zufahrten an der Kreisstraße bzw. dem Eigentum und Einrichtungen des Landkreises Miesbach entstehen, müssen vom

Bauherrn übernommen werden. Hierbei wird der Bauherr vom Landkreis Miesbach in die Pflicht bzw. Regress genommen.

Kosten für die Errichtung der Zufahrten werden vom Landkreis nicht übernommen.

Bei Aufgrabungen im Straßenbereich für evtl. Spartenanschlüsse sind sämtliche bestehenden Richtlinien und Gesetze des Tief- und Straßenbaus der aktuellsten Ausgaben sowie die anerkannten Regeln der Technik zwingend zu beachten!

### Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landratsamtes Miesbach, SG Kreisstraßen, grundsätzlich keine Einwände gegen die Bebauungsplanänderung bestehen, wenn die besagten Auflagen und Hinweise entsprechend berücksichtigt werden.

*zu Auflage Nr. 1 - 3:*

Die erforderlichen Sichtdreiecke liegen aufgrund der günstigen Krümmung der Straße (im Bereich der Einmündung der Grundstückzufahrt) alle auf öffentlichem Grund, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

*zu Auflage Nr. 4 u. 5 sowie zu den verschiedenen Hinweisen der Fachstelle:*

Die Grundstückseigentümer werden von der Gemeinde darauf hingewiesen. Neue Zufahrten werden nicht erstellt.

### Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

65. Landratsamt Miesbach, SG Brandschutz; (Schreiben vom 09.07.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Feuerwehrflächen müssen an der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Ausgabe Februar 2007) bzw. nach DIN 14 090 erfolgen.

Der Löschwasserbedarf bzw. -versorgung sollte durch das Arbeitsblatt W 405 DVGW errechnet und sichergestellt sein. Wegen den winterlichen Verhältnissen im Landkreis Miesbach sollen nur Überflurhydranten verwendet werden.

Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Ortsfeuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie z. B. eine Drehleiter verfügt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Bei der gegenständlichen Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Die Einhaltung und Umsetzung aller baurechtlichen Vorschriften liegt im Zuständigkeitsbereich des Bauherrn bzw. seiner Fachplaner. Die Anforderungen innerhalb des Geländes bzw. der Gebäude (Feuerwehrumfahrung, Flucht- und Rettungswege etc.) sind im Rahmen des Bauvollzugs sicherzustellen. Sie sind auf Ebene der Bebauungsplanänderung nicht von Belang.

Die erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser ist über die vorhandenen Hydranten gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

66. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen; (Schreiben vom 1.8.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Stöger,

zur o. g. 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Rain“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft, wie folgt Stellung:

Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden. Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

Wir bitten deshalb, entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist sichergestellt. In den Festsetzungen durch Text wird folgender Passus mit aufgenommen: „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 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden.“*

**Beschlussvorschlag:**

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell zu ändern. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

67. VIVO KU; (Schreiben vom 02.08.2024)

2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Die Müllabfuhr befährt den Weg zu den Neubauten nicht. Daher ist in Rücksprache mit dem VIVO KU ein neuer Bereitstellungspunkt Ecke Miesbacher Straße/ unbenannter Weg (Am Rain?) festzulegen.
-----	--

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Da die Zufahrtswege nicht öffentlich gewidmet sind, liegt die Zuständigkeit hierfür bei den Grundeigentümern.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht notwendig.

68. Staatliches Bauamt Rosenheim; (Schreiben vom 02.08.2024)

2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  <b>Hinweis:</b> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
-----	--

**Stellungnahme der Verwaltung:**

keine

**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans besteht kein Handlungsbedarf.

69. LBV Miesbach; (Schreiben vom 05.08.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und mit Vollmacht des LBV-Landesverbandes nehmen wir mit nachfolgender Begründung dazu Stellung:

Nach Einhaltung aller Maßgaben in den uns am 05.07.2024 per E-Mail zugesandten Unterlagen, und Ergänzung bei Einfriedungen auf Durchgängigkeit für Kleintiere (Igel, Frosch & Co.), haben wir keine weiteren naturschutzfachlichen Einwände.

Wir bitten jedoch um Berücksichtigung zusätzlicher freiwilliger Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des "Naturschutzes an Gebäuden" z. B. Nistmöglichkeiten für Vögel (**Mauersegler & Fledermäuse**) und das Anbringen von Vogelschutzfolien gegen Vogelschlag an Glasflächen, lt. neuesten aktuellen Erkenntnissen. Info: [www.lbv.de/vogelschlag](http://www.lbv.de/vogelschlag)

Für die Beteiligung am Verfahren danken wir herzlichst und verbleiben mit freundlichen Grüßen

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzung zu Einfriedungen wird wie folgt ergänzt: „Zäune sind mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden auszuführen.“

Der Hinweis auf zusätzliche freiwillige Ausgleichsmaßnahmen, wie Nistmöglichkeiten für Vögel & Fledermäuse sowie das Anbringen von Vogelschutzfolien an Glasflächen wird in Text und Begründung mit aufgenommen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung anzupassen.

70. Landratsamt Miesbach, SG Naturschutz; (Schreiben vom 31.07.2024)

- 2.5  Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

#### Gehölze

Die dargestellten Gehölzarten sind falsch benannt.

#### Relief

Der vorhandene natürliche Geländeverlauf im Umgriff der baulichen Anlagen ist zu erhalten. Auf den Fl. Nr. 1499/27 und Fl. Nr. 1499/3 ist darauf zu achten, dass die Eingriffe in das Gelände möglichst gering/schonend ausfallen und Stützmauern o.ä. vermieden werden. Gemäß Nr. 4.2 des Textteiles des Bebauungsplanes sind Geländeeinschnitte unzulässig.

Das ortsprägende Landschaftsbild besticht mit seiner Hügellandschaft, darunter auch gen Norden und dessen darauf biotopkartierten wachsenden Buchenwald.

#### Zu Punkt 3.2 BP 1 Einfriedungen

Wir raten, neben der sockellosen Einfriedung hinzuzuführen: „Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger (z. B. Igel) zu gewährleisten, sind Zäune mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen.“

#### Außenbeleuchtung

Nächtliche Außenbeleuchtung wirkt sich auf Fluginsekten aus, die durch künstliches Licht, abhängig von dem Lichttemperaturbereich, abgelenkt werden können. Um Veränderungen des Insektenaufkommens durch nächtliche Außenbeleuchtung, und damit mögliche Auswirkungen auf die Nutzung als Jagdgebiet durch Fledermäuse, zu vermindern, ist die Außenbeleuchtung auf ein absolut notwendiges Maß zu beschränken. Dies gilt für die Höhe der Lampeninstallation, die Beleuchtungsdauer, die Beleuchtungsstärke und die Anzahl der Lampen. Der Lichtstrom muss nach unten ausgerichtet sein. Es wird zudem folgende Maßnahme empfohlen. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.

#### Eingrünung gen Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet grenzt direkt an das LSG „Egartenlandschaft um Miesbach“ an. Das Grundstück (Flr. Nr. 48/1 ist gen LSG durch einheimische, strukturreiche Gehölze einzugrünen.

#### Artenschutz

Vor Gebäudeabriss ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

#### Biotopkartierter Wald

Bei Antragstellung der einzelnen Bauvorhaben ist bei den Flurstücken 1499/27 und Fl. Nr. 1499/3 das AELF mit zu beteiligen. Es ist ein Mindestabstand zum Wald zu wahren. Die geplanten Neubauten sind nicht näher an den Wald anzurücken, als das jetzt stehende Gebäude. Wir empfehlen den Abstand der Gebäude zu dem Wald mindestens als Kronentraufbereich plus 1,5 m der zu wahren.

#### Freiflächenpläne

Die textliche Festlegung der mit einzureichenden Freiflächenpläne bei Bauanträgen wird begrüßt.

### Stellungnahme der Verwaltung:

#### *zu Gehölze:*

Bei der falschen Bezeichnung handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Der Fehler ist dementsprechend zu korrigieren.

#### *zu Relief:*

Die Gemeinde Warngau ist der Meinung, dass die getroffenen Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung ausreichend sind. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

*zu Einfriedungen:*

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme des LBV Miesbach wird verwiesen.

*zu Außenbeleuchtung:*

Die Gemeinde wird die Informationen zur Ausführung von Außenbeleuchtungen an die Bauwerber weiterleiten.

*zu Eingrünung gen Landschaftsschutzgebiet:*

Die Gemeinde Wangau vertritt die Meinung, dass die vorhandene Eingrünung ausreichend ist und keiner Ergänzung bedarf.

*zum Artenschutz:*

Der besondere Artenschutz ist zu beachten; die Gemeinde wird den Bauwerber auf die Einhaltung der Vorgaben des § 44 BNatSchG hinweisen.

*zu Biotopkartierter Wald:*

Das AELF Holzkirchen wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme zu diesem Punkt wurde nicht abgegeben. Das Baufenster rückt um ca. 1,5 m näher an den nächstgelegenen Baum als das Bestandsgebäude. Aus der Sicht der Gemeinde ist dieser Abstand hinnehmbar. Darüber hinaus liegt es in der Verantwortung des Bauwerbers, ob der Baumwurfabstand eingehalten wird oder entsprechende konstruktive Maßnahmen am Gebäude getroffen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Planunterlagen sind entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung redaktionell zu ändern. Im Übrigen bleibt der Planentwurf unverändert, die Äußerung wird dahingehend zur Kenntnis genommen.

71. Landratsamt Miesbach, SG Verkehrswesen (Schreiben vom 02.08.2024)

2.5 ~~X~~ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Bei der Gestaltung und dem Unterhalt der Zufahrten ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs für ausreichende Sichtbeziehungen sorgen. Diesbezüglich wird eine Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, empfohlen. Hier gilt insbesondere der Abschnitt 6.3.9.3 der Rast 06 zu Sichtfeldern, nach dem Mindestsichtfelder zwischen 0,80 und 2,50m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten sind im Bereich des notwendigen Sichtdreieckes gemessen 3m vom Fahrbahnrand bzw. 5m hinter bevorrechtigtem Radfahrer; Dies gilt insbesondere bzgl. der Einfahrt auf die Kreisstraße.

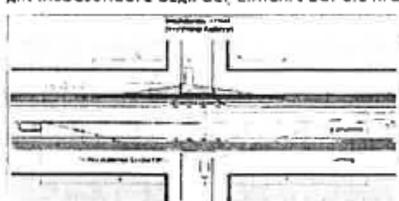


Tabella 99: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V <sub>KW</sub>	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

Quelle: 120 Sichtfelder auf ständigen Hindernissen und Bewuchs

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den Sachverhalt und die Beschlusslage zur Stellungnahme des Landratsamtes Miesbach, SG Kreisstraßen, wird verwiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

C) **Satzungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Rain“ des Planungsbüros werkbureau\_Architekten & Stadtplaner Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner, München, vom 16.02.2024 einschließlich der heute beschlossenen redaktionellen Änderungen als Satzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	12	
Ja-Stimmen:	12	
Nein-Stimmen:	0	
Persönlich beteiligt:	1	Harald Stanke

<b>Top 7 Informationen / Anfragen</b>
---------------------------------------

**Informationen:**

- a) Die Wasserleitung zum GWG Birkerfeld II wird derzeit verlegt.
- b) Die Arbeitsgruppe Feuerwehrhaus tritt nächste Woche zusammen.

**Anfragen:**

- a) Sind Angebote zu den Malerarbeiten an der Kapelle eingegangen?
- b) Die Bushaltestelle Einhaus sollte 20 Meter nach Norden versetzt werden. Aktuell stehen die Kinder zu nahe an der Straße.

- c) Wie weit sind die Planungen zum Radweg Sportplatz fortgeschritten?
- d) Gibt es eine Statistik zur Nutzung der E-Ladesäulen?
- e) Die Bereitstellung des Energiemonitors kostet jährlich 1.500 Euro. Es wird vorgeschlagen, über die Beibehaltung nachzudenken.
- f) Die Bürgerversammlung findet am 14.11.2024 statt.
- g) Werden die Parkbänke, die in der Juli-Besprechung vorgeschlagen wurden, errichtet?
- h) Sind die Kündigungen zur Nahwärmeversorgung GWG Birkerfeld I ausgesprochen worden?
- i) Die Fußwege sollten noch vor der Leonhardiwallfahrt ausgeschnitten werden.
- j) Der Allerheiligenweg ist ausgewaschen und sollte repariert werden.

Ende öffentlicher Teil: 20:15 Uhr

**Abstimmungsergebnis:**

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 15.11.24

Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister

Thomas Weimann  
Schriftführer