

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 10.09.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:25 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Frau Andrea Anderssohn	GRÜNE
Herr Anton Bader	FWG
Herr Max Bauer	FWG
Herr Engelfried Beilhack	CSU
Herr Reinhard Bücher	GRÜNE
Herr Hubert Deflorin	BP
Herr Dr. Henning Fromm	CSU
Herr Johann Gillhuber	DXL
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
Herr Klaus Thurnhuber	FWG

Entschuldigt fehlen:

Frau Barbara Deflorin	CSU
Herr Josef Gschwendtner	FWG

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

Tagesordnung:

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. Juli 2024
2. Bekanntgabe von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen
3. Vorstellung Nahwärmeversorgung Gemeinde Warngau - Kesselhaus mit BHKW und Hackgut
4. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord", Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines landw. Nebengebäudes auf Fl.-Nr. 3330, Gemarkung Warngau, Holzkirchener Str. 18
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss des Bestandes und Ersatzbau einer Wohneinheit auf Fl.-Nr. 3330, Gemarkung Warngau, Holzkirchener Str. 18
7. Bauantrag: Erweiterung des besteh. landw. Lagerraumes auf Fl.Nr. 1123, Gem. Wall, Bürg 24.
8. Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid zur Nutzungsänderung des vorhandenen Holzlagers im Dachgeschoss zu einer Wohnung auf Fl.Nr. 1297 Gemarkung Wall, Oberdickl 2
9. Informationen und Anfragen öffentliche Sitzung

Top 1	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. Juli 2024 Vorlage: 2024/0364
--------------	--

Sachverhalt:

Die Niederschrift der Sitzung vom 16.7.2024 wurde im Umlaufverfahren den Gemeinderäten übermittelt. Änderungswünsche wurden in die Niederschrift (3. Entwurf vom 19.8.2024) eingearbeitet.

Beschluss:

Die vorgelegte Niederschrift in der Fassung vom 19.8.2024 wird durch die anwesenden Gemeinderäte genehmigt.

Die Gemeinderäte

- Max Bauer
- Hubert Deflorin
- Adolf Schwarzer

nahmen an der Abstimmung nicht teil, da sie in der Sitzung vom 16.7.2024 entschuldigt fehlten..

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 15
Ja-Stimmen: 12
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 2	Bekanntgabe von nicht öffentlich gefassten Beschlüssen Vorlage: 2024/0368
--------------	--

Sachverhalt:

In der nicht öffentlichen Sitzung vom 16.7.2024 wurden nachfolgende Beschlüsse gefasst:

- Das Gewerbegebiet Birkerfeld II befindet sich im Eigentum der Gemeinde Warngau. Der Verkaufspreis wurde festgelegt.
- In der Gemeindeverwaltung sind Bewerbungen zum Flächenerwerb GWG Birkerfeld II eingegangen. Die Bewerberliste wurde vorgestellt und die grundsätzliche Zustimmung zum Führen von Verkaufsgesprächen erteilt.
- Mit der Wasserversorgung Osterwarngau eG wurde ein Vertrag zur Versorgung des neuen Gewerbegebietes Birkerfeld II geschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 3	Vorstellung Nahwärmeversorgung Gemeinde Warngau - Kesselhaus mit BHKW und Hackgut Vorlage: 2024/0369
--------------	---

Sachverhalt:

Im Gremium besteht ein erhöhter Informationsbedarf zu den gemeindlichen Einrichtungen.

Herr Martin Zeissl (InSys GbR) stellt heute die Nahwärmeversorgung Warngau vor.

Die Power-Point-Präsentation wurde mit der Einladung zur Sitzung an alle Mitglieder des Gemeinderates versandt.

In den nächsten Jahren wird der Austausch des Gaskessels (Baujahr 1986) und des BHKW notwendig. Ein Konzept wird ausgearbeitet und anschließend in der Arbeitssitzung des Energieteams besprochen. Danach folgt die Vorstellung im Gemeinderat.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 4	Aufstellung Bebauungsplan Nr. 30 "Angerweg Nord", Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: 2024/0365
--------------	---

Sachverhalt:

Der Tagesordnungspunkt startet mit dem Verlesen des nachfolgenden Textes durch den Bauamtsleiter Alexander Beer.

„Auf den Billigungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.09.2021 (TOP 5) 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) 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:

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

anwärtlich 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.

Einwender A: (Schreiben v. 02.07.2024)

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 schall-technische 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.

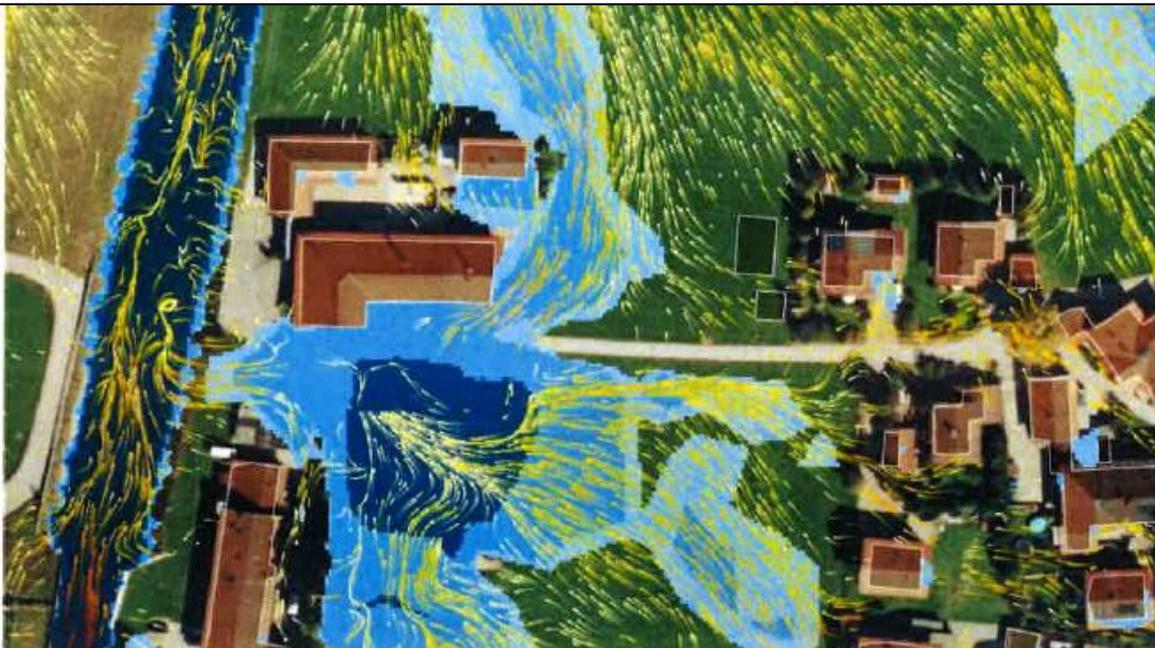
61. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; (Schreiben vom 12.06.2024)

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.



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.*

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 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, SG Brandschutz; (Schreiben vom 06.06.2024)

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 Löschwasserzisterne 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 Bauvollzugs 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 14.06.2024)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)	
<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	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<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 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<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)	
2. Träger öffentlicher Belange	
2.1 Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Staatliches Bauamt Rosenheim, Wittelsbacherstraße 11, 83022 Rosenheim, Tel.: 08031/394-0	
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 Straßenbaulastträger 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-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück bzw. von Park- und Stellflächen zugeführt werden.

Rechtsgrundlagen

- Bayer. Straßen- und Wegegesetz
- Bundesfernstraßengesetz

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

Hinweis:

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:

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.

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.

64. Planungsverband Region Oberland; (Schreiben vom 25.06.2024)

**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 02.07.2024)

**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

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

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)

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_blf_d_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.

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).

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 04.07.2024)

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 Radien 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 05.07.2024)

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 Ausbaubehatscheidung 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.

68. Energienetze Bayern GmbH; (Schreiben vom 08.07.2024)

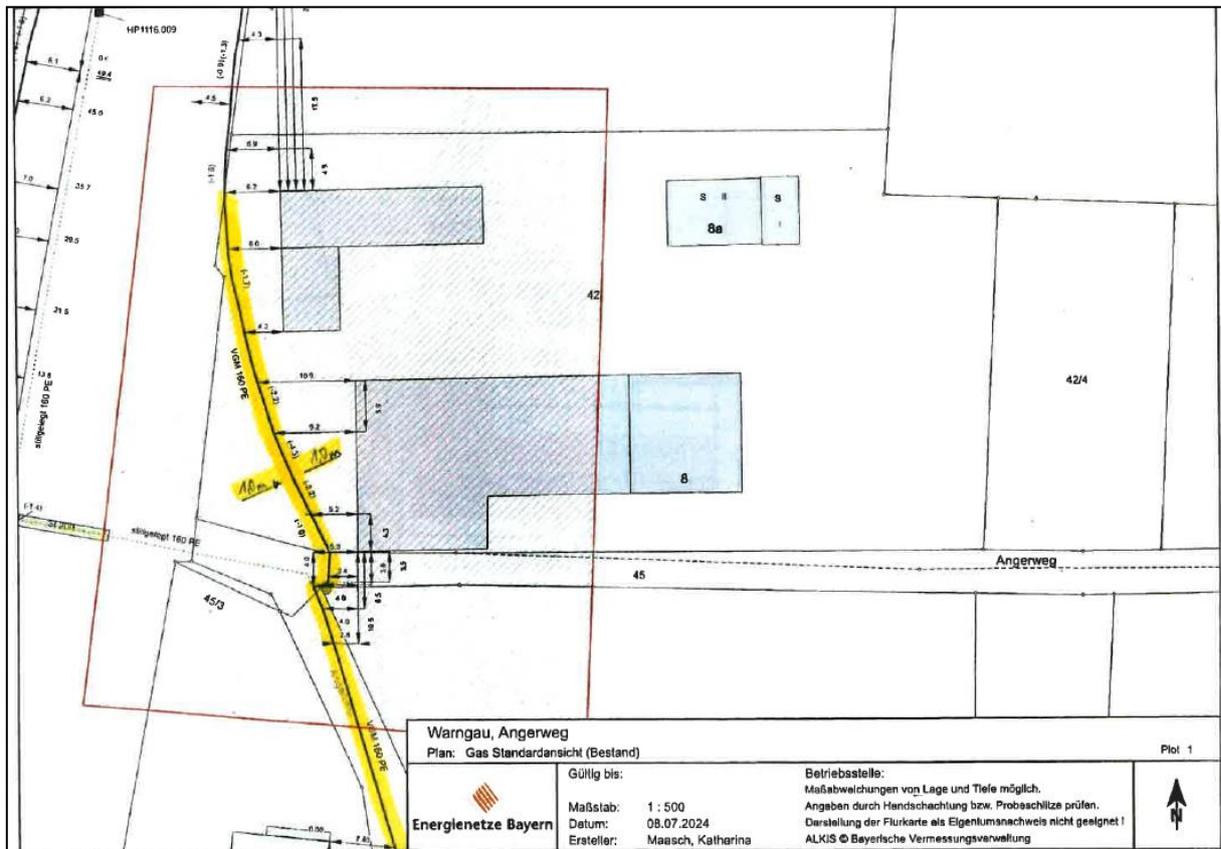
Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 30 "Angerweg Nord"

Sehr geehrter Herr Stöger,

im Bereich der oben genannten Bebauungsaufstellung 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, SG Naturschutz; (Schreiben vom 14.06.2024)

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.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Gemeinde</td> <td>Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Oberwarngau</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Flächennutzungsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>mit Landschaftsplan</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>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</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>mit Grünordnungsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Sonstige Satzung</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Frist für die Stellungnahme 08.07.2024 (§4 BauGB)</td> </tr> </table>	Gemeinde	Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Oberwarngau	<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan	<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung	<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme 08.07.2024 (§4 BauGB)
Gemeinde	Warngau, Taubenbergstraße 33, 83627 Oberwarngau																
<input type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan																
<input type="checkbox"/>	mit Landschaftsplan																
<input checked="" type="checkbox"/>	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																
<input type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan																
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan																
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung																
<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung																
2.2	<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) <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen																
	<input type="checkbox"/> 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 redaktionell 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, SG Landwirtschaft; (Schreiben vom 08.07.2024)

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

Beschlussvorschlag:

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.“ (Ende des Vortrags von Herrn Alexander Beer)

Eine anschließende Beschlussfassung gemäß den Beschlussvorschlägen der Verwaltung bleibt aus; stattdessen beginnt eine lebhafte Diskussion.

Diskussion:

Mehrere Ratsmitglieder berichten über Widerstände bzw. Ablehnung der Grundstücksnachbarn gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans. Insbesondere wird die Verkehrsanbindung der nördlich gelegenen Schreinerei bemängelt. So sei durch das geplante Projekt die Be- und Entladetätigkeit des Betriebes eingeschränkt. Dies wurde auch in der oben verlesenen Stellungnahme des Rechtsanwaltes dargestellt.

Auch sei auf die Hochwasserproblematik zu wenig Rücksicht genommen worden. Eine Nachbesserung wird empfohlen. Der Text der Stellungnahme muss zudem angepasst werden. Erläuterung zur Anpassung: *„Im Zuge der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Angerweg Nord“ nimmt die Verwaltung zum Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim Stellung. Demnach seien die Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen. Dies bedeute, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss 25 cm über dem am Gebäude anstehenden Gelände auszuführen sei. Richtig ist aber, dass die Oberkante des Rohfußbodens im **Erdgeschoss 25 cm über dem maßgebenden Wasserspiegel im Bereich des Gebäudes bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis auszuführen ist.**“*

Die zusätzlichen Einwohnerngleichwerte werden das minimale Restkontingent der Gemeinde weiter schmälern.

Bevor ein Satzungsbeschluss gefasst werden kann, muss zwingend die Verkehrssituation gelöst werden. Vorgeschlagen wird die Errichtung eines Wendehammers. In der Sitzung am 8. Oktober 2024 soll eine Lösung präsentiert werden.

Beschluss:

Die Entscheidung wird auf die nächste Sitzung vertagt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines landw. Nebengebäudes auf Fl.-Nr. 3330, Gemarkung Warngau, Holzkirchener Str. 18
Vorlage: 2024/0362**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf der Fl.Nr. 3330 der Gemarkung Warngau, Holzkirchener Straße 18.

Das Grundstück, Fl.Nr. 3330 der Gem. Warngau liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Warngau in keinem B-Plan-Gebiet. Die Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Der Antragsteller beabsichtigt, eine nichtunterkellerte, eingeschossige landwirtschaftliche Maschinenhalle mit den Maßen von 7,50 m x 12,00 m zu errichten. Die Dachneigung beträgt 24°. Die Firsthöhe der Halle beträgt 5,44 m; die Traufhöhe wird mit 3,75 m beantragt. Die Dachhaut wird mit Dachpfannen versehen.

Die landwirtschaftliche Maschinenhalle hat eine Gesamtfläche von ca. 80 m² (2 Bereiche mit je 40m²). Die Zufahrt bzw. Zugang in einer Größe von 270 m² zur Halle erfolgt durch einen wasser-durchlässigen Belag. In der Rückwand sollen 2 Sprossenfenster errichtet werden. Gleichzeitig wird die nach Osten gewandte Außenwand ebenfalls mit 2 Sprossenfenster versehen.

Die Nachbarn haben dem BV zugestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 21.06.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss des Bestandes und Ersatzbau einer Wohneinheit auf Fl.-Nr. 3330, Gemarkung Warngau, Holzkirchener Str. 18
Vorlage: 2024/0363**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Abriss des Bestandes sowie den Ersatzbau mit einer Wohneinheit auf dem Grundstück, Fl.Nr. 3330 der Gem. Warngau, Holzkirchener Straße 18.

Das Grundstück, Fl.Nr. 3330 der Gem. Warngau liegt im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Warngau in keinem B-Plan-Gebiet. Die Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau ist das Grundstück als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung einer Wohneinheit im EG und OG als Betriebsleiterwohnung mit etwa 310 m² Wohnfläche. Der Neubau soll 19,99 m x 9,49 m betragen (Ersatzbau). Im OG wird westseitig ein Balkon außermittig mit 8,80 m² sowie südseitig mit 6,88 m² beantragt. Im DG wird westseitig ein Balkon mit 5,40 m² errichtet. Gleichzeitig wird südseitig im DG ebenfalls ein Balkon mit 6,88 m² beantragt. Alle beantragten Balkone werden innerhalb des Dachüberstandes errichtet.

Der Anbau / Ersatzbau ist nicht unterkellert.

Der Ausbau des DG ist nicht Gegenstand dieses Bauantrags.

Nach der Gestaltungssatzung sind unter Punkt 6 Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-26° auszubilden. Aufgrund der bestehenden Dachformen wird vom Bauherrn eine Abweichung der Dachneigung am Bestandsgebäude beantragt. Der vordere Bereich weist eine Dachneigung von etwa 27,7° anstelle der 26° Dachneigung auf. Die Dachneigung der Querbaus beträgt 24,5°.

Die Abstandsflächen werden alle auf dem eigenen Grundstück eingehalten.

Sämtliche Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

Der Stellplatznachweis gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau ist eingehalten:

Auf dem Grundstück benötigte Stellplätze:

Je Wohneinheit: 2 Stellplätze	
Bestand Wohnhaus (5 WE)	10 Stellplätze
Bestand zusätzlicher Stellplatz je 4. WE	1 Stellplatz
Neubau Betriebsleiterwohnung (1 WE)	2 Stellplätze
<u>Summe der geforderten Stellplätze</u>	<u>13 Stellplätze</u>

Auf dem Grundstück vorhandene Stellplätze:

Stellplätze (Bestand)	11 Stellplätze
-----------------------	----------------

Stellplätze (Betriebsleiterwohnung neu)	2 Stellplätze
<u>Summe der vorhandenen Stellplätze</u>	<u>13 Stellplätze</u>

Die Wasserversorgung für die zusätzliche Wohneinheit ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau stimmt dem Bauvorhaben zum Abriss des Bestands sowie dem Ersatzbau mit einer Wohneinheit gemäß dem vorgelegten Plan in der Fassung vom 21.06.2024 zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 7 Bauantrag: Erweiterung des besteh. landw. Lagerraumes auf Fl.Nr. 1123, Gem. Wall, Bürg 24.
Vorlage: 2024/0366**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Lagerraumes auf Fl.Nr. 1123 Gemarkung Wall, Bürg 24.

Das Grundstück befindet sich laut der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau im Außenbereich. Demnach hat die baurechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB zu erfolgen.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nicht vor, da der Flächennutzungsplan das Areal als landwirtschaftliche Fläche ausweist und die Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung des Antragstellers gemäß § 201 BauGB (Landwirtschaft) ist erkennbar. Von Seiten der Verwaltung wird noch darauf hingewiesen, dass es sich nur um eine geringfügige Baumaßnahme am bereits bestehenden landwirtschaftlichen Stadel handelt.

Die Erweiterung wird mit einer Länge von 20,85 m und einer Breite von 6 m beantragt.

Die Dachgestaltung sowie die Dachneigung (22°) erfolgt gemäß Bestand.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden gesamt auf den Grundstücken des Antragstellers nachgewiesen. Eine Wasserversorgung ist nicht nötig, da es sich nur um eine Erweiterung des Lager-raumes handelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt dem geplanten Bauvorhaben gemäß dem vorgelegten Eingabeplan in der Fassung vom August 2024 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

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

**Top 8 Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Bauvorbescheid zur Nutzungsänderung des vorhandenen Holzlagers im Dachgeschoss zu einer Wohnung auf Fl.Nr. 1297 Gemarkung Wall, Oberdickl 2
Vorlage: 2024/0367**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Nutzungsänderung des vorhandenen Holzlagers im Dachgeschoss zu einer Wohnung auf Fl.Nr. 1297 Gemarkung Wall, Oberdickl 2.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um einen Weiler zwischen den Ortschaften Bernloh und Wall. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau liegt dieser Weiler im Außenbereich der Gemeinde Warngau.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen besteht aus einem Bauernhaus sowie einem Wirtschaftsgebäudeteil mit Tenne und ehemaligem Stall.

Die Landwirtschaft ist stillgelegt (keine Privilegierung), die Wirtschaftsflächen werden in dieser Form nicht mehr benötigt. Tenne, Stall, etc. stehen leer und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Lediglich die Garage im westlichen Teil des Gebäudes wird derzeit noch genutzt.

Mit dem Antrag auf Bauvorbescheid werden 3 fast identische Varianten (A-C) vorgelegt, die sich in der Ausführung des Zugangs lediglich unterscheiden. Vom Antragsteller wird die Variante A (Zugang über bereits bestehendes Treppenhaus) favorisiert. Außerdem werden pro Dachseite 2 Dachflächenfenster beantragt.

Bei der geplanten Nutzungsänderung soll das bestehende Holzlager in eine neue Wohneinheit für den Eigenbedarf (Sohn) umgeändert werden.

Die Nutzungsänderung zu einer Wohnnutzung ist als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Nach herrschender Meinung ist die Entscheidung über die Zulässigkeit nicht bevorrechtigter Vorhaben im Außenbereich, deren Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt, nicht dem Verwaltungsermessen überlassen; auf ihre Zulassung besteht vielmehr ein Rechtsanspruch.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein sog. begünstigtes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Im Außenbereich ist die Gestaltungssatzung der Gemeinde Warngau nicht anzuwenden. Bei einer zusätzlichen Wohneinheit sind 2 Stellplätze dauerhaft nachzuweisen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage. Die Versorgung mit Trinkwasser ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasserverband Bernloh-Einhaus gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau erteilt dem vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung vom bestehenden Holzlager im DG in eine Wohnung gemäß dem vorgelegten Plan vom Juli 2024 bzgl. der Variante A das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 9 Informationen und Anfragen öffentliche Sitzung

Informationen des Bürgermeisters:

- Die Baugenehmigung zur Errichtung einer Asylunterkunft wurde vom Landratsamt Miesbach erteilt. Im November wird der Untergrund vorbereitet und anschließend werden die Wohncontainer aufgestellt. Die Unterkunft hat die Anschrift Valleyer Str. 62 erhalten.
- Die Planung zum neuen Feuerwehrhaus Warngau wurde mit den Mitgliedern der Feuerwehr abgestimmt. Eine Vorstellung der Planung erfolgt in einer Arbeitssitzung.
- Die Fräsarbeiten an der Straße in Draxlham sind abgeschlossen.

Anfragen aus dem Gremium:

- Die Poststelle im Lagerhaus schließt. Das Schreibwarengeschäft Conny Kranz

übernimmt die Poststelle.

- Der Allerheiligenweg ist ausgeschwemmt und muss saniert werden.
- Die Sträucher zum Fußweg Richtung Allerheiligenweg müssen zugeschnitten werden.
- Die Straße in Wall beim Hössenthal wurde beim letzten Regen ausgeschwemmt.
Der Einbau von Rasengittersteinen oder einer Betonrinne wäre sinnvoll.
- Die Vorgaben der Plakatierverordnung werden nicht von allen eingehalten.
- Der Deutsche Wetterdienst warnt vor schweren Unwettern am Wochenende.

Abstimmungsergebnis:

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 18.10.24

Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister

Thomas Weimann
Schriftführer