

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

Sitzungstermin: Dienstag, den 10.05.2022
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 21:50 Uhr
Ort, Raum: Rathaus Oberwarngau, Sitzungssaal

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Anwesend sind:

Anderssohn, Andrea 3. Bürgermeisterin

Bader, Anton

Bauer, Max

Beilhack, Engelfried

Bücher, Reinhard

Deflorin, Barbara

Deflorin, Hubert

Gillhuber, Johann

Gschwendtner, Josef

Huber, Peter

Obermüller, Leonhard 2. Bürgermeister

Rank, Florian

Schwarzer, Adolf

Spannring, Michael

Stanke, Harald

Thurnhuber, Klaus 1. Bürgermeister

Entschuldigt fehlen:

Dresel, Winfried, Dr.

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 19.04.2022
2. Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen
3. Bauantrag: Neubau einer Maschinenhalle und einer Imkerei in Bernloh, Flur-Nr. 1164/2 Gemarkung Wall
4. Bauantrag: Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine Einrichtung der Großtagespflege und eines Familienzentrums auf Grundstück "Schulweg 12", Flur-Nr. 107/1 Gemarkung Warngau
5. Tekturantrag: Zum Kiesabbau mit Rekultivierung "In der Wolfsläng" - Tektur der Verfüllung, auf den Grundstücken Flur-Nrn. 3611/11 TF und 3581 TF Gemarkung Warngau
6. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 17 "Piesenkamer Straße" - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans - Aufstellungsbeschluss
7. Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 7 "Wall - Kreisstraße MB 10" - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
8. Bauleitplanung: Einbeziehungssatzung "Marstaller Werkstätten" - Osterwarngau - Abwägungsbeschlüsse und Beschluss der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB
9. Abstimmung über die Einführung des Seniorentickets 65+
10. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Top 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 19.04.2022

Dem Inhalt der vorgelegten Niederschrift wird zugestimmt.

Gemeinderat Adolf Schwarzer nahm an der Beschlussfassung nicht teil, da er in der Sitzung vom 19.4.2022 entschuldigt fehlte.

Abstimmungsergebnis:

| | | |
|-----------------------|----|----------------------------------|
| Anwesend: | 16 | |
| Ja-Stimmen: | 15 | Ohne Gemeinderat Adolf Schwarzer |
| Nein-Stimmen: | 0 | |
| Persönlich beteiligt: | | |

Top 2 Bekanntgabe von nichtöffentlich gefassten Beschlüssen

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber gibt folgende Auftragsvergaben aus der nicht öffentlichen Sitzung vom 19.4.2022 bekannt:

1. Straßenbauprogramm 2022

Der Auftrag für das Straßenbauprogramm 2022 wurde nach Durchführung einer „Beschränkten Ausschreibung“ in der Sitzung vom 19. April 2022 an die Firma Peter Bau aus Bad Tölz GmbH gemäß Angebot vom 6.4.2022 mit einer geprüften Brutto-Auftragssumme in Höhe von 402.818,63 € vergeben.

2. Auftragsvergabe Fundamentplatte neue Fahrradabstellanlage am Bahnhof Warngau

Die Gemeinde Warngau beabsichtigt im Rahmen der Bike-and-Ride-Offensive der Deutschen Bahn AG eine Fahrradüberdachung für 24 Einstellplätze am Bahnhof Warngau zu errichten. Der Auftrag für die Herstellung der zugehörigen Fundamentplatte einschließlich der dafür notwendigen Erd-, Pflaster- und Stahlbetonarbeiten wurde nach Durchführung einer „Beschränkten Ausschreibung“ an die Firma Heinrich Stadler GmbH aus Hausham vergeben. Die geprüfte Brutto-Auftragssumme beträgt 39.500,86 €.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 15 Ohne Gemeinderat Schwarzer
Nein-Stimmen:
Persönlich beteiligt:

| |
|---|
| Top 3 Bauantrag: Neubau einer Maschinenhalle und einer Imkerei in Bernloh, Flur-Nr. 1164/2 Gemarkung Wall |
|---|

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 19.04.2022 vorgestellt und diskutiert. Aufgrund fehlender Unterlagen und nicht geklärter Fragen wurde der Antrag zurückgestellt.

Folgende Unterlagen bzw. Fragen sollten durch den Antragsteller geklärt werden:

1. Die geplante Zufahrt soll über das Grundstück Flur-Nr. 1164 Gemarkung Wall erfolgen. Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Antragstellers, weshalb der Nachweis für die dauerhafte dingliche Sicherung der Zufahrt über das Nachbargrundstück in Form eines eingetragenen Geh- und Fahrrechts geführt werden muss.
2. Laut Eingabeplan ist ein Büro mit Verkaufsraum im EG sowie WC und Waschraum im UG geplant. Dies unterstellt, dass die Räumlichkeiten für den Aufenthalt von Personen dienen, weshalb die Wasserversorgung und Abwasserversorgung für das Grundstück geklärt werden muss.
3. Dem Bauvorhaben fehlt die räumliche Nähe zum Hauptbetrieb, was zur Behinderung der betrieblichen Abläufe führen könnte.
4. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kartierter Haag (siehe Lageplan und Luftbild).
5. Der Antragsteller ist nicht Grundstückseigentümer, deshalb stellt sich die Frage ob ein langfristiger Grundstückszugriff mit Nutzungsrecht besteht?
6. In welchem Ausmaß/Umfang wird die Imkerei betrieben? Welche Imkerei Produkte werden produziert (Betriebsbeschreibung, Öffnungszeiten)?
7. Wie hoch wird der Kundenverkehr eingeschätzt? Sind Kundenparkplätze geplant?

Zwischenzeitlich wurden folgende Unterlagen vom Antragsteller erbracht:

1. Vorlage des Kaufvertrages vom 26.08.2013, UrkNr. 484/S/2013, mit dem unter Nr. VI. eingeräumten Geh- und Fahrrecht auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1164 Gemarkung Wall. Damit verbunden ist die Verpflichtung der Verkehrssicherungs-, Streu- und Schneeräumpflicht der von diesem Geh- und Fahrrecht betroffenen Fläche. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flur-Nr. 1164/2 Gemarkung Wall) ist ebenfalls berechtigt sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen zweckdienlichen Leitungen und Anlagen samt Zubehör auf dem dienenden Grundstück (Flur-Nr. 1164) zu führen.

2. Die Wasserversorgung ist mit dem Wasserbeschaffungsverband Bernloh-Einhaus geklärt und gesichert. Die Abwasserentsorgung soll über eine Klär- und Faulgrube mit biologischer Abwasserreinigung erfolgen.
3. Die Bedenken bzgl. der räumlichen Nähe zum Betrieb können ausgeräumt werden, da der Antragsteller aus betriebswirtschaftlichen Gründen nur Maschinen in der geplanten Maschinenhalle einlagern wird, die er nicht täglich benötigt.
4. Der Haag an der westlichen Grundstücksgrenze ist nicht durch die Baumaßnahme betroffen.
5. Vorlage der Bestellung eines Erbbaurechts vom 05.04.2022, UrkNr. 741/2022, zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Antragsteller. § 1 der Urkunde regelt, dass das Erbbaurecht mit dem Tag der Eintragung im Grundbuch beginnt und nach Ablauf von 33 Jahren endet, das ist der 04.04.2055.
6. Im Verkaufsraum der Imkerei ist ausschließlich der Verkauf von Imkerei- und Imkerei-Nebenprodukten geplant. Die Öffnungszeiten des Verkaufsraums sind freitags und samstags von jeweils 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr vorgesehen.
7. Die Anzahl der Stellplätze sind beiliegendem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.

Zudem erklärt der Antragsteller, dass die Niederschlagswasserbeseitigung mit dem Landratsamt abgesprochen werden soll. Hierfür stehen zwei Varianten zur Diskussion. Variante 1 sieht eine Oberflächenversickerung vor, wobei die zur Verfügung stehende Fläche möglicherweise nicht ausreicht. Variante 2 wäre ein Sickerschacht, welche aus Sicht des Antragstellers unproblematisch eingeschätzt wird. Die Voraussetzungen hierfür werden aus seiner Sicht erfüllt.

Die Anfrage beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Holzkirchen hat ergeben, dass das Vorhaben bereits bekannt ist und der Bienenbeauftragte des Bezirkes die Örtlichkeit besichtigt hat. Eine umfangreiche Stellungnahme wird das AELF erst im Rahmen der Beteiligung im Genehmigungsverfahren an das Staatliche Bauamt abgegeben.

Wortmeldungen:

GR Bücher teilt mit, dass sich die Zurückstellung gelohnt hat und heute alle offenen Punkte beantwortet und geklärt sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom vorliegenden Bauantrag und den nachgereichten Unterlagen und Informationen und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Maschinenhalle und einer Imkerei in Bernloh auf dem Grundstück Flur-Nr. 1164/2 Gemarkung Wall.

Gemeinderat Max Bauer nahm an der Beratung und Beschlussfassung wegen persönlicher Beteiligung nicht teil.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 15 ohne Gemeinderat Max Bauer
Nein-Stimmen: 0
Persönlich beteiligt:

Top 4 Bauantrag: Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine Einrichtung der Großtagespflege und eines Familienzentrums auf Grundstück "Schulweg 12", Flur-Nr. 107/1 Gemarkung Warngau

Sachverhalt:

Die vorliegende Planung für den Umbau wurde in Abstimmung mit Frau Michaela Hallmannsecker vom Fachbereich Jugend und Familie im Landratsamt Miesbach erarbeitet. Der 2. Rettungsweg ist nicht zwingend vorgeschrieben. Um jedoch in der Nutzung, z. B. durch Beschränkung der Personenzahl je Veranstaltung nicht eingeschränkt zu sein, schlägt die Verwaltung vor eine Fluchttreppe an der Südseite des Gebäudes anzubringen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau befindet sich das Gebäude innerhalb des Bereichs „Sondergebiet für öffentliche Nutzung“.

Wortmeldungen:

- GR Beilhack: Es sollte schon feststehen wie weiter Verfahren wird, damit es zum Tragen kommt.
- GR Spannring findet die Begründung für die Außentreppe nachvollziehbar. Die die geplante Außengestaltung ist aber nach der gemeindlichen Gestaltungssatzung seiner Meinung eigentlich in der Gemeinde nicht erlaubt
- GR Gillhuber bemängelt, dass keine Bedarfszahlen für die Nachmittagsbetreuung und Mittagsbetreuung vorliegen und damit nicht klar ist, wie viele Kinder betreut werden können. Er erkundigt sich außerdem, ob die bestehenden Bäder und Küchen neu gebaut werden.
- GR Rank merkt an, dass ein erhöhter Platzbedarf anzunehmen ist.
- GR Huber erkundigt sich, ob die die notwendige Fluchttreppe eine Fertigteiltreppe werden soll? Er denkt, es ist besser, man baut die Treppe erst später, wenn der Betrieb aufgenommen wurde und schaut, wie sich das alles entwickelt und wo am besten die Treppe platziert wird.
- GR Schwarzer stört die Ansicht mit der geplanten Treppe nicht. Die Baukosten sind für Ihn nachvollziehbar.
- GR Gschwendtner findet die Treppe on Ordnung, eine andere Platzierung, evtl. zur besseren Nutzung der Treppe, würde er begrüßen.
- GR Bücher interessiert, ob die Treppe die Brandschutzaufgaben erfüllt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Planung für die Nutzungsänderung eines Wohnhauses (ehem. Lehrerwohnhaus) in eine Einrichtung der Großtagespflege und eines Familienzentrums zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 5 Tekturantrag: Zum Kiesabbau mit Rekultivierung "In der Wolfsläng" - Tektur der Verfüllung, auf den Grundstücken Flur-Nrn. 3611/11 TF und 3581 TF Gemarkung Warngau

Sachverhalt:

Die folgenden textlichen Erläuterungen wurden erstellt durch das Büro:

Wankner und Fischer Partnerschaft MBB Landschaftsarchitekten und Stadtplaner aus Eching

1. ANLASS DER PLANUNG

Für die Grundstücke der Flurnummern 3611/1 und 3581, Gemeinde und Gemarkung Warngau, bestehen u.a. die folgenden Genehmigungen:

- Bescheid vom 15.06.2010, AZ: 31/602 2/2008-95-TK, Tektur zur Erweiterung der Kiesabbaufäche, Änderung der Abbauabschnitte sowie Errichtung einer Kiessortieranlage mit Absetzbecken, Fa. Georg Froschauer Erdbewegungen GmbH
- Bescheid vom 23.12.2014 + Berichtigung vom 28.06.2017, AZ: 33.3-1705.1/2, Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Errichtung einer Brech- und Siebanlage [...], Fa. RESULT-Recycling GmbH & Co. KG

Die Firma RESULT-Recycling GmbH & Co. KG betreibt seit einigen Jahren auf Fl.Nr. 3611/1 der Kiesgrube Warngau „In der Wolfsläng“ eine Recyclinganlage mit Brech- und Siebanlage und Kiessortieranlage. Ein Teilbereich dieser Flurnummer, inkl. einer Teilfläche von Fl.Nr. 3581, wurde vom Vorbesitzer (Fa. Georg Froschauer Erdbewegungen GmbH) noch nicht vollständig ausgebeutet und wiederverfüllt. Hinzu kommt, dass der Kiesgrube immer häufiger von verschiedenen Firmen und Bauherren Böden und Bauschuttmaterialien angedient werden, die nicht den Zuordnungswerten Z1.1 entsprechen; das Material muss daher oftmals abgelehnt und in weiter entfernte Gruben oder Depo-nien verbracht werden. Zudem muss Z1.2 Material, das auf der genehmigten Lagerfläche zwischengelagert wird, zur endgültigen Verbringung wieder von der Fläche abtransportiert werden, was einen ökonomischen und ökologischen Mehraufwand bedingt.

Um das Versäumnis der unvollständigen Ausbeute und Verfüllung zeitnah nachzuholen und um den Bedarf des Landkreises Miesbach sowie der benachbarten Landkreise bedienen zu können, beabsichtigt der Antragsteller mit dem hier vorliegenden Tektur-Antrag eine Anhebung des zulässigen Verfüllmaterials von bisher Z-1.1 auf Z-1.2.

2. ANTRAGSTELLER

Die Firma RESULT-Recycling GmbH & Co. KG hat die Fl.Nr. 3611/1, Gemarkung Warngau im Jahr 2012 von der Firma Georg Froschauer Erdbewegungen GmbH käuflich erworben, um dort die o.g. Recyclinganlage zu betreiben. Hierfür gilt der BImSchG Bescheid vom 23.12.2014 inkl. der Berichtigung vom 28.06.2017. Für den noch fertig abzubauenen und zu verfüllenden Bereich gilt bisher der Abbau Bescheid vom 15.06.2010 des ehemaligen Grundstückbesitzers (Fa. Froschauer). Antragsteller für die vorliegende Tektur ist somit:

Firma RESULT-Recycling GmbH & Co. KG Anschrift:
Lechwiesenstraße 9, 86899 Landsberg am Lech
Geschäftsführer: Rudolf Groll, Ralph Stumpe, Karl Zingerle
Bereichsleiter: Mario Šuker

3. PLANUNGSUMGRIFF & ERSCHLIEßUNG

Der Tekturbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 3611/1 (Eigentümer: Fa. RESULT-Recycling) und 3581 (Eigentümer: Gemeinde Warngau) in der Gemeinde und Gemarkung Warngau im Landkreis Miesbach, mit rund 0,5 ha Fläche. Die Erschließung erfolgt unverändert über die B318 im Westen und die davon abgehende Ahornallee, von der unmittelbar nach dem Kreuzungspunkt die Zufahrt zur Kiesgrube und zur Recyclinganlage abgeht.

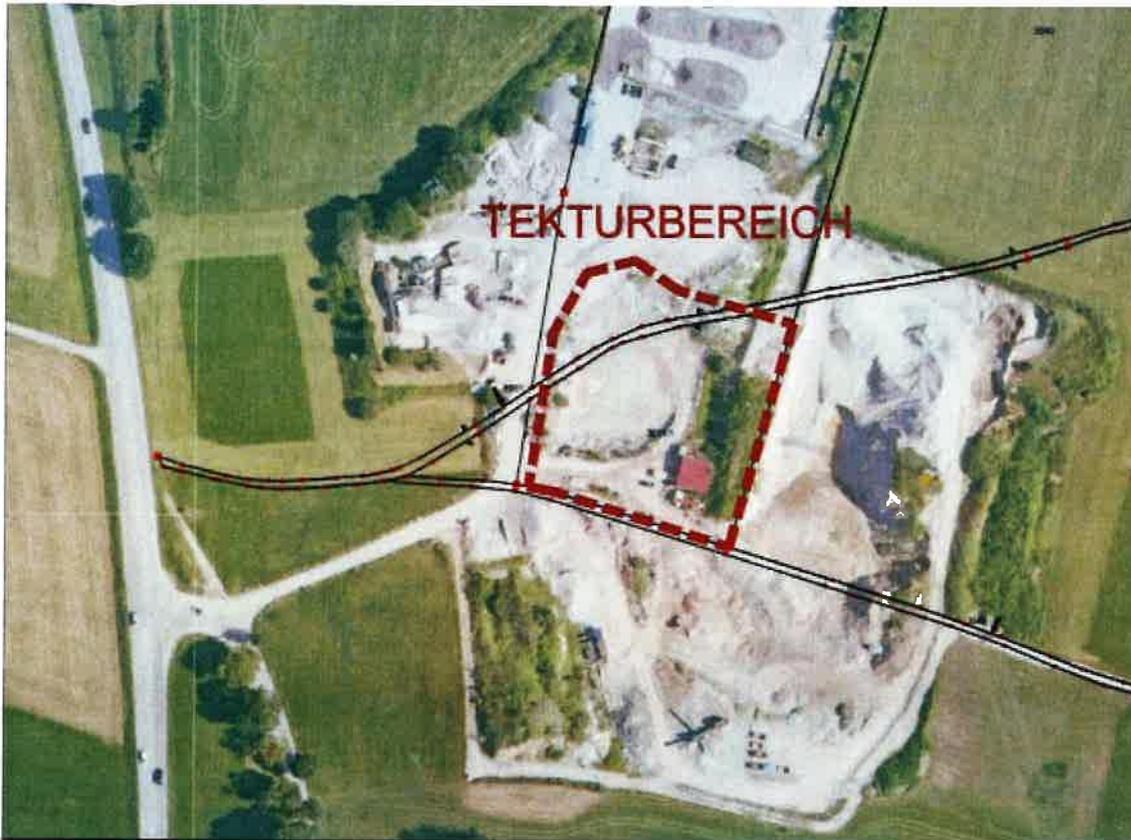


Abb. 1: Luftbild mit Darstellung des Tekturbereichs

4. BESCHREIBUNG DES ABBAUS

Das Abbauvorgehen bleibt im Wesentlichen unverändert gegenüber den Auflagen des Bescheids vom 15.06.2010 und den dazugehörigen Plänen:

- Trockenabbau ohne Eingriff in das Grundwasser
- Abbausohle auf ca. 690,00 m ü.NN KIESABBAU MIT REKULTIVIERUNG „IN DER WOLFSLÄNG“
- Einhaltung der Sicherheitsabstände (5 m von Abbau-Oberkante zum benachbarten Grundstück Fl.Nr. 3540 im Osten)

Im Tekturbereich befindet sich die Grubensohle derzeit auf ca. 702,00 m ü.NN. Bei den obersten 1,5 m handelt es sich um alte Auffüllungen der Fa. Froschauer, die vor dem Abbau des darunter anstehenden Kieses zunächst noch entfernt werden müssen. Anschließend kann bis zur genehmigten Abbausohle von 690,00 m ü.N.N. Kies mit einer Restmächtigkeit von ca. 10,5 m abgebaut werden. Dies entspricht noch rund 21.000 m³.

Mit vorliegender Tektur wird auch eine Änderung der Abbauböschung beantragt.

Der Bescheid vom 15.06.2010 gibt bisher eine Abbauböschung von 45° vor. Aufgrund der relativ kleinen Tekturfläche und der im Verhältnis dazu hohen Restmächtigkeit an abzubauenen Kies, würde sich bei einer 45° Böschung ein sehr beengter Arbeitsraum ergeben. Um besser arbeiten zu können und den Standort noch so gut wie möglich ausnutzen zu können, wird für den restlichen Aushub des Tekturbereichs somit eine Abbauböschung von 60° (1:0,58) beantragt. Siehe hierzu Plan „Abbauplan mit Schnitten, M 1:500“.

5. BESCHREIBUNG DER WIEDERVERFÜLLUNG

5.1 Verfüllmaterial

Mit der vorliegenden Tektur wird eine Verfüllung mit mineralischem Material bis zu den Zuordnungswerten Z 1.2 (Feststoff und Eluat) nach den Anlagen 2 und 3 des Leitfadens für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (nachfolgend VerfüllLeitfaden) beantragt.

Der Bescheid vom 15.06.2010 lässt bisher nur Verfüllmaterial bis zu den Zuordnungswerten Z 1.1 (Feststoff und Eluat) zu. Zur Festlegung der Standortkategorie und um in der Folge eine mögliche Verfüllung mit mineralischem Material bis zu den Zuordnungswerten Z 1.2 zu prüfen, wurde eine Hydrogeologische Standortbeurteilung erstellt (siehe Anlage). Diese Standortbeurteilung hat knapp zusammengefasst folgendes ergeben:

- GW-Flurabstand > 3 m (hier: Flurabstand ab Abbausohle ca. 46 m; auf ca. 644,25 m ü.N.N.)
- Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung: hoch
- Sorptionsfähigkeit der Grundwasserüberdeckung: gering durchlässig (u.a. 16 m mächtige Lehmschicht direkt unterhalb der Abbausohle)
- Gesamtbewertung des Standorts: wenig empfindlich
- Standortkategorie: C1

Die Hydrogeologische Standortbeurteilung kommt somit zu dem Ergebnis, dass die Kiesgrube der Fa. RESULT-Recycling GmbH & Co. KG als wenig 7 Standort mit einer hohen Schutzfunktion für die Wiederverfüllung mit Z 1.2 Material geeignet ist. Für die Verfüllung eines Standortes der Kategorie C1 sind gemäß Verfüll-Leitfaden folgende Materialien zugelassen:

- Örtlich anfallender Abraum und unverwertbare Lagerstättenanteile
- Bodenaushub, auch mit mineralischen Fremdanteilen bis zu 10 Vol.-%
- rein mineralischer, vorsortierter Bauschutt
- Gleisschotter (es gelten Anforderungen an das Material wie für Trockenverfüllungen Standortkategorie B, jedoch mit den jeweiligen Zuordnungswerten für die Kategorie C)
- Boden aus Bodenbehandlungsanlagen (es gelten die Anforderungen an das Material wie für Trockenverfüllungen Standortkategorie B)

Der Bauschutt- und Gleisschotteranteil darf zusammen max. 1/3 der jährlichen Verfüllmenge betragen. Auch wenn gemäß Verfüll-Leitfaden für die Verfüllung eines Standortes der Kategorie C1 Gleisschotter zugelassen ist, beabsichtigt die Firma RESULT-Recycling GmbH & Co. KG keine Verfüllung von Gleisschotter am Standort Warngau. Das Verfüllmaterial wird auf die Sorptionsschicht aufgebracht und bis zur Unterkante der Endabdeckung aufgetragen.

5.2 Technische Sorptionsschicht

Gemäß Hydrogeologischer Standortbeurteilung handelt es sich um einen Standort der Kategorie C. Die direkt unterhalb der Abbausohle anstehende 16 m mächtige Lehmschicht könnte als natürliche Sorptionsschicht dienen. Für den Eignungsnachweis muss die Lehmschicht jedoch noch vor der Verfüllung entsprechend beprobt und untersucht werden. Sollte die Lehmschicht die Anforderungen an eine Sorptionsschicht nicht erfüllen, muss eine technische Sorptionsschicht nach den Anforderungen des Verfüll-Leitfadens, Anlage 8b eingebaut werden:

- Klassifizierung des Materials
- Kationenaustauschkapazität $KAK_{eff} \geq 5 \text{ cmol+}/\text{kg}$

- Durchlässigkeitsbeiwert Kf-Wert 10-6 bis 10-7 m/s
- Stoffgehalte bis Zuordnungswerte Z 1.1
- Nachweis der Homogenität, Ebenheit, Schichtdicke über die gesamte Grubensohle und auch in Randbereichen
- Schichtdicke: 2 m (für Verfüllhöhe < 15 m), 2,5 m (für Verfüllhöhen 15 bis 20 m) bzw. 3 m (für Verfüllhöhen 20 bis 30 m)
- Wannenförmige Ausbildung an den Rändern (mind. 1 m hoch)

6. BESCHREIBUNG DER REKULTIVIERUNG

Die mit Bescheid vom 23.12.2014 genehmigte Rekultivierungsplanung für Fl.Nr. 3611/1 und 3581 TF bleibt durch diesen Tekturantrag unverändert.

- Herstellung eines abwechslungsreichen amphibischen Kleingewässer- und Substratmosaiks
- Schaffung magerer sekundärer Trockenstandorte
- Modellierung des Geländes gemäß den Höhenangaben im Rekultivierungsplan
- Herstellung abwechslungsreicher Kleingewässer mit Habitateignung für Amphibien und maximalen Wassertiefen von 1,5 m bzw. 1,0 m –
- Schaffung von Rohboden- und Sukzessionsstandorten ohne Ansaat und Pflanzung

Auf die geplante Wiederverfüllung mit Z 1.2 Material wird eine Rekultivierungsschicht aus örtlich anfallendem Abraum und Bodenaushub aufgebracht, deren Schadstoffgehalt die Z 0 Werte nicht überschreitet. Die endgültige Geländegestalt ist dabei dem Ausgangszustand nachzuempfinden und an die Geländehöhen der angrenzenden Grundstücke anzugleichen. Siehe hierzu Plan „Renaturierungsplan, M 1:500“ von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Datum: 21.05.2014.

Wortmeldungen

GR Beilhack: hat kein Vertrauen in das Landratsamt. Stein des Anstoßes war der Gleis-schotter, der hochgiftig ist, er weiß nicht, ob das Landratsamt dafür zuständig ist.

GR Bücher

bittet um Erlaubnis, für die neue GR Mitglieder einen Rückgriff in die Vergangenheit bzw. in das Jahr 2017 machen zu dürfen und erläutert um was es mit dem vorliegenden Antrag seiner Meinung eigentlich geht.

Er weist darauf hin, dass für die Überwachung der Verfüllung und Rekultivierung der Landkreis zuständig ist. Er erinnert daran, dass von der Gemeinde damals Rechtsmittel in Anspruch genommen wurden.

1. Der Kiesabbau wurde erstmals im April 1994 vom Gemeinderat und LRA genehmigt.
2. Weitere Verlängerungen, Kiessortieranlage und Flächenerweiterungen am 8.10.2002 ebenfalls vom GR und LRA.
3. Zu keinem Zeitpunkt hat der Gemeinderat einem Bauschuttrecycling oder ähnlichem zugestimmt (das LRA jedoch schon 2004).
4. Das Jahr 2014 war gekennzeichnet vom letztlich erfolglosen Widerstand der Gemeinde gegen eine Verlängerung des Recycling-Betriebes, nicht gegen den Kiesabbau, auch die juristischen Bemühungen schlugen fehl.

5. Mit Bescheid vom 23.12.2014 hat das Landratsamt Miesbach den von Result beantragten Weiterbetrieb bis 31.12-2025 genehmigt und damit das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.

Zuletzt hat der Gemeinderat am 14.11.2017 beschlossen den Weiterbetrieb nach dem 31.12.2025 vorsorglich zu untersagen. Die Materialien und Schadstoffe die dort abgelagert wurden, kennt seiner Meinung nach keiner. Deswegen kann die Tektur heute nicht beschlossen werden. Unterlagen von und für die Fachleute wurden in den vergangenen Sitzungen vorgeschlagen und wurden nie gesichtet. Dieses Thema sollen die Fachleute des Landratsamtes Miesbach prüfen entscheiden. Die Gefahren für das Grundwasser und weitere Umweltthemen werden immer kritischer betrachtet. Er ist der Meinung, der Gemeinderat kann heute nicht zustimmen und empfiehlt eine Ablehnung.

BGM Thurnhuber meint, wir benötigen mehr Informationen vom Landratsamt Miesbach und dann erst wenn diese vorliegen, sollten Entscheidungen getroffen werden. Er meint, das Thema heute zurückzustellen.

GR Gillhuber erkundigt sich, ob es Informationen von anderen Kiesgruben in der Umgebung vorliegen.

GR Spannring erläutert zum besseren Verständnis die unterschiedlichen Einbauklassen:

Z0 Material ist ohne Einschränkungen deponierbar.

Material der Einbauklasse Z1.2 darf nur bei hydrogeologisch günstigen Voraussetzungen deponiert werden. Er schlägt vor, dass sich der Gemeinderat die tatsächlichen hydrogeologischen Verhältnisse von einem unabhängigen Experten, z.B. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim erläutern lässt.

GR Gschwendtner sieht das Verfüllen sehr skeptisch. Dem geplanten Abbau könnte er zustimmen.

GR Rank ist davon überzeugt, dass man in den Kiesgruben heute nicht mehr alles reinkippen kann, da alles überwacht wird. Das Landratsamt Miesbach soll das erklären.

GR Stanke findet, dass genau geprüft werden und vom Landratsamt Miesbach alles aufgelistet werden soll, das verfüllt wird.

GR Bauer erkundigt sich, wann der Antrag eingegangen ist? Seine Meinung nach hat die Gemeinde nur 2 Monate Zeit, um abzustimmen, sonst wird das gemeindliche Einvernehmen vom Landratsamt Miesbach einfach ersetzt.

GR Bader erkundigt sich, wie lange der Betrieb noch läuft ?

Erster Bürgermeister Klaus Thurnhuber erwidert, dass seiner Kenntnis nach die vorliegende Genehmigung noch bis zum 31.12.2025 gilt.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und die Fachabteilung vom Landratsamt wird zur nächsten Gemeinderatssitzung geladen, um weitere Informationen zu bekommen und die Prüfpflicht vom Landratsamt zu erläutern.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 16
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 2
Persönlich beteiligt:

Top 6 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 17 "Piesenkamer Straße" - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans - Aufstellungsbeschluss**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan „Piesenkamer Straße“ wurde bis dato 5 Mal geändert:

- 1. Änderung:
 - Schaffung von Baurecht für ein Doppelhaus an der „Bahnhofstraße“ auf den Grundstücken Flur-Nrn. 1221/5 und 1221/6 Gemarkung Warngau, mit Festsetzung der max. Hausbreite auf 11 m
 - Erweiterung des Baurechts um zwei Anbauzonen für Wintergärten auf Grundstück Flur-Nr. 1221/4 Gemarkung Warngau
- 2. Änderung:
 - Vergrößerung des Baufensters der Garage auf Grundstück Flur-Nr. 1221/6 Gemarkung Warngau
- 3. Änderung:
 - Erweiterung des Baurechts für den östlichen erdgeschossigen Wintergarten von 3 m auf 4 m auf Grundstück Flur-Nr. 1221/4 Gemarkung Warngau
- 4. Änderung:
 - Für die Grundstücke südlich der „Setzbergstraße“ wird die GRZ für Einzelhäuser festgesetzt (durch Neuparzellierung von 4 Doppelhäusern zu 6 Einzelhäusern)
 - Festsetzung der Vollgeschoße auf II = EG + OG.
- 5. Änderung:
 - Für die Grundstücke an der „Bahnhofstraße“ Erhöhung der Hausbreite m. GRZ auf 0,3.

Die aktuelle Fassung ist vom Mai 2010 und auf der Homepage der Gemeinde Warngau unter:

www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplaene-rechtskraeftig/bebauungsplaene

www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplaene-rechtskraeftig/bebauungsplaene

veröffentlicht.

Mit Datum vom 04.04.2022 stellen die Eigentümer des Grundstücks „Setzbergstraße 15“ den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Piesenkamer Straße“. Ziel dieser Änderung soll die Möglichkeit der Nachverdichtung auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans sein. Die Planungen hierzu begannen bereits vor zwei Jahren. Der vorliegende Entwurf mit einem Vorschlag zur Nachverdichtung entspricht den Vorstellungen der Antragsteller.

Das gemeindliche Grundstück Flur-Nr. 1221/7 Gemarkung Warngau liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs. Der Gemeinderat hat sich dafür ausgesprochen auf diesem Grundstück eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen zu ermöglichen. Eine konkrete Planung für das Grundstück liegt allerdings noch nicht vor. Es ist derzeit nicht absehbar, wann damit zu rechnen ist.

Die Antragsteller beantragen nun mit Schreiben vom 04.04.2022 das gemeindliche Grundstück aus dem Geltungsbereich zu entnehmen und den Aufstellungsbeschluss für die privat genutzten Grundstücke zu fassen, damit das Verfahren gestartet werden kann. Die Verwaltung schlägt vor den Geltungsbereich auf die Grundstücke südlich der „Setzbergstraße“ zu begrenzen (s. Lageplan).

Wortmeldungen:

GR Barbara Deflorin vertritt die Meinung, dass die Verwaltung die Bauherren nicht so lange warten lassen darf. 2 Jahre Wartezeit sind ihrer Meinung eine zu lange Wartezeit. Das Thema „betreutes Wohnen“ kann sich ewig hinziehen.

GR Beilhack GRZ erkundigt sich, was die Gemeinde dort bekommt? Nahverdichten ist wichtig, aber nicht um jeden Preis wegen Dauerparker, es geht nicht ihm um die Bebauung, sondern um das Allgemeine.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Antrag der Eigentümer des Grundstücks „Setzbergstraße 15“ zur Kenntnis und beschließt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Piesenkamer Straße“ für den Bereich der Grundstücke südlich der „Setzbergstraße“ gemäß dem Vorschlag der Verwaltung. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung aufgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen billigungsfähigen Planentwurf zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

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

| |
|---|
| Top 7 Bauleitplanung: Bebauungsplan Nr. 7 "Wall - Kreisstraße MB 10" - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss |
|---|

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 14.12.2021 hat der Gemeinderat den Entwurf für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wall – Kreisstraße MB 10“ i.d.F. vom 30.11.2021 gebilligt und die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 angeordnet.

Die ausgelegte Fassung ist auf der Homepage der Gemeinde Warngau unter:

www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/bebauungsplaene

veröffentlicht.

Beide Verfahrensschritte wurden in der Zeit vom 15.03.2022 bis 14.04.2022 durchgeführt. Zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat folgende Beschlüsse vorgelegt:

A. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden vorgebracht:

Es liegen keine Stellungnahmen oder Einwände aus der Öffentlichkeit vor.

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen oder Stellungnahmen zur vorliegenden Planung vorgebracht wurden.

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

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

- (Schreiben vom 08.03.2022)
- Stadt Miesbach, 1. Bürgermeister
(Schreiben vom 09.03.2022)
- Gemeinde Valley, Erster Bürgermeister
(Schreiben vom 09.03.2022)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Forsten
(Schreiben vom 11.03.2022)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Miesbach
(Schreiben vom 11.03.2022)
- Bayernets GmbH, Planauskunft München
(Schreiben vom 16.03.2022)
- Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde
(Schreiben vom 18.03.2022)
- Gemeinde Waakirchen, 1. Bürgermeister
(Schreiben vom 22.03.2022)
- Telefonica O2 Germany GmbH, Nürnberg
(Schreiben vom 29.03.2022)
- Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde
(Schreiben vom 29.03.2022)
- Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52
(Schreiben vom 01.04.2022)
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
(Schreiben vom 04.04.2022)
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau
(Schreiben vom 10.04.2022)
- Erzbischöfliches Ordinariat, FB Pastoralraumanalyse
(Schreiben vom 12.04.2022)
- Regierung von Oberbayern, Bergamt München
(Schreiben vom 12.04.2022)

Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass vorgenannte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wall – Kreisstraße MB 10“ i.d.F. vom 30.11.2021 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

2. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
(Schreiben vom 07.03.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Planung

Die Gemeinde Warngau plant im Süden des Ortsteils Wall die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Nachverdichtung in Form von mehreren Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1482/1, 1482/4 und 1482/6, Gmkg. Warngau zu schaffen. Der Planungsbereich ist bereits mit drei Wohngebäuden bebaut, laut

Planungsunterlagen ca. 0,77 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Im Osten und Norden grenzen weitere Wohngebäude an.

Ergebnis

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern 3.2 Z). Die Nutzung des Nachverdichtungspotenzials ist daher zu begrüßen.

Abwägungsvorschlag:

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

3. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 12 Finanz- und Liegenschaftsverwaltung (Schreiben vom 14.03.2022)

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das beantragte Vorhaben, wenn folgende Auflagen und Hinweise in die Baugenehmigung 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.
6. Der Abstand von Gebäuden zum Straßenrand an der Kreisstraße MB 10 ist mit mind. 5,00 m einzuhalten.

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!

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme der Fachstell für Finanz- und Liegenschaftsverwaltung – Kreisstraße- im Landratsamt Miesbach wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Auflagen und Hinweise des FB 12 werden redaktionell in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 31 – Verkehrswesen (Schreiben vom 23.03.2022)

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Abstimmung Kreisstraßen:

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das beantragte Vorhaben, eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB 10 ist jedoch soweit möglich zu vermeiden. Hinsichtlich der Zufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder stets freizuhalten und die sonstigen notwendigen baulichen Voraussetzungen zu erfüllen, insbesondere die Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Team 12.4 Kreisstraße, Tiefbau & Bauhof, als Vertreter des Landkreises als Straßenbaubehörde der Kreisstraße MB 10.

Stellplätze:

Bei der Ausweisung von Stellplätzen sollte auf eine ausreichende Größe der Parkstände geachtet werden. Insofern wird auf die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06) sowie vor allem auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR-OS) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, verwiesen, die bei Schräg- oder Senkrechtaufstellung als Mindestmaße eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 5 m versehen bzw. bei Längsaufstellung eine Breite von 2 m und eine Länge von 5,20 m (ohne Markierung) bzw. 5,70 m (mit Markierung).

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Fachbereichs 31 Verkehrswesen zur Kenntnis. Unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen regelt der Bebauungsplan die Gestaltung und Anlage der Einfriedungen ausführlich. Die Anordnung, Gestaltung und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze wird in der gemeindlichen Stellplatzzatzung geregelt. Der Bebauungsplan verweist auf die Satzung.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft
(Schreiben vom 09.03.2022)

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zum o.g. Bebauungsplan nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft wie folgt Stellung.

In der Begründung wird aufgeführt, dass sich im Süden und Westen landwirtschaftlicher Nutzgrund anschließt. Dieser wird von einem Nebenerwerbslandwirt als Mähweide bewirtschaftet. Der Betrieb hält Tiere in Form der Rinderhaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden. Wir bitten darum den entsprechenden Passus in die Hinweise zur Satzung mit aufzunehmen.

In der Bauleitplanung wird das Gebiet im Flächennutzungsplan (1976) bisher als MD ausgewiesen. Eine Änderung hin zu einem reinen Mischgebiet (MI) kann daher nur durch die offizielle Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit im Geltungsbereich erfolgen. Ansonsten besteht ein Bestandsschutz. Laut Bayer. Verwaltungsgerichtshof (BayVGH 01.02.2007 – 2 B 05.2470) bleibt die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung nach der Errichtung des Gebäudes erhalten. Der Bestandsschutz gilt auch für die Dauer der Nichtausübung der genehmigten Nutzung. Die Länge der Nutzungsunterbrechung spielt keine Rolle. Die Nachverdichtung wird dem § 1a BauGB gerecht.

Ansonsten sind dem AELF keine Maßnahmen bekannt die den Planungen entgegenstehen könnten. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

gez. Michael Weyerer
Landwirtschaftsoberinspektor

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft zu Kenntnis.

Für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe entstehen keine Einschränkungen hinsichtlich deren Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die Nachverdichtung wird lediglich eine geringfügige maßvolle Erweiterung des Baurechts auf den Grundstücken im Geltungsbereich ermöglicht. Die Gemeinde Warngau bedankt sich für den Hinweis bzgl. der Änderung der Gebietsausweisung in ein Mischgebiet. Die Änderung des Gebiets-typs war nicht beabsichtigt. Das Gebiet soll weiterhin als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Die Korrektur erfolgt auf redaktionellem Weg.

6. Handwerkskammer für München und Oberbayern
(Schreiben vom 12.04.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Gemeinde Warngau möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung schaffen. Anlass ist die betriebsbedingte Erfordernis zur Erweiterung eines bestehenden Anwesens. Das Plangebiet wird als Mischgebietsfläche festgesetzt.

Grundsätzlich bestehen von unserer Seite aus keine Einwände. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich angrenzend an das Plangebiet Handwerksbetriebe sowie gewerbliche Nutzungen befinden, die im Zuge der heranrückenden Bebauung nicht in ihrem ordnungsgemäßen Bestand und Wirtschaften eingeschränkt oder gar gefährdet werden dürfen. Dies gilt insbesondere im Kontext der von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des dazugehörigen Betriebsverkehr.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits in der vorangegangenen Abwägung erwähnt, wird die Gebietseinstufung auf redaktionellem Wege korrigiert.

Wortmeldungen:

GR Obermüller Ist der FLNPI richtig ?

Antwort BGM Thurnhuber: Der Entwurf ist falsch, FLNPI ist richtig

Beschluss:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen.
2. Der Gemeinderat beschließt den vom werkbureau Architekten + Stadtplaner aus München gefertigten Planentwurf i.d.F. vom 30.11.2021 zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Wall – Kreisstraße MB 10“ mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Gemeinderats gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr 7 „Wall – Kreisstraße MB 10“ tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss des Gemeinderats gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan Nr 7 „Wall – Kreisstraße MB 10“ tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

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

Top 8 Bauleitplanung: Einbeziehungssatzung "Marstaller Werkstätten" - Osterwarngau - Abwägungsbeschlüsse und Beschluss der erneuten Beteiligung gem. § 4a BauGB

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 08.02.2022 hat der Gemeinderat den Entwurf für die Einbeziehungssatzung „Marstaller Werkstätten“ – Osterwarngau i.d.F. vom 08.02.2022 gebilligt und die Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 angeordnet.

Die ausgelegte Fassung ist auf der Homepage der Gemeinde unter:
www.warngau.de/buergerservice-und-politik/bauen/bauleitplanung-in-aufstellung/satzungen
veröffentlicht.

Beide Verfahrensschritte wurden in der Zeit vom 01.03.2022 bis 08.04.2022 durchgeführt. Zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat folgende Beschlüsse vorgelegt.

Geänderter Sachverhalt:

Als Voraussetzung für den heutigen Satzungsbeschluss, sollte die Ausgleichsfläche festgelegt und der Umweltbereich entsprechend ergänzt sein. Der Grundstückseigentümer hat eine intensiv genutzte Ackerfläche als Grundstück für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme angeboten, dies musste jedoch noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt werden. Im Zuge der Gespräche mit dem zuständigen Sachbearbeiter hat sich jedoch herausgestellt, dass sowohl die UNB als auch andere Fachbereiche des Landratsamtes Miesbach Stellungnahmen zum Verfahren abgeben haben, die nicht überwunden werden können, ohne eine erneute Auslegung durchzuführen. Deshalb die Stellungnahmen der Verwaltung nicht vorlagen, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Sie wurden per Mail am vergangenen Freitag (07.05.2022) noch einmal übersendet. Die Aufzählung der eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend ergänzt und der Beschlussvorschlag geändert.

A. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Stellungnahmen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit wurden vorgebracht:

1. Andrea Weiß, Eigentümerin des Grundstücks Flur-Nr. 3442 Gemarkung Warngau
(Schreiben vom 14.03.2022)

Im Baubereich des o.g. Bauvorhabens befindet sich unsere Hauswasser-Leitung. Dies soll bei der Genehmigung berücksichtigt werden. Der Bau-Antragsteller muss vor Baubeginn unsere Leitung auf seine Kosten umleiten.

Abwägungsvorschlag:

Die Angelegenheit wurde zwischenzeitlich zwischen den Beteiligten geregelt. Der Vorschlag von der Wasserversorgung Osterwarngau e. G. das Anweisen auf Grundstück Flur-Nr. 3442 Gemarkung direkt von dem westlich der Kapelle an der „Dorfstraße“ gelegenen Hydranten anzuschließen und zu versorgen, wurde einstimmig angenommen. Die Kosten regeln die Beteiligten untereinander. Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und begrüßt die weitere Vorgehensweise.

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

7. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden oder sie in Ihren Belangen durch die Planung betroffen sind:
 - Gemeinde Gmund a. Tegernsee, Bauamt
(Schreiben vom 23.02.2022)
 - Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
(Schreiben vom 24.02.2022)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Forsten
(Schreiben vom 25.02.2022)
 - SWM Infrastruktur, München
(Schreiben vom 28.02.2022)
 - Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Abteilungsleitung Landkreis Miesbach
(Schreiben vom 02.03.2022)
 - Gemeinde Valley, Erster Bürgermeister
(Schreiben vom 02.03.2022)
 - Stadt Miesbach, 1. Bürgermeister
(Schreiben vom 09.03.2022)
 - Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München
(Schreiben vom 16.03.2022)
 - Gemeinde Waakirchen, 1. Bürgermeister
(Schreiben vom 22.03.2022)
 - Landratsamt Miesbach, Fachbereich 52

- (Schreiben vom 31.03.2022)
- Regierung von Oberbayern, Bergamt München
(Schreiben vom 01.04.2022)
- Erzbischöfliches Ordinariat, FB Pastoralraumanalyse
(Schreiben vom 30.03.2022)
- Telefonica O2 Germany GmbH, Nürnberg
(Schreiben vom 25.03.2022)
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
(Schreiben vom 05.04.2022)
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Fachbereich Straßenbau
(Schreiben vom 08.04.2022)

Abwägungsvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass vorgenannte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Einziehungssatzung „Marstaller Werkstätten“ – Osterwarngau i.d.F. vom 08.02.2022 einverstanden bzw. in ihren Belangen nicht berührt sind.

8. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde
(Schreiben vom 25.02.2022)
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Gemeinde Warngau beabsichtigt im Südwesten des Ortsteils Osterwarngau für das Grundstück Fl.Nr. 3281/1, Gmkg. Osterwarngau eine Einziehungssatzung zu erlassen, um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs zu ermöglichen. Die Einziehungsfläche ist laut Planungsunterlagen ca. 2.600 m² groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Satzung nicht entgegen. Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Abwägung der Gemeinde:

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

9. Bayernets GmbH, Planauskunft, München

Mit Schreiben vom 23.02.2022 weist die Bayernets GmbH darauf hin, dass im Geltungsbereich des o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen** der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir bitten Sie jedoch, uns die Flurnummer und Gemarkung der in der Einbeziehungssatzung aufgeführten externen Ausgleichfläche („...außerhalb des Plangebietes auf einer 810 m² großen, aktuell als Intensivgrünland genutzten Fläche eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen angelegt wird.“) mitzuteilen.

Die **Bayernets GmbH** erhebt gegen das Verfahren im Planungsgebiet keine Einwände.

Abwägung der Gemeinde:

Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 810 m² für die Anlage der Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen wurde inzwischen auf der Flur-Nr. 3898 Gemarkung Warngau festgelegt. Der ergänzte Umweltbericht wird zusammen mit den Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Warngau www.warngau.de veröffentlicht.

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 09.03. nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Holzkirchen, Bereich Landwirtschaft wie folgt Stellung:

„Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Diese befinden sich westlich des Planungsbereichs. Nördlich und südlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Hofstellen (Am Anger 7, Dorfstr. 11 mit bereits ausgesiedeltem Stall und Dorfstr. 4). Diese werden von einem Nebenerwerbs- und zwei Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet. Wir möchten darauf hinweisen, dass lt. Bayer. Verwaltungsgerichtshof (BayVGH 01.02.2007 – 2 B 05.2470) bleibt die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung nach der Errichtung des Gebäudes erhalten. Der Bestandschutz gilt auch für die Dauer der Nichtausübung der genehmigten Nutzung. Die Länge der Nutzungsunterbrechung spielt keine Rolle.

Werden Stallgebäude nicht mehr genutzt, aber auch noch keiner Umnutzung unterzogen, gilt der o.g. Bestandsschutz für die genehmigte Nutzung und ist somit auch bei der Bauleitplanung weiter zu berücksichtigen.

Die angrenzende Fläche wird als Mähweide genutzt. Alle Betriebe haben Tierhaltung. Die vorherrschende Tierhaltung ist die Milchkuhhaltung. Der Umfang der Tierhaltung beläuft sich auf ca. 166 Großvieheinheiten. Somit kann auf eine stark landwirtschaftlich geprägte Umgebung geschlossen werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha. Die Fläche wurde bisher als Mähweide genutzt. Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 60. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 40. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Die Fläche wurde im FNP bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Wir weisen darauf hin, dass in diesen Gebieten landwirtschaftliche Betriebe besonderen Schutzstatus haben und Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind. Durch die Planungen sollen keine Einschränkungen für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftli-

chen Flächen sowie Hofstellen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten. Diese sind zu dulden. Wir bitten den entsprechenden Passus in die Hinweise zur Satzung mit aufzunehmen.

Dem AELF Holzkirchen sind derzeit keine baulichen Maßnahmen der umliegenden Landwirtschaftsbetriebe bekannt, die den Planungen der Gemeinde entgegenstehen könnten. Das AELF Holzkirchen begrüßt die flächensparende Planung einer Tiefgarage. Bitte senden Sie uns das Protokoll über die Abwägung der landwirtschaftlichen Belange zu.

Abwägung der Gemeinde:

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in den Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Einbeziehungssatzung „Marstaller Werkstätten“ – Osterwarngau trifft überwiegend Festsetzung hinsichtlich der baulichen Nutzung. Der Brandschutz wird im Einzelbauverfahren nachgewiesen und geprüft. Hierzu liegt den Antragsunterlagen ein ausführlicher Brandschutznachweis bei.

Für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe entstehen keine Einschränkungen hinsichtlich deren Entwicklungsmöglichkeiten. Der am stärksten unmittelbar betroffene benachbarte Landwirt ist bereits mit seinem Betrieb ausgesiedelt. Für die übrigen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe sind keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung gegeben. Es ergibt sich keine Veränderung an der Bestandssituation.

Der Hinweis zu den Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wird unter Punkt 8 „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen redaktionell aufgenommen.

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

(Schreiben vom 09.03.2022)

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wie in der Begründung korrekt aufgeführt, befindet sich ca. 150 Meter südwestlich das Bodendenkmal D-1-8136-0026 „Körpergräber des frühen Mittelalters“. Die Körpergräber wurden bereits 1925 bei der Anlage eines Kellers aufgefunden. Die genaue Anzahl der damals gefundenen Körpergräber ist nicht bekannt, es soll sich um drei oder sechs Bestattungen handeln, z.T. auch mit Grabbeigaben. Unklar ist, ob es sich um einen Teil eines größeren Gräberfeldes handelt, wie sie typischerweise im Frühen Mittelalter vorkommen. Nicht auszuschließen ist es deshalb, dass auch im jetzt überplanten Gebiet bei tiefen Bodeneigriffen Körpergräber zu Tage treten. Deshalb werden weitere, bislang nicht bekannte Bodendenkmäler aus dem Frühen Mittelalter im Plangebiet vermutet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise 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.

Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist in diesen Fall nicht ausreichend.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Die ggf. durchzuführende Ausgrabung und Dokumentation von frühmittelalterlichen Körpergräbern erfordert hohe fachliche Standards und die Einbeziehung zusätzlicher wissenschaftlicher Qualifikationen wie Anthropologen und Grabungsrestauratoren. Wir weisen darauf hin, dass unter Umständen die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht werden kann. Das BLfD bietet eine Beratung zu den denkmalfachlich notwendigen Maßnahmen an.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016

(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzug_sschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf)

sowie unserer Homepage

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend ange-regt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1

BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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).

Abwägung der Gemeinde:

Die Stellungnahme der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der textliche Hinweis zur Notwendigkeit der Beantragung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe wird redaktionell unter Punkt 7 „Denkmalschutz“ in die textlichen Festsetzungen der Satzung aufgenommen. Zusätzlich wird die Begründung unter Punkt „Denkmäler“ entsprechend ergänzt.

12. Landratsamt Miesbach, Untere Immissionsschutzbehörde

(Schreiben vom 15.03.2022)

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

Gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände. Auf Grund der Randlage und den ausreichenden Abständen zu den nächsten Immissionsorten im Ortsteil Osterwarngau sind durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzung keine unzulässigen Einwirkungen durch Lärm oder Gerüche zu erwarten. Die Planung wird somit dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes gerecht.

Bei der weiteren Darstellung der Hackschnitzelheizung ist auf eine ausreichende Kaminhöhe im Einklang mit den Bestimmungen des § 19 der 1. BImSchV (in der Fassung vom 13.10.2021) zu achten, um erhebliche Einwirkungen durch die Rauchgase zu vermeiden.

Abwägung der Gemeinde:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Kenntnis. Der Hinweis zur Kaminhöhe wird bei der Bauausführung berücksichtigt. Der Bauherr wird entsprechend informiert.

13. Landratsamt Miesbach, Untere Straßenverkehrsbehörde

(Schreiben vom 15.03.2022)

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das beantragte Vorhaben, eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße MB19 ist jedoch soweit möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich der Zufahrt sind die erforderlichen Sichtfelder stets freizuhalten und die sonstigen notwendigen baulichen Voraussetzungen zu erfüllen, insbesondere die Vorgaben des Landratsamtes Miesbach, Team 12.4 Kreisstraße, Tiefbau & Bauhof, als Vertreter des Landkreises als Straßenbaubehörde der Kreisstraße MB19.

Abwägung der Gemeinde:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde zur Kenntnis. Der Hinweis zu den Sichtdreiecken und den notwendigen sonstigen baulichen Voraussetzungen sowie die Vorgaben des Landratsamtes Miesbach werden entsprechend in den textlichen Teil der Einbeziehungssatzung aufgenommen (siehe auch die folgende Stellungnahme)

14. Landratsamt Miesbach, Fachbereich 12 Teamleitung Kreisstraßen, Tiefbau und Bauhof

(Schreiben vom 15.03.2022)

Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen das beantragte Vorhaben, wenn folgende Auflagen und Hinweise in die Baugenehmigung aufgenommen werden:

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

- a. Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit auf der Kreisstraße MB19 ist zu vermeiden.
- b. Hinsichtlich der Zufahrten sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Sichtfelder stets freizuhalten.
- c. 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.
- d. Regen- bzw. Tauwasser darf von Zufahrten und den Parkplätzen nicht auf die Kreisstraße gelangen.
- e. 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. 0171/5661797) 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.
- f. Der Abstand von Gebäuden zum Straßenrand an der Kreisstraße MB 19 ist mit mind. 5.00 m einzuhalten.

**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 Bauherren 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. Sollte nicht auch an den Bau eines Gehweges gedacht werden?

Abwägung der Gemeinde:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Fachstelle für Finanz- und Liegenschaftsverwaltung - Kreisstraßen - zur Kenntnis.
Die vorgetragene Auflagen und Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung übernommen.

15. Freiwillige Feuerwehr Warngau

(Schreiben vom 28.03.2022)

Die FF Warngau hat mit der Planung grundsätzlich keine Einwände, nur ein paar Anregungen:

- a. Die Löschwasserversorgung ist nicht perfekt. Sehr lange Wege zu einer unerschöpflichen Löschwasserversorgung (Messner Weiher). Vorschlag der Feuerwehr: Die Bauwerber sollen eine Löschwasservorhaltung von ca. 20-30 m³ in Form einer Zisterne vorhalten.
- b. Die geplante Tiefgarage ist so zu sichern, dass sie bei Starkregen nicht geflutet wird.

Abwägung der Gemeinde:

Zu 1: Die Prüfung der Löschwasserversorgung ergab, dass sich ein Hydrant (siehe Abwägung Punkt 1) in einer Entfernung von ca. 25 m und ein weiterer in einer Entfernung von ca. 60 m zum Bauvorhaben befindet.

Zu 2: Die Entfernung zu einer unerschöpflichen Löschwasserversorgung befindet sich in ca. 350 m Entfernung.

Zu 3: Die Empfehlung der FF Warngau wird an den Bauwerber weitergegeben.

Zu 4: Es liegt im Interesse des Bauwerbers die Tiefgarage entsprechend vor Überflutung zu schützen.

16. Landratsamt Miesbach, Untere Naturschutzbehörde

(Schreiben vom 05.04.2022)

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

Einwendungen

Die geplante Betriebserweiterung um eine weitere Gewerbehalle am westlichen Ortsrand von Osterwangau ist auch aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde vertretbar. Die öffentlich ausliegenden Unterlagen weisen allerdings in verschiedenen, den nachfolgend beschriebenen Punkten Unstimmigkeiten oder Defizite auf bzw. sind unvollständig:

- a. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs grenzt kein geschlossenes Gebiet ab. Damit bleibt unklar wo die Festsetzungen der Satzung gelten und wo nicht.
- b. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs bezieht auch bisher unbebaute Flächen südlich der Dorfstraße (Fl.Nr. 3438/0) mit ein. Auch wenn für diese Flächen keine konkreten Festsetzungen getroffen werden, so werden sie doch in den bauplanungsrechtlichen Innenbereich einbezogen und müssen letztendlich bei der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit betrachtet werden.
- c. Die Berechnung des ökologischen Ausgleichs ist nicht in vollem Umfang nachvollziehbar. Eine Abgrenzung der Erschließungsflächen gegenüber Grünflächen wäre notwendig. Der Abbruch eines Bestandsgebäudes wird offenbar doppelt berücksichtigt, was unzulässig ist. Ferner rechtfertigen die Festsetzungen, insbesondere ohne Festlegung von Grünflächen, nicht den angesetzten Planungsfaktor.
- d. Der notwendige Umfang des ökologischen Ausgleichs wird zwar berechnet, eine konkrete ökologische Ausgleichsfläche aber nicht nachgewiesen. Damit bleibt der ökologische Ausgleich unbestimmt

Rechtsgrundlagen

§ 14 ff BNatSchG

§ 1 a BauGB

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

Nochmalige Überarbeitung und Vervollständigung der Planunterlagen in den oben genannten Punkten, insbesondere:

- Klarstellung des Satzungsumgriffs
- Abgrenzung möglicher Grünflächen von Erschließungsflächen und anderen Nutzungen
- Überarbeiten der Ausgleichsbilanzierung
- Nachweis einer konkreten, fachlich geeigneten ökologischen Ausgleichsfläche

Abwägung der Gemeinde:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme und die damit verbundenen fachlichen Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis. Die Planunterlagen werden wie aufgeführt überarbeitet und vervollständigt.

Beschluss

2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Durchführung der Verfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und macht sich die Abwägungsvorschläge zu eigen.

3. Der Gemeinderat beschließt die erneute Einholung der Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und Satz 4 BauGB, dabei wird die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der Satzung berührten Behörden beschränkt. Der Entwurf i.d.F. vom 10.05.2022 wird gebilligt, unter der Maßgabe, dass die Inhalte aus den Abwägungen in den Entwurf entsprechend eingearbeitet werden

Abstimmungsergebnis:

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

| | |
|--------------|---|
| Top 9 | Abstimmung über die Einführung des Seniorentickets 65+ |
|--------------|---|

Sachverhalt:

Das "Oberlander" Seniorenticket beinhaltet Freifahrten für Senioren ab 65 Jahren im gesamten Linienverkehr der RVO der Niederlassung West (siehe RVO-Liniennetzplan im Oberland).

Vergleichsgemeinde ist die Gemeinde Fischbachau, mit ca. 1.000 Fahrten pro Jahr. Die Fahrten werden einzeln abgerechnet. Die Karten werden durch die Gemeinde ausgegeben und verbleiben im Eigentum der Gemeinde.

Nähere Informationen können der beiliegenden Info-Präsentation entnommen werden. Denkbar wäre eine befristete Einführung des Seniorentickets für eine Testphase von einem Jahr.

Wortmeldungen:

Gemeinderat Bauer: Werden die Tickets abgegrenzt ?
Gemeinderat Rank: Bushaltestellen sind zu weit weg für die Senioren, er glaubt nicht das es ein Erfolg wird
Gemeinderat Bücher: Kosten genau erklären

Gemeinderat Obermüller: die Erfahrungen in anderen Gemeinden sind sehr positiv und sind für das T-Ticket

Gemeinderat Schwarzer: Wie setzt sich die Summe 10.000 Euro zusammen, nur auf Fahrten gerechnet ? Antwort BGM Thurnhuber Die laufenden Fahrten werden berechnet

Können Behinderte auch damit fahren ? Antwort BGM Thurnhuber ist nur für Senioren 65+

Gemeinderat Hubert Deflorin: Sind das Behinderten Busse, können Behinderte mit diesen RVO Bussen überhaupt fahren?

Gemeinderat Gillhuber:

- Wie viele Personen sind in Warngau überhaupt über 65 Jahre ?
- Welche Kosten entstehen ?
- Weniger Verwaltung, weniger Haushalt ?
- Kosten wurden vorhin erklärt aber wie viele Personen über 65 Jahre in Warngau leben, diese Zahlen liegen nicht vor.

Gemeinderat Stanke weist darauf hin, dass es kein Pauschalbetrag ist. Es wird nach Ticket`s abgerechnet. Er findet es aber eine super Idee

Gemeinderat Bader findet es eine gute Idee, dass auch für ältere Personen was getan wird und nicht nur für junge Leute.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Einführung des "Oberlander" Senientickets für Senioren ab 65 Jahren zunächst für eine Testphase von 1 Jahr.

Abstimmungsergebnis:

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

Top 10 Informationen und Anfragen

Anfragen:

GR Stanke: erkundigt sich, ob in Bürg das Schild „Anlieger frei“ aufgestellt wurde. Seiner Kenntnis nach wäre die Gemeinde Gmund dafür. Die Gmunder warten aber auf unser Ergebnis
GR Schwarzer ist nicht dafür, Straße Am Bürg wurde mit Gemeindegeldern bezahlt.

GR Rank erkundigt sich nach den Hebesätzen für die Gewerbesteuer ?

GR Johann Gillhuber erkundigt sich, wie ist der Stand der Dinge in der Sache Kuhn?

Die öffentliche Sitzung endet um 21:50 Uhr.

Abstimmungsergebnis:

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

GEMEINDERAT WARNGAU, den 27.05.22


Klaus Thurnhuber
Erster Bürgermeister



i. A.
Böckl
Rosina Böckl
Schriftführer