

**GEMEINDE WARNGAU**

**LANDKREIS MIESBACH**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**10. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 18.11.2010

Entwurf: 15.03.2011

Planung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695

## **Rechtsgrundlage**

Die Gemeinde Warngau besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Warngau Nr. 23 wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die aus dem Flächennutzungsplan des gesamten Gemeindegebietes entwickelt ist.

## **Grund der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit Schreiben vom 06.10.2010 stellte die Gemeinde Valley an die Gemeinde Warngau einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau und um Aufstellung eines Bebauungsplanes als bauplanungsrechtliche Grundlage für den auf dem Gebiet der Gemeinde Warngau liegenden Teil des Golfplatzes der Golf Valley GmbH.

Sachverhalt: Mit Bauantrag vom 24.02.2010 legte die Golf Valley GmbH dem Landratsamt Miesbach über die Gemeinde Valley Tekturpläne zur geänderten Ausführung der Geländegestaltung des Golfplatzes vor. In diesen Plänen war auch das von der Golf Valley GmbH überbaute Grundstück Fl.Nr. 2705/1 Gmkg. Warngau eingezeichnet. Den Plänen war zu entnehmen, dass die von der Golf Valley GmbH auf Warngauer Flur vorgenommenen Auffüllungen eine Höhe von bis zu 7,50 m über dem bisherigen Geländeverlauf erreichen. Bauaufsichtlich genehmigt waren aber lediglich Auffüllungen bis zu einer Höhe von 6,00 m. Mit Beschluss vom 25.05.2010 versagte der Gemeinderat Warngau das für die Erteilung der Tekturgenehmigung nach § 36 BauGB erforderliche Einvernehmen soweit das Vorhaben der Golf Valley GmbH - insbesondere die Erhöhung der Auffüllungen von den bisher genehmigten 6,00 m auf bis zu 7,50 m über dem ursprünglichen Geländeverlauf - auf dem Gebiet der Gemeinde Warngau verwirklicht werden soll bzw. rechtswidriger Weise bereits verwirklicht wurde. Der Grund für die Versagung des Einvernehmens war die planungsrechtliche Unzulässigkeit des Vorhabens, das als nicht privilegiertes Außenbereichsvorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt.

Darüber hinaus bat die Gemeinde Warngau in ihrer bauordnungsrechtlichen Stellungnahme nach Art. 64 (1) BayBO das Landratsamt Miesbach, die beantragte Tekturgenehmigung auch deshalb zu versagen, weil bisher keine Einigung über die Nutzung des im Eigentum der Gemeinde Warngau stehenden Grundstücks Fl.Nr. 2705/1 Gmkg. Warngau erzielt wurde und es somit an einer der Tekturplanung entsprechenden zivilrechtlichen Nutzungsberechtigung der Golf Valley GmbH fehlt.

In der Zwischenzeit haben sich die Gemeinden Warngau und Valley aber dahingehend geeinigt, dass die Gemeinde Valley das Grundstück Fl.Nr. 2705/1 Gmkg. Warngau käuflich erwirbt, um es anschließend der Golf Valley GmbH zur Nutzung im Rahmen des Golfplatzes zur Verfügung zu stellen. Hierdurch wird das vorstehend geschilderte zivilrechtliche Hindernis ausgeräumt.

Damit die von der Golf Valley GmbH beantragte Tekturgenehmigung erteilt werden kann, müssen jedoch zusätzlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 2705/1 Gmkg. Warngau für Zwecke des Golfplatzes geschaffen werden. Hierzu sind die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Hierzu beschloss die Gemeinde Warngau (12.10.2010):

1. Der Gemeinderat Warngau beschließt, dass das bisher verweigerte gemeindliche Einvernehmen zur Stellungnahme zu den Bau- und Tekturplänen der Golf Valley GmbH, zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gemeinde Valley Nr. 18 "Golfplatz" nunmehr durch heutigen Beschluss ausgesprochen wird. Die Gemeinde Warngau erteilt durch heutigen Beschluss der Golf Valley GmbH für ihre Bau- und Tekturpläne für die Planung und Bau einer Golfanlage auf dem Gebiet des Golfplatzes im Gebiet der Gemeinde Valley das gemeindliche Einvernehmen.

2. Der Gemeinderat Warngau beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2705/1, 2705/54, 2705/56, 2705/57 Gmkg. Warngau. In räumlicher Hinsicht wird die Flächennutzungsplanänderung durch den Teil des bestehenden Golfplatzes umgrenzt, der sich auf dem Gebiet der Gemeinde Warngau befindet. Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke als Teil des Golfplatzes.

3. Der Gemeinderat Warngau beschließt für den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 2705/1, 2705/54, 2705/56, 2705/57 Gmkg. Warngau die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umgrenzt durch den Teil des bestehenden Golfplatzes, der sich auf dem Gebiet der Gemeinde Warngau befindet. Durch den Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Nutzung als Teil des Golfplatzes geschaffen werden.

### **Großräumige Lage / Übergeordnete Planungen für das Gebiet**

Die Gemeinde Warngau liegt im Norden des Landkreises Miesbach

Der **Regionalplan 17** gibt als *überfachliche Festlegungen* für die Region vor:

#### Allgemeine Grundsätze

Die Region Oberland soll nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sollen dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden. Diese Grundsätze wurden bereits durch den Bau des Golfplatzes gefördert.

#### Gewerbliche Wirtschaft

In den regionalen Fremdenverkehrsgebieten soll auf eine Verbesserung und Ergänzung der bestehenden gewerblichen und kommunalen Einrichtungen hingewirkt werden. Insbesondere sollen im Alpenvorland um Wolfratshausen, Holzkirchen und Miesbach die vorhandene Wirtschaftsstruktur durch den weiteren Ausbau der Einrichtungen für Fremdenverkehr und Naherholung ergänzt werden.

Dieses Ausbauziel wurde durch den Golfplatz gefördert.

#### Arbeitsmarkt

Im Mittelbereich Miesbach / Hausham soll auf die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze und auf ein zusätzliches, vielfältigeres Arbeitsplatzangebot hingewirkt werden.

### **Kleinräumige Standortbeschreibung**

#### **Gelände**

Das Gelände ist geprägt durch den bereits bestehenden Golfplatz.

Im Osten und Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, im Süden ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und ein Gewerbegebiet.

Verkehrsmäßig ist das Gelände optimal erschlossen: unweit der Anschlußstelle Holzkirchen der BAB A8 München - Salzburg, der Bundesstraße B 318 und der Staatsstraße ST 2037.

## Natürliche Planungsgrundlagen

### Geologie / Wasser

Die geologische Karte weist für dieses Gelände rißeiszeitliche Schotter und ältere Moränen aus. Im Planungsgebiet befinden sich keine natürlichen wasserführenden Bäche oder Gräben sowie keine Wasserschutzgebiete. Sämtliche auf dem Golfgelände befindlichen Teiche sind für den Golfplatz künstlich angelegt worden. Der Grundwasserabstand ist sehr hoch, d.h. es wird bei keiner Maßnahme Grundwasser angeschnitten.

### Potentielle natürliche Vegetation

Unter dem Begriff der potentiellen natürlichen Vegetation ist diejenige Pflanzengesellschaft zu verstehen, die sich auf dem jeweiligen Standort unter den Einflüssen von Klima, Boden, Wasser nach dem Aufhören jeglichen menschlichen Einwirkens einstellen würde. Damit ist die potentielle natürliche Vegetation die eigentliche, stabile und standortgerechte Pflanzendecke auf der Grundlage der heutigen Verhältnisse. Sie dient damit als Orientierungshilfe für die Entwicklung naturnaher Pflanzungen und Waldbestände.

Für das Planungsgebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald (24s, Luzulo-Fagetum) vorherrschend. Die dazu zählenden Baum- und Straucharten sind  
Betula pendula - Birke, Fagus sylvatica - Buche, Picea abies - Fichte, Pinus sylvestris - Kiefer, Populus tremula - Zitterpappel, Quercus robur - Eiche, Salix caprea - Waldweide, Sorbus aucuparia - Eberesche, gebietsweise auch: Abies alba - Tanne, Frangula alnus - Faulbaum, Sambucus racemosa - Roter Holunder.

### Klimadaten für den Planungsbereich

Klimaatlas von Bayern, angegeben sind die Daten der nächstliegenden Meßstation München-Riem

durchschnittliche Lufttemperatur im Jahr	7,7°C
mittlere Niederschlagssumme im Jahr	966 mm

### Immissionen

Von den angrenzenden Gewerbegebieten, der Bebauung und der Autobahn sowie der Bahn gehen keine wesentlichen Immissionsbeeinträchtigungen auf den Golfplatz aus.

Vom bestehenden Golfplatz gehen keine Beeinträchtigungen für die anliegenden Gewerbe-, Dorf-, Misch- und Wohngebiete aus. Die Betriebsgebäude und die Parkplätze sind abseits von Wohnbebauung auf Gemeindegebiet von Valley.

## Projektbeschreibung

Auf dem Planungsgebiet liegt der bereits bestehende Teil des Golfplatzes Valley, der auf Gemeindegebiet Warngau liegt. Die Fläche umfasst ca. 5,79 ha und beinhaltet im Wesentlichen Golfbahnen mit Grüns und Abschlägen, einen Teil eines Teichs und eine artenreiche Extensivwiese als Ausgleichsfläche. Veränderungen am Bestand sind durch die Bauleitplanung nicht gegeben.

Zusätzliche Ausgleichsflächen sind durch die Planung nicht notwendig, da die Ausgleichsflächenregelung für den gesamten bestehenden Platz bereits geregelt ist und die Ausgleichsflächen bereits angelegt sind.

In der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in öffentliche Grünfläche Golf, was der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Warngau,

Rosenheim, 15.03.2011

Klaus Thurnhuber  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH