



Außenbereichssatzung Bernloh

6.v. Änderung 04.05.2020

Begründung zur Satzungsänderung

werkbureau _ Architekten & Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T +49(0)89_3195432 | F +49(0)89_31971207
Mail info@werkbureau.de www.werkbureau.de

München, 04.05.2020

1. Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

1.2 Planungsvorgaben

1.3 Erschließungsanlagen

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

2.2 Immissionen

2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

2.4 Ver- und Entsorgung _ Niederschlagswasser

2.5 Denkmäler

3. Rechtsgrundlagen

4. Beteiligte Planer

1.1 Anlass der Planung

Im Geltungsbereich der Satzung wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage und Freiflächen auf der Fl.-Nr.: 1143/T Gemarkung Warngau.

1.2 Planungsvorgaben

- Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Außenbereichssatzung bildet § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB). Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB können aufgestellt / geändert werden, wenn die Kommune eine geordnete städtebauliche Entwicklung von bebauten Bereichen im Außenbereich, die von Wohnbebauung und nicht überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind, anstrebt.

Voraussetzung für das Instrument der Außenbereichssatzung ist, dass die zulässigen Vorhaben weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich machen, noch dem Bundesimmissionsgesetz unterliegen. Ebenso dürfen Schutzgüter nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt sein.

- Bauleitplanung

Die Gemeinde Warngau besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten Flächennutzungsplan, der mit Bescheid vom 23.09.1976 genehmigt wurde. Zu diesem Plan gibt es 18 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich der Satzung als landwirtschaftliche Nutzfläche mit landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnbebauung im Außenbereich dargestellt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Auf folgende Festlegungen im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:

Siedlungsleitbild

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden.

Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

Insofern werden die Vorgaben des LEP`s eingehalten.

Topographie

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 770 m ü NN.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Boden und Grundwasserstand

Der Untergrund besteht überwiegend aus Kiesen, lehmigen Kiesen und Sanden mit gelegentlichen Nagelfluh-Einstreuungen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. -60 m.

Angrenzende Bebauung

Östlich schließt Wohnbebauung an, westlich das landwirtschaftliche Anwesen „Saliterhof“. Südlich geht das Gelände in die freie Landschaft über. Nördlich befindet sich die Gemeindeverbindungsstrasse MB 7 und wiederum nördlich davon ein weiteres landwirtschaftliches Anwesen mit Nebengebäuden.

1.3 Erschließungsanlagen

Das Gebiet wird erschlossen über die nördlich des Satzungsbereiches verlaufende Landkreisstrasse MB 10 und in Ost- West-Richtung durchschnitten durch die Landkreisstrasse MB 7.

2.1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die maßstabsgerechte Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung unter Wahrung und Stärkung der vorgefundenen Struktur. Gleichzeitig kann hier eine deutliche Abgrenzung zum Außenbereich und die Ausbildung eines Ortsrandes definiert werden.

2.2 Emissionen

Eine relevante Zunahme von Emissionen ist durch die geplante 6. vereinfachte Änderung nicht zu erwarten.

2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Aufgrund der intensiven Nutzung des Erweiterungsbereiches sind keine Lebensräume vorhanden, die eine artenschutzrechtliche Bedeutung aufweisen könnten. In der Folge kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Das Gebiet ist durch die großen Hausgärten stark durchgrünt.
Durch entsprechende Festsetzungen wie:

- Gestaltung der bebauten Flächen
- Anwendung der Pflanzempfehlung des LRA Miesbach
- Eingrünung und Ausführung der Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Verbot von Gartenmauern und Sockeln

wird Lebensraum von Pflanzen und Tieren geschützt und erhalten.

2.4 Ver- und Entsorgung _ Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Regenwasser gilt die Niederschlagswasser - Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW). Es ist Aufgabe des Bauherrn bzw. seines Planers, die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu prüfen und zu verantworten.

Stellplätze sind aus Rasengittersteine bzw. wasserdurchlässig herzustellen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer bzw. Drainagen jeder Art.

Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

2.5 Denkmäler

Nordwestlich, in ca. 170 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal.

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Wall
Denkmalliste	Download Denkmäler in Warngau
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-17
Adresse	Bernloh 6
Funktion	Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus
Bilder	 <p>Bilder © BLfD</p>
Beschreibung	Einfirsthof, zweigeschossiger biedermeierlicher Flachsatteldachbau mit lünettendurchfenstertem Kniestock, traufseitiger Laube sowie Giebellaube, 1853.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Östlich, in ca. 230 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal.

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Wall
Denkmalliste	Download Denkmäler in Warngau
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-19
Adresse	Bernloh 11 a
Funktion	Handwerkerhaus, Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus
Bilder	 <p>Bilder © BLfD</p>
Beschreibung	Ehem. Einfirsthof und Handwerkerhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, 18./19. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Auf die Artikel 7 – 9 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3.0 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I. S. 587) m.W.v. 28.03.2020
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) Geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509) und vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

4.0 Beteiligte Planer

werkbureau Architekten & Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T 49(0)89_3195432 / F 49(0)89_31971207
info@werkbureau.de / www.werkbureau.de