GEMEINDE W A R N G A U LANDKREIS MIESBACH

BBPL NR. 15

„ An der Bundesstraße B 318 bei Lochham“

Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
2. Städtebauliches Konzept
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3.1 Planungsvorgaben
3.1.1 LEP
3.1.2 Regionalplan Region 17
3.1.3 Flächennutzungsplan
3.2 Verfahren

4. Plangebiet
4.1 Lage
4.2 Nutzung
4.3 Erschließung
4.3.1 Verkehr
4.3.2 Technische Erschließung
4.4 Immissionen
4.5 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
4.6 Denkmäler
4.7 Niederschlagswasser
4.8 Bestehende bauliche Anlagen

5. Planungsinhalte
5.1 Art der Nutzung
5.2 Maß der Nutzung
5.3 Bauliche Gestaltung
5.4 Garagen und Stellplätze
5.5 Höhenlage
5.6 Grünordnung

6. Alternativen

7. Rechtsgrundlagen

Begründung zur 24. Änderung des BBPL Nr. 15
„ An der Bundesstraße B 318 bei Lochham“

---

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß BauGB § 1 Abs. 3 Satz 1 haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Es ist der erklärte Wunsch der Gemeinde Warngau, die Möglichkeiten zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern der Gebäude im gesamten Gewerbegebiet zu erweitern.
Durch das Änderungsverfahren erhalten die Bauwerber die Möglichkeit, die Dachflächen vollständig zur Nutzung von erneuerbaren und von fossilen Brennstoffen unabhängigen Energiequellen zu verwenden.
Die Möglichkeit zur Aufständerung der Anlagen auf Flachdächern bietet darüber hinaus die Option die Dachflächen zusätzlich zur Nutzung der Sonnenenergie noch zu begrünen und / oder zur Regenrückhaltung zu nutzen.

2. Städtebauliches Konzept

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept wird durch das Änderungsverfahren nicht berührt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3.1 Planungsvorgaben
3.1.1 LEP
Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z)
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Flächensparen (G)
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (B)
Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert.

Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Wirtschaft
Wirtschaftsstruktur (G)
Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.1.2 Regionalplan Region 17
Gewerbliche Entwicklung Z
Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.
G
Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

3.1.3 Flächennutzungsplan
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 23 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich als GE-Fläche (Gewerbegebiet) dargestellt.

3.2 Verfahren
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Plangebiet

4.1 Lage
Die 24. Änderung des BBPL 15 Gewerbegebiet Birkerfeld umfasst den kompletten Geltungsbereich des Gewerbegebiets.

4.2 Nutzung
Das Plangebiet dient gemäß den Festlegungen in der BauNVO § 8 „Gewerbegebiete“ vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr
Die Verkehrserschließung der betroffenen Flurstücke erfolgt wie bisher über die vorhandene innere Erschließungsstrasse.

4.3.2 Technische Erschließung
Die technische Erschließung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz innerhalb des Geltungsbereiches.

4.4 Emmissionen / Immissionen
Durch die erweiterten Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergien werden keine zusätzli chen Emissionen im Gewerbegebiet ausgelöst.
Durch evtl. Umbaumaßnahmen verursachte Emissionen bewegen sich innerhalb der zuläs sigen Grenzwerte für Gewerbegebiete.

4.5 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach§ 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

4.6 Denkmäler
In ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

Aktennummer
D-1-8136-0051
Lage: Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Valley
Beschreibung: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand: Benehmen hergestellt
Denkmalart: Bodendenkmal
Denkmalliste

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Planungen zur Errichtung oder Änderung von Bauvorhaben in der Nähe von Bau- oder Bodendenkmälern sind vom Antragsteller / Bauherrn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig abzustimmen.

4.7 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.
Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden.

4.8 Bestehende bauliche Anlagen
Der Geltungsbereich ist mit Betriebs-, Lager- und Verwaltungsgebäude bebaut.

5.1 Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche, die Festsetzung der Baugrenzen, die Anzahl der max. zulässigen Geschosse und die

Festlegung der max. Wandhöhe.
Zusammen mit den sonstigen anzurechnenden Flächen wird der in § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert zur GRZ (=0,8) in der Regel nicht überschritten. Die – in Teilbereichen – geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes aus betrieblichen Gründen ist städtebaulich vertretbar.

5.3 Bauliche Gestaltung
Es werden die Stellung der Baukörper, Wandhöhen, und Dachformen festgesetzt.

5.4 Garagen und Stellplätze
Die erforderlichen Stellplätze werden in Garagen und Stellplätzen nachgewiesen.

5.5 Höhenlage
Die Höhenlage der Gebäude wird auf Grundlage der vorhandenen Geländehöhen festgesetzt.

5.7 Grünordnung
Es werden zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt. Bei der Lagefestlegung handelt es sich um eine Empfehlung.
Zur Sicherstellung der Umsetzung der Grünordnung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6. Alternativen
Alternativen wurden nicht geprüft, da die Planungsziele nur im Plangebiet erreicht werden können.

7. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Gemeinde Warngau:

Warngau, den .....

.....
Klaus Thurnhuber
1. Bürgermeister

Planverfasser:

München, den .....

.....
Ludwig Hohenreiter