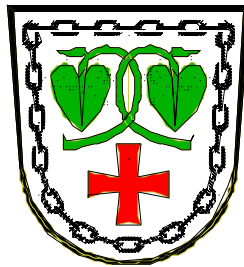


Gemeinde Warngau

Landkreis Miesbach



Bebauungsplan Nr. 26

„Kindergarten und Hort“

Fassung 29.09.2025

Begründung zum Bebauungsplan

werkbureau _ Architekten & Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T +49(0)89_3195432 | F +49(0)89_20000080
Mail info@werkbureau.de www.werkbureau.de

München, 29.09.2025

Begründung zur 1. Änderung des BBPL Nr. 26

1. Grundlagen

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 1.3 Planungsvorgaben
- 1.4 Erschließung

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. Bodenordnende Maßnahmen

4. Rechtsgrundlagen

1. Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

Präambel

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten.

Im vorliegenden Fall geht es um die Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und die Ermöglichung einer notwendigen Erweiterungsoption für das bestehende Heizhaus.

1.2 Geltungsbereich des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Flächen mit den Flurnummern 2/T und 1540/T am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberwarngau, direkt östlich anschließend an die Kreisstrasse MB 10, von der die Gebietsfläche auch erschlossen wird.

Fläche der fraglichen Flurnummern innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches: 1,147 ha.

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstliche Ortsrand des Ortes Oberwarngau direkt anschließend an die vorhandene Bebauung. Südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich wird es begrenzt durch die in Nord-Südrichtung verlaufende Kreisstraße MB 10. Nördlich befindet sich das alte Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Warngau, östlich schließt das Gelände der Kindertagesstätte „Am Kapellenfeld“ an.

1.3 Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf folgende Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird hingewiesen:

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

Begründung zur 1. Änderung des BBPL Nr. 26

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Zu 3.2 (B) Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Flächen, die der Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind oder als Entwicklungsfläche, beispielsweise für vorhandene Betriebe, genutzt werden sollen, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen. Potenziale der Innenentwicklung sind dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen oder Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen ergibt. Der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen ist in der Begründung zum Bauleitplan plausibel darzustellen. Für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, deren Bedarf bereits begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsbegründung im Rahmen der Bebauungsplanung erforderlich.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen

6.2.5 Bioenergie

(G) Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.

Zu 6.2.5 (B) Bioenergie leistet derzeit den höchsten Beitrag aller erneuerbaren Energien zur Deckung des Primärenergiebedarfs in Bayern. Die Nutzung der Potenziale dieses Energieträgers dient der dauerhaften Gewährleistung einer kostengünstigen und sicheren Energieversorgung. Die vorrangige Nutzung vorhandener Rohstoffe (z.B. Reststoffe, Gülle) kann den Ausbau der Energienutzung aus Biomasse umweltschonend und nachhaltig gestalten.

Regionalplan Region 17

Auf folgende Festlegung im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:

Festlegungen

Fachliche Ziele und Grundsätze Teil B II Siedlungswesen

II Siedlungswesen

1 Siedlungsleitbild

1.1 G 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.

1.2 G Die Siedlungstätigkeit soll an der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden.

Begründung zur 1. Änderung des BBPL Nr. 26

1.3 Z Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

1.4 Z 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.

1.5 Z Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

1.6 Z Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

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

Zum Thema Energieversorgung ist im Regionalplan folgendes festgeschrieben:

Leitbild 1.1 Z Eine ausreichende Energieversorgung der Region soll flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig gesichert werden. Die Möglichkeiten der Energieeinsparung sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt und gefördert werden.

3 Erneuerbare Energien

3.1 G Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden.

3.4 Z Die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden.

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 19 Änderungen. In diesem ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Gemeinbedarf und Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Durch die Bauleitplanung wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben der Raumordnung.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Topographie

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 740 m ü NN. Das Gelände steigt zur Mitte hin an.

Boden und Grundwasserstand

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

1.4 Erschließung

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind erschlossen.

Verkehrerschließung:

Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz:

Das Gebiet wird unmittelbar über die Kreisstrasse MB 10 erschlossen. Die Feuerwehr ist über die MB 10 mit den Ortsteilen der Gemeinde Warngau verbunden. Die Verbindung zur B 13 wird über einen auszubauenden Feldweg, der südlich des Baugebietes, die MB 10 mit der B 13 verbindet, gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstrasse mit Wendehammer. Die Seitenbereiche der geplanten Stichstrasse werden offengehalten, - sie dienen im Winter der Schneeablage und sollen auch den Begegnungsverkehr erleichtern.

Technische Erschließung:

Durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im Baugebiet.

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

Vorhandene Bebauung

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich das Heizhaus zur Nahwärmeversorgung gemeindlicher Einrichtungen. Direkt östlich angrenzend befindet sich eine Kindertagesstätte. Südöstlich eine Tagespflegeeinrichtung, Sporthalle und Schule sowie 2 Wohngebäude.

Art der Nutzung:

Die Baufläche wird als Fläche für Gemeinbedarf bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Maß der Nutzung:

Das zulässige Maß der Nutzung wird über Baugrenzen, die Anzahl der Vollgeschosse die Wandhöhe und Dachneigung bestimmt.

Höhenlage:

Die Höhenlage des Anbaus an das Heizhaus ist durch das Bestandsgebäude festgelegt, die Höhenlage des Feuerwehrgerätehauses wird über einen Höhenbezugspunkt an der Erschließungsstrasse festgelegt.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr werden Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze festgelegt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften für den Bau und Betrieb von Feuerwehrgerätehäusern festgelegt.

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Ziel der Gemeinde ist es, das neue Feuerwehrgebäude möglichst zentral und verkehrsgünstig anzusiedeln um die Anfahrtswege und -zeiten möglichst kurz zu halten. Durch die Vorgaben zu Gebäudestellung und -ausbildung, sollen einerseits die Grundlagen für ein zeitgemäßes funktionales Feuerwehrgebäude geschaffen und andererseits die verträgliche Einbindung in das Ortsgefüge erreicht werden.

2.2 Immissionen

Durch die geplante Situierung des Feuerwehrhauses und die Anordnung der zugehörigen Anlagen wird darauf geachtet, dass die nächstgelegenen Immissionsorte (Wohngebäude östlich) keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgesetzt sind. Darüber hinaus wird durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt, dass die Lärmbelastung minimiert wird. Unvermeidbare Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft, die im Rahmen von Feuerwehreinsätzen auftreten, sind von den Anwohnern zu dulden.

2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Ökofläche

Östlich der inneren Erschließungsstrasse befindet sich eine ca. 800 m² große Ökofläche der Gemeinde Warngau Nr. 191359 950788/2/0. Diese Fläche wird durch die geplante Baumaßnahme tangiert und muss verlegt werden.

Es werden Festsetzungen zu Bepflanzungen, Einfriedung, Art der Gehölze, Termine für Baufeldfreimachung Maßnahmen zum Schutz von vorhandenen Bäumen getroffen. Für Neubauvorhaben sind Freiflächen-gestaltungspläne vorzulegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2.4 Ver- und Entsorgung _ Niederschlagswasser

Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach- und Hofflächen muss auf der Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ordnungsgemäß und gesichert in den Untergrund abgeleitet werden, - entsprechend ausreichende Gruben und Versickerungsanlagen sind zu errichten.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich vor Ort über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Um die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind wasserdurchlässige Befestigungen (insbesondere Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) zu verwenden. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden, oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall auch eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein ober-irdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen bei Einleitung in ein ober-irdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (auch Versickerung) gilt entweder die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) oder es ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig (§ 46 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer kann im Rahmen des Gemeindegebrauchs (§ 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG, Art. 18 Abs. 1 Satz e BayWG) erlaubnisfrei sein, wenn die dazugehörigen

2.5 Denkmäler

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-1-8136-0023
Kurzbeschreibung	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Detailinformationen	Weitere Informationen ...

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.

Begründung zur 1. Änderung des BBPL Nr. 26

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.

3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Zuge der Bauleitplanung nicht erforderlich.

4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ([BGBl. I S. 2414](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 ([BGBl. I S. 6](#)) m.W.v. 01.02.2023
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ([BGBl. I S. 132](#)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 ([BGBl. I S. 6](#)) m.W.v. 01.01.2023
- 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

5 Beteiligte Planer

Entwurfsverfasser:

Bauleitplanung

werkbureau_Architekten &
Stadtplaner
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner
Königsdorferstrasse 3, 81371 München
T 49(0)89_3195432 / F 49(0)89_20000080
info@werkbureau.de / www.werkbureau.de