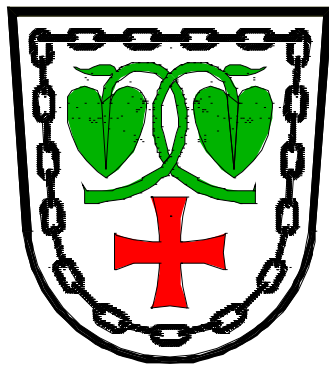


GEMEINDE W A R N G A U

LANDKREIS MIESBACH

---



BBPL NR. 15

„Birkerfeld-Lochham“

Begründung zum Bebauungsplan

### Anlass der Planung

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

Von einem im Ortsteil Lochham / Gewerbegebiet Birkerfeld ansässigen Handwerks-/ Gewerbebetrieb wurde an die Gemeinde Warngau die Bitte um Erweiterung der zulässigen Grundfläche herangetragen. Die Erweiterung ist für die Zukunftssicherung des Betriebes dringend erforderlich.

Die Gemeinde möchte einerseits einem ortsansässigen Betrieb die Schaffung der notwendigen Gebäudestrukturen für die optimale betriebliche Nutzung ermöglichen, andererseits jedoch die ortsplanerisch angestrebte Baustruktur und Grünordnung erhalten.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 20. Änderung des BBPL 15 Birkerfeld-Lochham.

### Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die 20. Änderung des BBPL 15 Birkerfeld-Lochham betrifft die Flurnummern 2705/23, 2705/24, 2705/52 und die zu erwerbende Teilfläche östlich der Flurnummer 2705/52.

### Planungsvorgaben

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 17 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich als GE-Fläche (Gewerbegebiet) und öffentliche Grünfläche (zu erwerbende Fläche) dargestellt.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf folgende Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird hingewiesen:

#### 5 Wirtschaft

##### 5.1 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

##### Flächensparen

##### (G)

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

(G)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Zu 3.1 (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 (vgl. 1.2.6).

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere auch im Rahmen interkommunaler Kooperationsformen (z.B. regionale Gewerbeflächenpools) sowie durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.

3. 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.

### Regionalplan Region 17

#### 2. Gewerbliche Entwicklung

##### 2.3 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.

##### 2.4

G

Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben.

### Lage und Geländebeschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des Gewerbegebietes Birkerfeld innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Er schließt direkt an die vorhandene Bebauung an.

Das Gelände ist eben.

### Bodengüte

Geologischer Bodenaufbau mit typischem Alpenvorfeldcharakter (Moränengebiet, Schotterebene), Lehm- und Kiesschichten mit bindigen Zwischenlagerungen, wassersperrenden Bodenschichten und vereinzelt auftretenden Nagelfluh- Einstreuungen, mit unregelmäßig dicker Humus-Deckschicht.

Gründungsverbessernde Maßnahmen sind in der Regel nicht erforderlich, die durchschnittliche Tiefe des Grundwasserspiegels befindet sich weit außerhalb des Bauraumes.

Bebauung

Die Parzelle IXb ist mit einem gewerblichen Gebäude bebaut. Der Anbau erfolgt direkt östlich an das vorhandene Gebäude. Die Fläche des Anbaus ist bereits mit einem unterirdischen Geschöß bebaut.

Denkmäler

In der Nähe des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:

Nördlich:

Aktennummer

D-1-8136-0051

Lage: Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Valley

Beschreibung: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
Verfahrensstand: Bolehmen hergestellt

Denkmalart: Bodendenkmal

Landschaftsprägend: Nein

Hinweis:

Bodendenkmäler, oder Hinweise auf Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Baumaßnahmen zu Tage treten, sind unverzüglich der Gemeinde Warngau und dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Eingriffsregelung

Die überwiegende Gebietsfläche (Fl.-Nr. 2705/23 und 2705/24) wurden mit Aufstellung des Bebauungsplanes als GE festgelegt. Die Teilfläche 2705/62 wurde mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes umgewidmet in GE. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde durchgeführt. Die jetzt neu erworbene Teilfläche kann nicht bebaut werden. Sie musste erworben werden, damit die Teilfläche 2705/52 bebaut werden kann. Die vorhandene Grünbindung bleibt auf der neu erworbenen Teilfläche bestehen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

Städtebaulicher EntwurfEntwurfsziel

Eine gleichmäßige Baustruktur mit einer an den Gewerbegebiet angepassten und städtebaulich vertretbaren Bebauung, die den betrieblichen Anforderungen des Bauwerbers gerecht wird, und sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt.

Erschließung

Die Erweiterungsfläche ist über die direkt westlich anschließenden Flurstücke 2705/23 und 2705/24 angebunden. Diese wiederum grenzt direkt an die innere Erschließungsstrasse des Gewerbegebietes an.

### Grünordnerisches Konzept

Erhalt der vorhandenen Hagstruktur.

Eingriffe in den Wasserhaushalt finden durch die bereits vorhandene Unterkellerung des Erweiterungsbereiches praktisch nicht statt.

### Bebauung

Die Baufläche wird als GE-Fläche gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

### Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch das Baufenster, die Anzahl der Geschosse, die Wandhöhe und Dachneigung festgelegt. Die Festlegungen orientieren sich an der angrenzenden Bebauung und garantieren so eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Bebauung.

### Abwasser / Oberflächenwasser

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des zu erweiternden Gebäudes.

### Trinkwasserversorgung

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des zu erweiternden Gebäudes.

### Elektro-Energieversorgung

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des zu erweiternden Gebäudes.

### Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen

Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz des zu erweiternden Gebäudes.

### 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, mit Wirkung vom 01. August 2019.

### Beteiligte Planer

**werkbureau** Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T 49(0)89\_3195432 / F 49(0)89\_2000080  
info@werkbureau.de | www.werkbureau.de