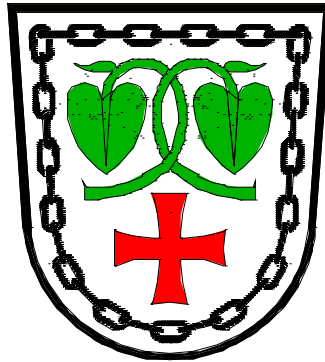


GEMEINDE W A R N G A U

LANDKREIS MIESBACH



BBPL NR. 19

„Reitham“

Begründung zur 8. Änderung

Fassung Entwurf 07.06.2019

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.

1. Die Nutzung für die Flurnummer 2445/1 wird geändert.
Durch eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Baurechts wird die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes ermöglicht.
2. Die Nutzung für die Flurnummer 2057 wird geändert.
Das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen wird abgebrochen.
Es wird Baurecht geschaffen für ein,- in seinen Dimensionen,- identisches Wohngebäude, das leicht versetzt angeordnet wird. Zusätzlich wird Baurecht geschaffen für ein landwirtschaftliches Nebengebäude mit den Abmessungen 10 x 20 m.
In Abwägung der funktionalen Erfordernisse und der ortsplanerisch angestrebten Baustruktur, Gründordnung und Erschließung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen durch Text zusätzliche Vorschriften erlassen.
3. Festsetzungen zum Dorfweiher werden aufgenommen, und der Umgriff des Überschwemmungsgebietes wird unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen vor Ort neu festgelegt.
4. Festlegung der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Um die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten und die negativen Auswirkungen einer übermäßigen Nachverdichtung,- wie Überlastung der technischen Infrastruktur,- übermäßiger Anteil an Stellplätzen und Verkehrsflächen etc. zu vermeiden, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen wie folgt festgelegt:

bei Einfamilienhäuser und Doppelhäusern unabhängig von der Größe des Grundstückes sind hier 2 Wohneinheiten zulässig.

- Bei größeren Gebäudeeinheiten ist bis zu 4000 m² Grundstücksfläche je angefangene 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Über 4000 m² ist eine Wohneinheit je 1000 m² Grundstücksfläche zulässig. Die anrechenbare Grundstücksfläche bemisst sich aus der Fläche innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches. Flächen, die mit einer Zweckbestimmung belegt sind, die eine Bebauung ausschließt, werden nicht angerechnet. Durch eine Grundstücksparzellierung verändert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit wird an die Realität angepaßt,- sie wird für Neubaumaßnahmen und Nutzungsänderungen festgesetzt auf 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 8. Änderung des BBPL Nr. 19 Reitham.

Änderungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Ort Reitham, der Änderungsbereich betrifft zum einen den ganzen Ort und in Teilen die Flurnummern 2057 und 2445/1T am südlichen Ortsrand.

Planungsvorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf folgende Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird hingewiesen:

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

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.

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.

2 Wohnsiedlungstätigkeit

2.1 G Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden.

2.2 G Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.

4 G Bauflächensicherung

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

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 16 Änderungen. Der Änderungsbericht ist im Flächennutzungsplan als MD-Fläche (Mischgebiet Dorf) dargestellt.

Insofern werden die Planungsvorgaben eingehalten.

Lage, Größe und Geländebeschaffenheit

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortes Reitham. Östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Westlich verläuft die Reitham von Nord nach Süd mittig durchschneidende Gemeindestraße. Nördlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich,- direkt anschließend,- Wohnbauten und landwirtschaftliche Gebäude.

Das Gelände ist relativ eben und fällt leicht nach Süden und Osten.

Flächen der fraglichen Flurnummern innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches:

- Flurnummer 2057 ca. 5.250 m²
- Flurnummer 2445/1T ca. 700 m²

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.

Denkmäler

In der Nähe des Plangebietes befinden sich folgende Denkmäler:

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Warngau
Denkmalliste	Download Denkmäler in Warngau
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-75
Adresse	Reitham 19
Funktion	 <p>Bauernhaus</p>
Beschreibung	Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit umlaufender Laube, Giebellaube und Lüftlmalereien, 1768.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Warngau
Denkmalliste	Download Denkmäler in Warngau
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-76
Adresse	Reitham 23
Funktion	Bauernhaus
Bilder	
Beschreibung	Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, umlaufender Laube, verschalter Giebellaube und verbrettertem Erdgeschoss, Mitte 18. Jh.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-82-136-72
Bezeichnung	Filialkirche
Adresse	Reitham 27
Funktion	Saalkirche, Filialkirche, katholische Kirche
Bilder	
Beschreibung	Kath. Filialkirche Mariä Heimsuchung, kleiner Saalbau mit eingezogenem Chor und Dachreiter, um 1640; mit Ausstattung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8136-0125
Beschreibung	Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Mariä Heimsuchung in Reitham.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8136-0020
Beschreibung	Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Das Plangebiet überlagert Teilflächen der Bodendenkmäler. Hierfür liegt ein Erlaubnisbescheid vor. Die darin enthaltenen,- umfangreichen Auflagen und Regelungen,- sind zu beachten.

Hinweis:

Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß **Art. 6** und **Art. 7 BayDSchG**. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß **Art. 8 BayDSchG** unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Städtebaulicher Entwurf

Entwurfsziel

Eine gleichmäßige Baustruktur mit einer an den Ort angepassten und städtebaulich vertretbaren Bebauung, die sich in das Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügt.

Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft mit daraus resultierenden Hofaufgaben und entsprechenden Leerständen soll Rechnung getragen werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist der Erhalt des Gebietscharakters.

Hierfür ist unter anderem die Ausgewogenheit der Hauptnutzungsarten maßgebend.

Erschließung

Die Änderungsbereiche werden,- wie bisher entweder direkt über die westlich verlaufende Gemeindeverbindungsstrasse angebunden bzw. über eine an diese anschließende und nach Osten verlaufende Straße.

Grünordnerisches Konzept

Erhalt der vorhandenen Grünstruktur und standortgerechte Eingrünung der geplanten Maßnahmen.

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt werden durch Festsetzungen zu Flächenversiegelungen und Behandlung von Oberflächenwässern minimiert.

Bebauung

Die Baufläche ist als MD-Fläche gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Maß der Nutzung

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

Abwasser / Oberflächenwasser

Der Ortsteil Reitham ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen,- die Entwässerung erfolgt über eine private Kleinkläranlage.

Auf Grund wassersperrender Bodenschichten ist die Regenentwässerung problematisch und teilweise nur in großer Tiefe realisierbar. Die ordnungsgemäße Versickerung ist nachzuweisen.

Die Festsetzungen und Hinweise zur Behandlung des nicht verunreinigten

Oberflächenwassers haben das Ziel, den Abfluss von versiegelten Flächen zu verzögern, so dass das Oberflächenwasser nicht schneller abfließt. Dies soll mit geeigneten Maßnahmen wie Zisternen, Sickermulden, Rigolen etc. erreicht werden. Um die Versickerungsfähigkeit in weiten Bereichen zu erhalten, sind die privaten Wege und Hofflächen etc. wasserdurchlässig auszubilden.

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.

Belange des besonderen Artenschutzes

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden geprüft.

Für keine Tier- oder Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden bei dieser Einschätzung berücksichtigt:

1. Bauzeitenregelung: Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen erfolgen ausschließlich in den Wintermonaten (1.Oktober bis 28.Februar) außerhalb der Brutzeiten. Auf die Möglichkeit einer naturschutzrechtlichen Befreiung der Unteren Naturschutzbehörde wird hingewiesen.
2. Verwendung von Zäunen ohne durchlaufende Sockel
Die Barrierewirkung für wandernde Tiere kann durch Zäune ohne durchlaufende Sockel vermieden werden.
3. Höhengleicher Anschluss von Grünflächen an die Verkehrsflächen
Durch den höhengleichen Anschluss an die Verkehrsflächen wird eine Barrierewirkung für Amphibien vermieden.

Belange gemäß Natura 2000

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete zu berücksichtigen.

Aufgrund fehlender Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus sowie der funktionalen Trennung des Geltungsbereiches vom FFH-Gebiet „Mangfalltal“ aufgrund der topographischen Gegebenheiten können im Sinne der FFH-Richtlinie erhebliche Beeinträchtigungen sicher ausgeschlossen werden. Eine entsprechende Prüfpflicht besteht somit nicht.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S.375) geändert worden ist.