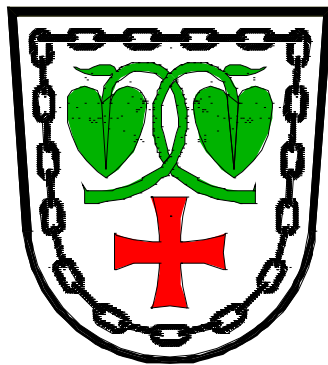


GEMEINDE W A R N G A U

LANDKREIS MIESBACH



BBPL NR. 1

„Wall_Am Rain“

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.

I. Von den Eigentümern der Fl.-Nr.: 1499/5 wurde an die Gemeinde Warngau der Wunsch herangetragen, anstatt der vorhandenen Fichtenhecke entlang der Kreisstrasse MB 10 eine begrünte „Lärmschutzhecke“ zu errichten.

Die Gemeinde möchte einerseits dem Bedürfnis der Straßenanlieger nach Schutz vor dem zunehmenden Verkehrslärm Rechnung tragen, andererseits jedoch die ortsplanerisch angestrebten Regelungen zu Zäunen und Grünordnung erhalten. Eine Befreiung von den diesbezüglichen Festsetzungen im rechtskräftigen BBPL ist nicht möglich.

II. Von den Eigentümern der Flurnummer 1499/19 wird der Wunsch an die Gemeinde Warngau herangetragen, die zulässige Nutzung auf der Parzelle zu erhöhen.

Die Erweiterung soll ausschließlich im DG durch Überbauung der vorhandenen Garage und des Eingangsbereiches realisiert werden.

Die Nachverdichtung, d.h. die Erhöhung der zulässigen Bebauung auf der Parzelle ist ein erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Warngau. Aus diesem Grund wird der Wunsch der Bauwerber positiv beurteilt.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 4. Änderung des BBPL 1 Wall Am Rain.

Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die 4. Änderung des BBPL 1 Wall Am Rain betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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 18 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich als WR-Fläche (Reines Wohngebiet) und WA-Fläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf folgende Festlegung im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird hingewiesen:

Zu 7.1.4(B) Regionale Grünzüge dienender Freihaltung zusammenhängender Landschaftsräume vor Bebauung, gliedern die Siedlungsentwicklung, tragen zur Vermeidung der Zersiedelung bei, verbessern das Bioklima (z.B. durch die Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs) und sichern die landschaftsgebundene und naturnahe Erholung. Regionale Grünzüge umfassen Gebiete,

deren Freihaltung von Beeinträchtigung durch Bebauung vordringlich ist. Für die Festlegung eines regionalen Grünzugs sind Gebiete geeignet, die mindestens eine der folgenden Funktionen derzeit oder –soweit absehbar– zukünftig erfüllen können: –die regionale Gliederung der Siedlungsräume mit einer ökologisch-funktionalen und sozialverträglichen Zuordnung der Freiräume,– die Verbesserung des Bioklimas und die Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches mit angrenzenden Siedlungskomplexen oder –die Erholungsvorsorge. In den Regionalplänen ist für jeden regionalen Grünzug mindestens eine dieser Funktionen festzulegen. Es sind nur Vorhaben zulässig, welche die festgelegte(n) Funktion(en) nicht beeinträchtigen. Die regionalen Grünzüge sind in den Regionalplänen als zeichnerisch verbindliche Darstellungen festzulegen. Auf Grund des höheren Siedlungsdrucks in verdichteten Räumen (Verdichtungsraum und ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen; vgl. 2.2.1) sind dort verbleibende kleinere Frei- und Grünflächen besonders wertvoll. Ihr Erhalt und ihre Entwicklung zu zusammenhängenden Grünstrukturen tragen auch zu einer Verbesserung des Siedlungsklimas, zur Naherholung und zur Biodiversität bei.

Zu 7.1.6(B) Die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere ist Voraussetzung für den Erhalt der Biodiversität sowie der genetischen Vielfalt und des genetischen Potenzials der wildlebenden Arten. Um diesen Arten einen Wechsel ihrer verschiedenen Habitate sowie einen Austausch nicht nur innerhalb, sondern auch zwischen diesen Lebensräumen zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Wiederherstellung der Wanderkorridore zu Land, zu Wasser und in der Luft von besonderer Bedeutung. Künstliche Barrieren wie Verkehrs- und Energieinfrastruktur können von manchen Arten nicht überwunden werden und haben einen trennenden Effekt. Wo dieser Lebensraum bereits zerschnitten ist oder dies nicht zu vermeiden ist, kann der Trennungseffekt durch bauliche Maßnahmen abgeschwächt werden.

3. Siedlungsstruktur

3.2 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.

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. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.

Regionalplan Region 17

I Natur und Landschaft

1 G Landschaftliches Leitbild

Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und wo nötig – wiederherzustellen. Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen. Es ist anzustreben,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.

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.

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

Denkmäler

Im direkten Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler, die eine Wirkung auf den BBPL-Bereich entfalten, bzw. von Maßnahmen in diesem Bereich betroffen sein könnten.

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

Durch die geplante Änderung entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt.

Städtebaulicher Entwurf

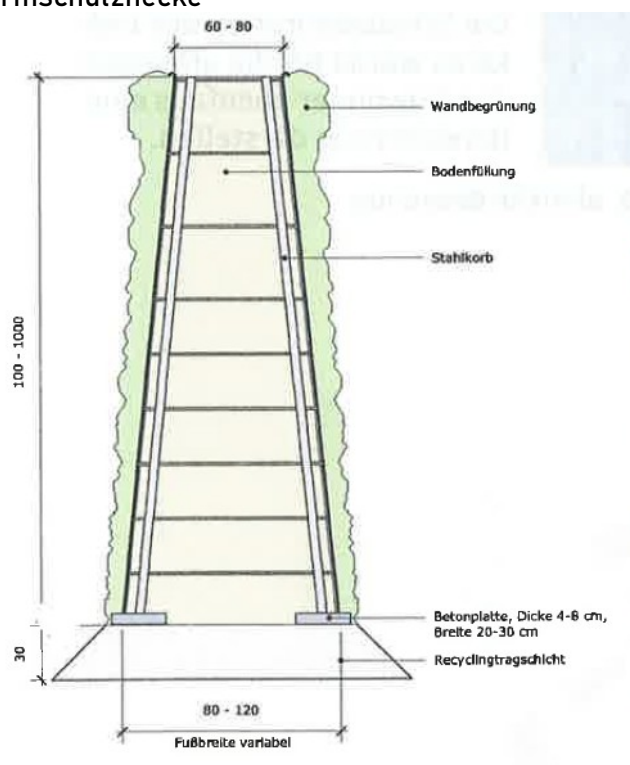
Entwurfsziel

Die Erhöhung des Baurechts auf der Parzelle Fl.-Nr. 1499/19 durch Überbauung von Garage und Eingangsvordach erfüllt geradezu idealtypisch den Wunsch der Gemeinde, Baulandreserven zu mobilisieren bei gleichzeitiger Minimierung des Grades der Versiegelung.

Die Festsetzungen im BBPL zu Punkt 3 Einfriedungen und Hecken werden aktualisiert und der Situation vor Ort angepasst. Dem Bedürfnis der Anlieger der Flurnummern 1499/5 und 1499/19 nach Verbesserung des Schutzes gegen Immissionen aus dem zunehmenden Straßenverkehr wird durch die ausnahmsweise Zulassung einer Lärmschutzhecke Rechnung getragen.

In Abwägung zwischen den Anforderungen an das Ortsbild und der schalltechnischen Wirksamkeit wird die Lärmschutzhecke bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m bei einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,50 m zugelassen. Durch den vollflächigen Bewuchs der Lärmschutzhecke mit autochthonen und immergrünen Pflanzen wird der „technische Eindruck“ einer Lärmschutzwand vermieden. Der dauerhafte und flächendichte Bewuchs mit immergrünen Pflanzen (spätestens im 2. Jahr nach der Errichtung) ist zwingende Voraussetzung für die Gestattung der Ausnahme.

Schemazeichnung der Lärmschutzhecke



Erschließung

Die Verkehrserschließung der Grundstücke wird durch die Änderung nicht betroffen. Der direkt am Grundstück entlang führende Gehweg ist jedoch Schulweg für Kinder der Grundschule Wall.

Da durch die Hecke die Sicht für ausfahrende Fahrzeuge auf die Straße und den Gehweg beeinträchtigt ist, wird bei jeder Grundstücksausfahrt ein Spiegel auf der der Ausfahrt gegenüberliegenden Straßenseite angebracht, der sicherstellt, dass Personen bzw. Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum rechtzeitig wahrgenommen werden. Die Wirksamkeit der Spiegel ist durch die Eigentümer der Grundstücke 1499/5 und 1499/19 dauerhaft sicherzustellen.

Grünordnerisches Konzept

Anpassung der Festsetzungen durch Zäune, Festlegung der Eckdaten zu Hecken und Hinterpflanzungen. Festlegungen zu Abständen von Zäunen und Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und zwischen den Grundstücken untereinander.

Bebauung

Die Baufläche ist als WR-Fläche (§ 3 BauNVO) bzw. WA-Fläche (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Maß der Nutzung

Die zulässige Nutzung wird durch die Überbauung von Garage und Eingangsbereich im DG maßvoll und verträglich erweitert. Eine zusätzliche Versiegelung wird durch die Erweiterungsmaßnahme nicht ausgelöst, da die Flächen bisher bereits als Verkehrsflächen angelegt waren.

Abwasser / Oberflächenwasser

Von der Änderung nicht betroffen.

Trinkwasserversorgung

Von der Änderung nicht betroffen.

Elektro-Energieversorgung

Von der Änderung nicht betroffen.

Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen

Von der Änderung nicht betroffen.

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_20000080
info@werkbureau.de | www.werkbureau.de