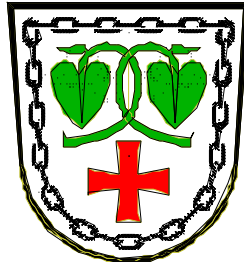

Gemeinde Warngau

Landkreis Miesbach



Bebauungsplan Nr. 30

„Angerweg_Nord“

Fassung 15. Juli 2021

Begründung zum Bebauungsplan

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

München, 15.07.2021

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 Konversion ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen in Verbindung mit einem Konzept zur maßvollen Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich. Das typische Erscheinungsbild des „bäuerlichen Anwesens“ soll erhalten werden.

Darüber hinaus soll der erforderliche Immissionsschutz bezüglich der vorhandenen Immissionen aus Gewerbe und Verkehr sichergestellt werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des BBPL's umfasst Grundstücksflächen östlich der B 318 am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberwarngau.

Er beinhaltet die Flurnummern:

- 38T
- 42T
- 42/5
- 42/4
- 42/3
- 42/2
- 42/1
- 45
- 63/9
- 63/14
- 329/T

der Gemarkung Warngau.

Fläche der fraglichen Flurnummern innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches: 1,03 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet den nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberwarngau. Die Flächen grenzen im Westen direkt an die Bundesstraße 318 an. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Östlich befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen. Südlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch den von Ost nach West verlaufenden Angerweg.

1.3 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.

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 17 Änderungen. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als MD bzw. Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Bauleitplanung wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach Par. 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Angerweg Nord“ überlagert. Im Überlagerungsbereich gelten ab der Bekanntmachung des BBPL Nr. 30 dessen Festsetzungen.

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

Topographie

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 720 m ü NN.
Das Gelände ist weitgehend eben.

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:

Die Verkehrerschließung erfolgt über den Angerweg, der wiederum an die Taubenbergstrasse (MB 19) angebunden ist.

Technische Erschließung:

Durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze im Bereich des Angerwegs.

2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der Nutzung:

Die Baufläche wird als Mischgebietsfläche (§ 6 BauNVO) bzw. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Maß der Nutzung:

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

Höhenlage:

Eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf Grund der Gefährdungslage im Planbereich vorgeschrieben.

Anzahl der Wohneinheiten:

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird in Abhängigkeit von der Größe des Grundstückes festgelegt.

Ruhender Verkehr:

Für den ruhenden Verkehr werden Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze festgelegt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird entsprechend den Festlegungen in der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Warngau bestimmt.

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Nutzung in dem vorhandenem landwirtschaftlichen Anwesen wird aufgegeben. Eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung für die Flächen soll gefunden werden. Auf Grund der Lage direkt an der Bundesstraße 318 wird die Gesamtfläche in ihrer Nutzung gegliedert in MI § 6 BauNVO und WA § 4 BauNVO. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die ortsbildprägende Erscheinung des landwirtschaftlichen Anwesens auch in der vorgesehenen Nachnutzung zu erhalten.

2.2 Immissionen

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend der Art der Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Die erforderlichen Berechnungen und die daraus resultierenden Festlegungen wurden gemäß der aktuellen gesetzlichen Vorgaben durchgeführt.

Durch eine schalltechnische Untersuchung wird die einwirkende Belastung aus Verkehr und Gewerbe erfasst. Auf Grundlage dieser Ergebnisse werden Empfehlungen für Festsetzungen von Auflagen erarbeitet.

2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

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

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.

Die Entwässerung des Angerweges wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu geregelt. Das anfallende Oberflächenwasser wird straßenbegleitend gefasst und mittels eines Sammlers durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden geführt und im Bereich des Flurstückes 42 versickert.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des BBPL wird auf der Flurnummer 42 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine Löschwasserzisterne in ausreichender Größe errichtet.

2.5 Denkmäler

In ca. 90 m Entfernung südlich zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Warngau
Denkmaliste	Download Denkmäler in Warngau
Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8136-0024
Beschreibung	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt.

Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Baumaßnahme zu Tage treten, sind gem. Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Gemeinde Warngau, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

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 08.08.2020 ([BGBl. I S. 1728](#)) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
- 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 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

5 Beteiligte Planer

Entwurfsverfasser:

Bauleitplanung

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

Schalltechnische Untersuchung

C. HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH
Oberer Graben 3 a
85354 Freising
Frau Viehhauser / Frau Seidl
T 49(0)8161_8069 247
F 49(0)8161_8069 248
k.viehhauser@c-h-consult.de