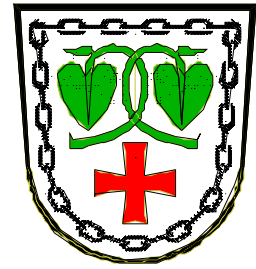


# Flächennutzungsplan 19. Änderung für den Bereich Lochham



Fassung	15.08.2021			
---------	------------	--	--	--

Planung:

werkbureau\_Architekten & Stadtplaner  
L. Hohenreiter + A. Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T. +49(0)89\_3195432 / F. +49(0)89\_2000080  
E-Mail: [info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) / <http://www.werkbureau.de>

## **I. Begründung**

1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen_____	3
2.	Ziel und Zweck der Planung / Anlass der Planänderung_____	3
3.	Verfahren_____	4
4.	Änderungs- und Planungsbereiche_____	4
5.	Belange von Natur und Landschaft_____	5
6.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a BauGB)_____	5
7.	Emissionen / Immissionen_____	5
8.	Rechtsgrundlagen _____	6
9.	Beteiligte Planer_____	6

## **II. Umweltbericht**

## **III. Pläne**

Flächennutzungsplan 19. Änderung M 1: 2 000 / 5 000 / 50 000 vom 15.08.2021.

## **I. B e g r ü n d u n g**

**zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Gemeinde Warngau**

**In der Fassung vom 15.08.2021**

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Auf folgende Festlegungen im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:

### Anbindegebot – Vermeidung von Zersiedelung

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Kleine und mittelständische Betriebe bilden ein wichtiges Fundament der bayerischen Wirtschaftsstruktur (vgl. 5.1). Um auch diesen Unternehmen im globalen Wettbewerb möglichst günstige Standortvoraussetzungen zu bieten und regionale Wirtschaftsstrukturen zu stärken, kommt der Bereitstellung entsprechender Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung zu.

Neben Flächen für die Neuansiedlung kleinflächiger Betriebe soll daher auch ansässigen Betrieben entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden.

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

## 2. Ziel und Zweck der 19. Änderung / Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Warngau hat in der Gemeinderatssitzung vom 10.03.2020 beschlossen, die 19. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Der Anlass des Änderungsverfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Birkerfeld II\_Erweiterung GWG“.

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden folgende Ziele verfolgt:

Das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Warngau im Ortsteil Lochham soll erweitert werden. Im vorhandenen GWG sind mittlerweile alle verfügbaren Parzellen bebaut. In der Gemeinde Warngau herrscht weiterhin rege Nachfrage nach Gewerbeflächen, sowohl von gemeindlichen, als auch von externen Betrieben. In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde soll das bestehende Gewerbegebiet um eine Fläche von ca. 11 ha erweitert werden. Durch die Erweiterung kann das Angebot an dem Standort attraktiver gestaltet werden. Defizite im bestehenden Gebiet können durch die Erweiterung ausgeglichen werden. Bereits bestehende Betriebe haben die Möglichkeit, sich weiter zu entwickeln und somit den Betrieb und die Arbeitsplätze zukunftssicher zu gestalten.

Die Gemeinde möchte auf der Erweiterungsfläche ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet entwickeln. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten und umzusetzen:

- Umweltverträglichkeit
- Nachhaltigkeit
- Einsatz von regenerativen Baustoffen
- Einsatz von regenerativen Energien

### 3. Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange werden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und in die erforderliche Abwägung eingestellt.

### 4. Änderungs- und Planungsbereiche

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet.

Der Änderungsbereich umfasst Grundstücksflächen östlich der B-318 im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Birkerfeld, am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Lochham.

Er beinhaltet die Flurnummer 2705 der Gemarkung Warngau.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 11 ha.

Das Planungsgebiet ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### Topographie

Es handelt sich um eine relativ ebene Fläche am Ortsrand von Lochham. Die mittlere Höhenlage beträgt 688 m NN.

#### Vorhandene Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich ist aktuell unbebaut,- es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

#### Erschließung

Erschlossen wird das Areal zum einen über die Valleyer Strasse, die über die Holzkirchner Strasse (St 2573) direkt an die B 318 angebunden ist. Darüber hinaus sind die Erweiterungsflächen auch an das innere Erschließungsnetz des bestehenden Gewerbegebietes Birkerfeld angebunden.

#### Technische Infrastruktur

##### Trinkwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Wasserversorgung Osterwarngau e.G. Der Querschnitt bzw. die Kapazität der vorhandenen Hauptwasserleitung ist zu prüfen und ggfs. anzupassen.

##### Abwasser

Anfallende Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeleitet.

##### 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.

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 oberirdisches Gewässer zulässig.

Die Straßenentwässerung ist geplant ohne Kanalnetz, Ableitung des Regenwassers in Entwässerungsmulden seitlich der Straße. Unter den Mulden sind Rigolen zur Aufnahme des Regenwassers vorgesehen. Sollte die Regenwasserableitung über diese Maßnahmen nicht gänzlich möglich sein, so ist geplant, die Rigolen über Schächte in tiefere Bodenschichten zu entwässern.

Allgemein wird die Regenspende infolge von Starkregenereignissen durch die geplante Regenrückhaltung mittels Retentionsdachaufbauten bei den begrünten Flachdächern der Gebäude reduziert bzw. zeitlich verzögert.

Die Regenwasserspeicherung in Zisternen für Grauwassernutzung ist geplant.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel des EVU mit den erforderlichen Trafostationen im Gewerbegebiet.

#### Telefon / Datenanschluss

Telefon- und Datenanschluss erfolgt über des vorhandene Ortsnetz.

#### Denkmäler

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich gemäß Festlegung in der Bayerischen Denkmalliste ein Bodendenkmal. Es ist im zeichnerischen Teil markiert und die verwendeten Planzeichen in der Legende erläutert.

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.

### 5. Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einen Umweltbericht mündet.

### 6. Eingriffsregelung in die Bauleitplanung (§ 1a BauGB)

Die Gemeinde Warngau wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

### 7. Emissionen / Immissionen

in dem Gewerbegebiet werden Emissionskontingente festgesetzt, d.h. es wird definiert, wie viel Geräusch je m<sup>2</sup> Fläche emittiert werden darf.

Die Einhaltung der Kontingente stellt sicher, dass unabhängig eines konkreten Betriebs sichergestellt ist, dass in der Umgebung des Gewerbegebiets der Immissionsrichtwert in der Gesamtbelastung eingehalten wird. Ebenso wird die zu erwartende Verkehrszunahme beurteilt.

Von einem akkreditierten Prüflabor werden Untersuchungen durchgeführt, die in ein Gutachten mit Auflagen und entsprechenden Handlungsempfehlungen münden.

## 8. 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.

## 9. Beteiligte Planer

### 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](mailto:info@werkbureau.de) / [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

### Umweltprüfung und Umweltbericht

Planungsbüro U-  
Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 081 79/925540 | Fax 081 79/925545  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de) | [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.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](mailto:k.viehhauser@c-h-consult.de)