



## Einbeziehungssatzung Angerweg\_Nord

1.v. Änderung 14.07.2020

### Begründung zur Satzungsänderung

**werkbureau** \_ Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T +49(0)89\_3195432 | F +49(0)89\_31971207  
Mail [info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

München, 14.07.2020

## 1. Grundlagen

1.1 Anlass der Planung

1.2 Planungsvorgaben

1.3 Erschließungsanlagen

## 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. Rechtsgrundlagen

## 4. Beteiligte Planer

## 1.1 Anlass der Planung

Es wird Baurecht geschaffen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garagen und Freiflächen auf der Fl.-Nr.: 42/3 Gemarkung Warngau.

Die bestehende Einbeziehungssatzung gem. BauGB § 34, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 wird um die Fläche der Flurnummer 42/3 erweitert.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Einbeziehungssatzung liegen vor:

- die angrenzende Bebauung gehört zu einem Ortsteil
- das einbezogene Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum bebauten Bereich
- die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt, d.h. dem angrenzenden Bereich ist ein Maßstab zu entnehmen, der als Grundlage für die Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen herangezogen werden kann.

## 1.2 Planungsvorgaben

### • 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 der Satzung als MD - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist als Grünfläche dargestellt.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Auf folgende Festlegungen im Regionalplan Region 17 wird hingewiesen:

#### Siedlungsleitbild

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.

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.

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

Insofern werden die Vorgaben des LEP`s eingehalten.

#### 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.

### Angrenzende Bebauung

Östlich schließt Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern an, westlich der Wohnteil eines landwirtschaftlichen Anwesens. Südlich wird die Fläche begrenzt durch den in Ost-/Westrichtung verlaufenden Angerweg. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen.

## 1.3 Erschließungsanlagen

Das Gebiet wird über den in Ost-Westrichtung verlaufenden Angerweg erschlossen, der weiter westlich nach Süden abknickt und dort in die Taubenbergstraße mündet. In östlicher Richtung mündet der Angerweg in die Ahornallee, ist jedoch auf Grund von Einengungen in seinem Verlauf nur eingeschränkt befahrbar.

## 2.1 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel ist die maßstabsgerechte Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung unter Wahrung und Stärkung der vorgefundenen Struktur.

## 2.2 Immissionen

Eine Zunahme der Immissionen ist durch die geplante Erweiterung nicht zu erwarten.

## 2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Die Satzung unterliegt als Folge ihrer inhaltlichen Einschränkung vergleichbar dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden. Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den vom BayStMLU 1999 herausgegebenen und 2003 ergänzten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ behandelt.

Die rechtskräftige Satzung „Angerweg“ wird um das Grundstück Fl.Nr. 42/3, Gemarkung Warngau erweitert. In der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist dem Erweiterungsbereich, welcher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und welcher keine strukturierenden Elemente aufweist, eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft beizumessen. Die auf dem Grundstück Fl.Nr. 42/3, Gemarkung Warngau geplante Bebauung (Hauptgebäude mit Garage, Besucherstellplatz und Zufahrt) ist mit einem mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbunden. Zugleich sieht die Planung eine umfängliche Ein- und Durchgrünung des Erweiterungsbereiches vor. Dem

naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernis von 207 m<sup>2</sup> (Eingriffsfläche: 827 m<sup>2</sup>, Ausgleichsfaktor: 0,25) wird Rechnung getragen, indem eine entsprechend große Teilfläche der Fl.Nr. 558/2, Gemarkung Warngau als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche) festgesetzt und der Satzung zugeordnet wird. Durch Extensivierung der Nutzung (1-2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes; Mahdzeitpunkt: ab dem 1. Juli, Verzicht auf organische und mineralische Düngung, Verzicht auf Pestizideinsatz) wird als Entwicklungsziel ein extensiv genutztes Grünland angestrebt.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen gestärkt und das Landschaftsbild bereichert. Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist damit adäquat Rechnung getragen.

Da sich die Ausgleichsflächen im Privatbesitz befinden, erfolgt die Sicherung durch Eintrag einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern.

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Aufgrund der intensiven Nutzung des Erweiterungsbereiches sind keine Lebensräume vorhanden, die eine artenschutzrechtliche Bedeutung aufweisen könnten. In der Folge kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

#### 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.

Stellplätze sind aus Rasengittersteine bzw. wasserdurchlässig herzustellen.

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer bzw. Drainagen jeder Art.

Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

#### Starkregenrisiko

Die geplante Baumaßnahme liegt in der Nähe des Dorfbachs. Bei extremen Hochwasserereignissen ist die Überflutung der überplanten Flächen nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird eine hochwasserangepasste Bauweise vorgeschrieben. Rohbodenoberkante EG wird verbindlich festgelegt auf 25 cm über dem am Gebäude anstehenden, ursprünglichen Gelände. Gebäude und Keller sind bis zu diesem Maß wasserdicht auszuführen,- dies gilt auch für sämtliche Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

## 2.5 Denkmäler

Südöstlich, in ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal.

Geoinformation	
Reg. Bez., Lkr.	Oberbayern, Miesbach
Gde., Gmkg.	Warngau, Warngau
Denkmalliste	<a href="#">Download Denkmäler in Warngau</a>
Bodendenkmal	
Denkmalnummer	D-1-8136-0024
Beschreibung	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Auf die Artikel 7 - 9 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

### 3.0 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.

### 4.0 Beteiligte Planer

**werkbureau**\_Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T 49(0)89\_3195432 / F 49(0)89\_31971207  
[info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) / [www.werkbureau.de](http://www.werkbureau.de)

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutz

**Planungsbüro U-Plan**  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 | Fax 08179/925545  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de) | [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)