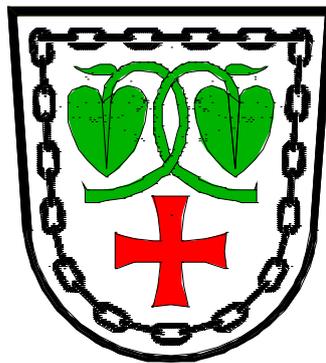


GEMEINDE W A R N G A U

LANDKREIS MIESBACH

---



BBPL NR. 20

„Eschenweg“

Begründung zum Bebauungsplan

**1. Grundlagen**

- 1.1 Anlass der Planung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung
- 1.4 Erschließungsanlagen

**2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans**

- 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 2.2 Immissionen
- 2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz
- 2.4 Niederschlagswasser
- 2.5 Denkmäler

**3. Rechtsgrundlagen**

**4. Beteiligte Planer**

### 1.1 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.

Die landwirtschaftlichen Bestandshallen auf den Flurnummern 33 und 36 Gemarkung Warngau sind im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zum Abbruch vorgesehen. Als neue mögliche Nutzung in diesem Bereich wurde Baurecht für mehrere Wohngebäude geschaffen. Von dem Eigentümer der betreffenden Flurstücke wurde an die Gemeinde Warngau der Wunsch herangetragen, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die ehemals vollständig landwirtschaftlich genutzten Hallenbauten für einen Übergangszeitraum weiter genutzt werden können.

Die Gemeinde möchte sich einerseits dem Wunsch des Eigentümers nach einem Zwischenschritt im Übergang von einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu einem Mischgebiet nicht verschließen, jedoch andererseits auch die städtebaulichen Ziele, die im rechtskräftigen Bebauungsplan fixiert sind weiter aufrechterhalten.

Aus diesem Grund beschließt die Gemeinde Warngau die 4. Änderung des BBPL Nr. 20 „Eschenweg“ als 2-stufiges Verfahren:

#### 1. Planstufe

- in der ersten Stufe wird für die „Zwischennutzung“ der Hallenbestand in seinen Dimensionen und den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Hallenteilen festgeschrieben. Die zulässige Wohnnutzung wird auf den Umfang reduziert, der ohne Abbruch der Hallen umgesetzt werden kann.

#### 2. Planstufe (bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

- in der zweiten Planstufe wird Baurecht für zusätzliche Wohngebäude im Bereich der freiwerdenden Flächen der Hallen geschaffen.  
Mit der Umsetzung der zweiten Planstufe wird das städtebauliche Ziel der Gemeinde erreicht.  
Zwingende Voraussetzung für diese zweite Planstufe ist der komplette Abbruch der Hallenbauten.

Zur Sicherung der Planung für den Änderungsbereich hat die Gemeinde Warngau eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens erlassen.

### Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die 4. Änderung des BBPL 20 „Eschenweg“ betrifft den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 1.2 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 MD-Fläche (Dorfgebiet) dargestellt.

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Auf die folgenden Festlegungen im LEP wird hingewiesen:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 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).

##### 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.

### Regionalplan Region 17

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.

Im Änderungsverfahren werden die Planungsvorgaben eingehalten.

### 1.3 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil von Oberwarngau, östlich der Bundesstraße 318 und südlich der Taubenbergstrasse im Anschluss an den mit Kleinsiedlungshäusern und landwirtschaftlichen Anwesen bebauten Ortsbereich.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Süden und Westen durch die Riedstraße
- im Osten durch die angrenzende Bebauung
- im Norden durch die Taubenbergstraße

#### Vorhandene Bebauung

Die Flurnummer 29 ist mit einem denkmalgeschützten Anwesen bebaut.

Die sonstige vorhandene Bebauung besteht aus Wohngebäuden und teilweise landwirtschaftlich genutzten Hallen im Bereich der Flurstücke 33 und 36.

### 1.4 Erschließungsanlagen

#### Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Riedstraße und den Eschenweg an das bestehende Ortsstraßennetz angebunden. Die vorhandenen Verkehrsflächen haben geringe Fahrbahnquerschnitte zugunsten begrünter Seitenflächen,- Straßenräume ohne optische Trennung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsarten. Die Riedstraße wird im Plangebiet um einen Rad-/Fußweg mit einer Breite von 1,50 m ergänzt.

Die Straßen sind für den Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes ausreichend bemessen; die Einbindung der Riedstrasse in die Taubenbergstrasse wurde im Zuge der Absenkung der B 318 neu hergestellt.

#### Trinkwasserversorgung

Anschluss an vorhandenes Leitungsnetz der Gemeinde, - eine Erweiterung der Leitungsnetze ist uneingeschränkt möglich, die Versorgung gesichert. Versorgungsleitungen befinden sich in den zum Baugebiet führenden Ortsstraßen. Die Löschwasser-Versorgung erfolgt über Hydranten.

#### Stromversorgung

Elektro-Energieversorgung über Anschluss an das Versorgungsnetz der E-ON, - im Baugebiet werden die Kabelnetze unterirdisch verlegt.

#### Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen

Fernmelde- und Kommunikationseinrichtungen werden an das Fernsprech-Ortsnetz Warngau angeschlossen, Ortskennzahl 08021; Fernsprech-Anschlüsse sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Verlegung der Leitungen im Baugebiet erfolgt unterirdisch über Erdkabel.

#### Schmutzwasser

Abwasser-Beseitigung - die Ableitung der Abwässer erfolgt über den Anschluss an das Ortskanalnetz zur Kläranlage.

#### Müll

Abfall-, Haus- und Bio-Müll wird durch die zentrale Müllbeseitigung im Aufgabenbereich des Landkreises Miesbach entsorgt.

Eine zentrale, ortsfeste Abfallbeseitigungsanlage, Sammelstelle zur Wertstofftrennung bei Hausmüll, hausmüllähnlichen Abfällen und für Sondermüll befindet sich im Ortsbereich; die Anlage ist Eigentum der Gemeinde.

## 2. Planungsinhalt, Festsetzungen des Bebauungsplans

### 2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Auf Grund des stetigen Bevölkerungswachstums beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um ein geradezu klassisches Potential für die im LEP propagierte Innenentwicklung. Als neue Nutzung in diesem Bereich wurde Baurecht für mehrere Wohngebäude geschaffen. Da von dem Eigentümer der betreffenden Flurstücke an die Gemeinde Warngau der Wunsch herangetragen wurde, die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die ehemals vollständig landwirtschaftlich genutzten Hallenbauten für einen Übergangszeitraum weiter nutzen zu können, beschließt die Gemeinde die 4. Änderung des BBPL Nr. 20 „Eschenweg“ als zweistufiges Verfahren:

#### 1. Planstufe

in der ersten Stufe wird für die „Zwischennutzung“ der Hallenbestand in seinen Dimensionen und den zulässigen Nutzungen in den einzelnen Hallenteilen festgeschrieben. Die Zulässigkeit dieser Nutzung endet mit Abbruch der Hallen. Die zulässige Wohnnutzung wird auf den Umfang reduziert, der ohne Abbruch der Hallen umgesetzt werden kann.

2. Planstufe = Folgenutzung (bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB) in der zweiten Planstufe wird Baurecht für zusätzliche Wohngebäude im Bereich der freiwerdenden Flächen der Hallen geschaffen. **Eine Mischung der Planstufen z.B. durch Teilabbruch ist ausgeschlossen, da dies der städtebaulichen Ordnung widersprechen würde.**

**Eine Teilbaufläche ist mit einer Bindung gem. § 9, Abs. 2d, Nr. 3 BauGB belegt. „Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zu Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.“**

Mit der Umsetzung der zweiten Planstufe wird das städtebauliche Ziel der Gemeinde erreicht. Zwingende Voraussetzung für diese zweite Planstufe ist der komplette Abbruch der Hallenbauten.

**Die Bauverbotszonen entlang der B 318, im Übergangs- und Rampenbereich sind zu beachten.**

## 2.2 Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmimmissionen aus den umliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (CHC-Pr.Nr. 2162-2020 Bericht V01, Stand 24.11.2020) beurteilt.

Die Ausbreitungsrechnung erfolgte gemäß RSL-90:1990. In der Berechnung berücksichtigt wurde die Bundesstraße B 318 incl. der Zubringer sowie die Kreisstraße MB 19.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die  $ORW_{DIN\ 18005}$  oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den  $ORW_{DIN\ 18005}$  abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16.

Bundesimmissionsschutzverordnung

(IGW<sub>16.BImSchV</sub>, Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sowie der um 4 dB(A) erhöhte Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV

(59 dB(A)/49 dB(A) Tag/Nacht) ohne Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung in Teilbereichen überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Baufeld bei bis zu 60 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Maßgeblich betroffen ist der Nachtzeitraum im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Mit Berücksichtigung der Gebäude im Bestand (Gebäudehöhe Erdgeschoss + 1. Obergeschoss, Wandhöhe 6 m) entstehen lärmabgeschirmte Fassaden und somit auch ruhige Außenbereiche. So existieren tagsüber und nachts an jedem Baufenster lärmabgewandte Fassaden, an denen der  $ORW_{DIN\ 18005}$  bzw. der  $IGW_{16.BImSchV}$  eingehalten werden kann.

**Als Lärmschutzmaßnahme für Erdgeschoss und Außenbereiche wird die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt.**

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine abschnittsweise Geschwindigkeitsbeschränkung oder ein lärmmindernder Fahrbahnbelag, sind mittels des Bauplanungsrechts nicht durchsetzbar. Zudem erscheint eine weitere Temporeduzierung auf einer übergeordneten Durchfahrtsstraße nicht plausibel. Wir empfehlen dennoch bei der Erneuerung der Asphaltdecke eine geeignete lärmmindernde Asphaltdecke gemäß lärmmindernder Vorgaben zu verwenden.

Auf Grund dessen wird für An-/Um- und Neubauten von Gebäuden die notwendige Schalldämmung der Außenbauteile und eine sogenannte architektonische Selbsthilfe festgesetzt. Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

### 2.3 Belange von Natur, Landschaft und Artenschutz

Mit Festsetzungen zu Bebauungsdichte, Ausführung von Belägen, Ein- und Durchgrünung werden die Beläge von Natur und Landschaft gewürdigt. Dem Artenschutz wird durch die Festsetzungen zur Verwendung von autochthonen Pflanzen und sockellosen Einfriedungen Rechnung getragen.

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

### 2.4 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 Rasengittersteinen 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 % Fugenteil, 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.

Neu zu errichtende Gebäude sind in einer hochwasserangepassten Bauweise auszuführen, d.h. OK Rohfußboden EG 25 cm über Oberkante am Gebäude anstehendes, ursprüngliches Gelände. Die Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen, das gilt auch für sämtliche Öffnungen wie Lichtschächte, Zugänge und Installationsführungen etc. Es wird empfohlen, eine Elementarschadenversicherung abzuschließen.

Bei Ausführung des Gebäudes in hochwasserangepasster Bauweise erhöht sich die zulässige Wandhöhe um 25 cm.

Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie:

- Entwässerungsrinnen
- überdachte Rampenbauwerke
- temporäre Sperren, etc.

vor Überflutung zu schützen.

## 2.5 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes,- auf dem Flurstück 29 befindet sich ein Baudenkmal.

### Objektbezeichnung

Beim Weber

Aktennummer D-1-82-136-9

Lage Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau

Adresse Taubenbergstraße 4

Funktion Bauernhaus

Bilder



### Beschreibung

Wohnteil des ehem. Bauernhauses, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, traufseitiger Südlaube und teilverschalter Giebellaube, im Kern Anfang 18. Jh., teilweise erneuert.

Verfahrensstand - Benehmen hergestellt

Denkmalart - Baudenkmal

Landschaftsprägend - Nein

## Begründung zur 4. Änderung des BBPL Nr. 20 „Eschenweg“

---

Im direkten Umgriff befinden sich noch 2 weitere Baudenkmäler.

### Objektbezeichnung

Beim Loher

Aktennummer

D-1-82-136-5

Lage

Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau

Adresse

Riedstraße 18

Funktion

Hakenhof

Bilder



### Beschreibung

Hakenhof, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und südlicher Traufseitlaube, Anfang 19. Jh.

Verfahrensstand - Benehmen hergestellt

Denkmalart - Baudenkmal

Landschaftsprägend - Nein

## Begründung zur 4. Änderung des BBPL Nr. 20 „Eschenweg“

---

Aktennummer

D-1-82-136-10

Lage

Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau

Adresse - Taubenbergstraße 6

Funktion - Bauernhaus

Bilder



Beschreibung

Wohnteil des Bauernhauses, zweigeschossiger, zum Teil ausgemauerter Blockbau mit traufseitiger Südlaupe, Mitte 17. Jh.

Verfahrensstand - Benehmen hergestellt

Denkmalart - Baudenkmal

Landschaftsprägend - Nein

Bodendenkmäler:

Nördlich der Taubenbergstrasse befindet sich ein Bodendenkmal:

Aktennummer

D-1-8136-0024

Lage

Bezirk Oberbayern | Landkreis Miesbach | Warngau

Beschreibung - Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Verfahrensstand - Benehmen hergestellt

Denkmalart - Bodendenkmal

Landschaftsprägend - Nein

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.~~

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

### 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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.

### 4. Beteiligte Planer

#### Architekt

**werkbureau** Architekten & Stadtplaner  
Ludwig Hohenreiter + Andreas Kohwagner  
Königsdorferstrasse 3, 81371 München  
T 49(0)89\_3195432 / F 49(0)89\_2000080  
[info@werkbureau.de](mailto:info@werkbureau.de) | [www.werkbureau.de](http://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](mailto:k.viehhauser@c-h-consult.de)