

Gemeinde Warngau
Landkreis Miesbach



Außenbereichssatzung „Böttberg“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Datum: Mai 2025

Projekt: 24811

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 - 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass und Erforderlichkeit, Planungsvoraussetzungen | 1 |
| 2. Lage und Größe des Planungsgebiets | 3 |
| 3. Ausgangssituation..... | 4 |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation | 4 |
| 3.2 Landes- und Regionalplanung | 4 |
| 3.3 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten | 5 |
| 4. Zulässigkeitsbestimmungen und Planung | 12 |
| 5. Eingriff und Ausgleich | 13 |
| 6. Artenschutzrechtliche Betrachtung | 14 |
| 7. Auswirkungen der Planung | 15 |
| Literatur- und Quellenverzeichnis | 17 |

1. Anlass und Erforderlichkeit, Planungsvoraussetzungen

Der Verwaltung der Gemeinde Warngau liegt im Bereich des Ortsteils Böttberg eine Anfrage auf Baurechtsschaffung für das Grundstück Flur Nr. 1917, Gmkg. Warngau vor.

Der Bereich Böttberg befindet sich im Gemeindegebiete von Warngau und weist einen unabhängigen Siedlungsansatz und Einzelanwesen auf. Der überplante Siedlungsansatz hat sich aus mehreren landwirtschaftlichen Einzelanwesen entwickelt. Diese sind bereits in der bayerischen Uraufnahme von 1808 – 1864 ersichtlich (siehe folgende Karte).

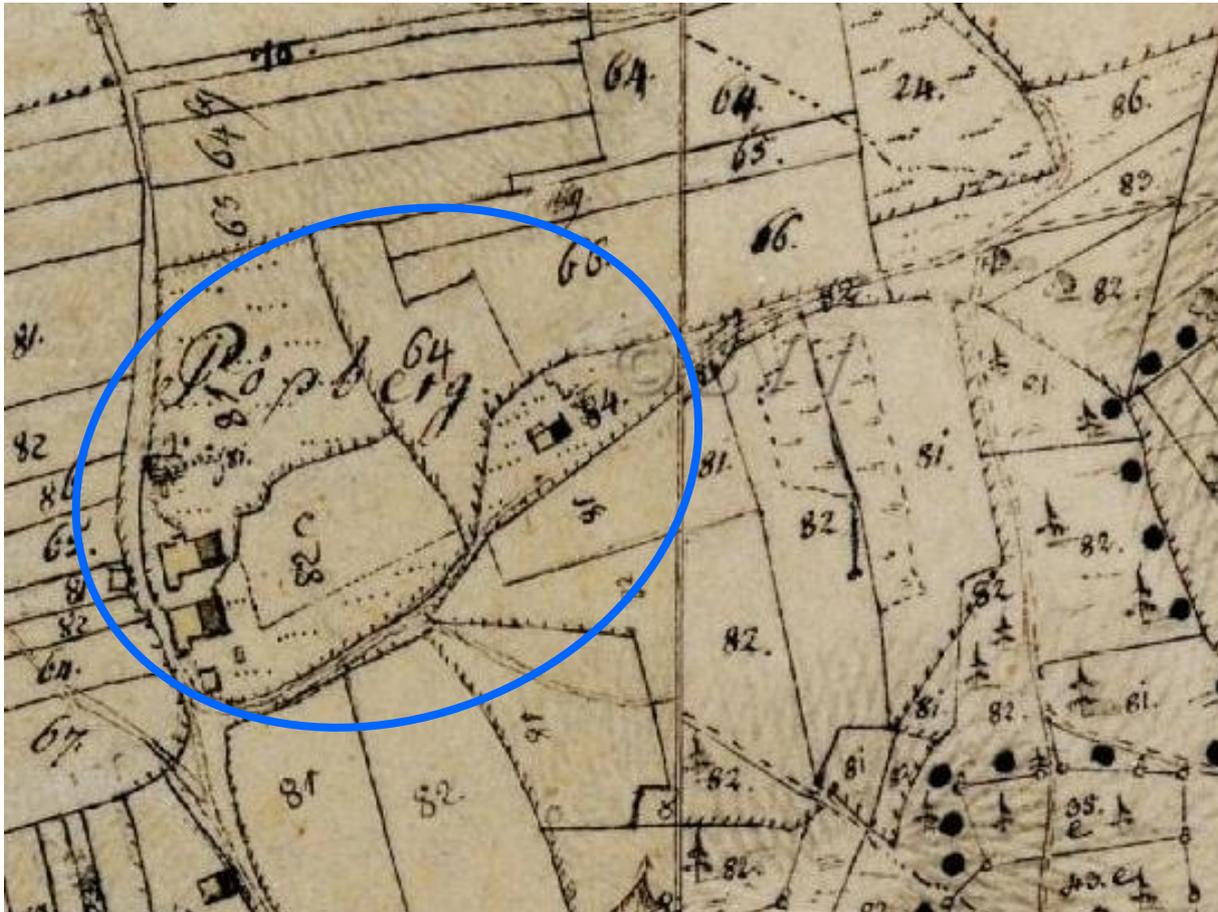


Abb. 1 Auszug aus Uraufnahme (1808 – 1864) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bayer. Vermessungsverwaltung

Der im Laufe der Zeit baulich weiter entwickelte Bereich ist heute in Teilen durch eine zusammengehörige und geschlossen erscheinende Bebauung gekennzeichnet. Die Nutzung ist geprägt durch Landwirtschaft, Wohnen und Handwerk / Gewerbe.

In der, insgesamt zerstreuten Siedlungsstruktur des Ortsteils Böttberg besitzt der überplante Bereich eine differenzierte Nutzung von ansatzweise städtebaulichem Gewicht.

Das Gebiet Böttberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau (1976) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe folgende Karte).

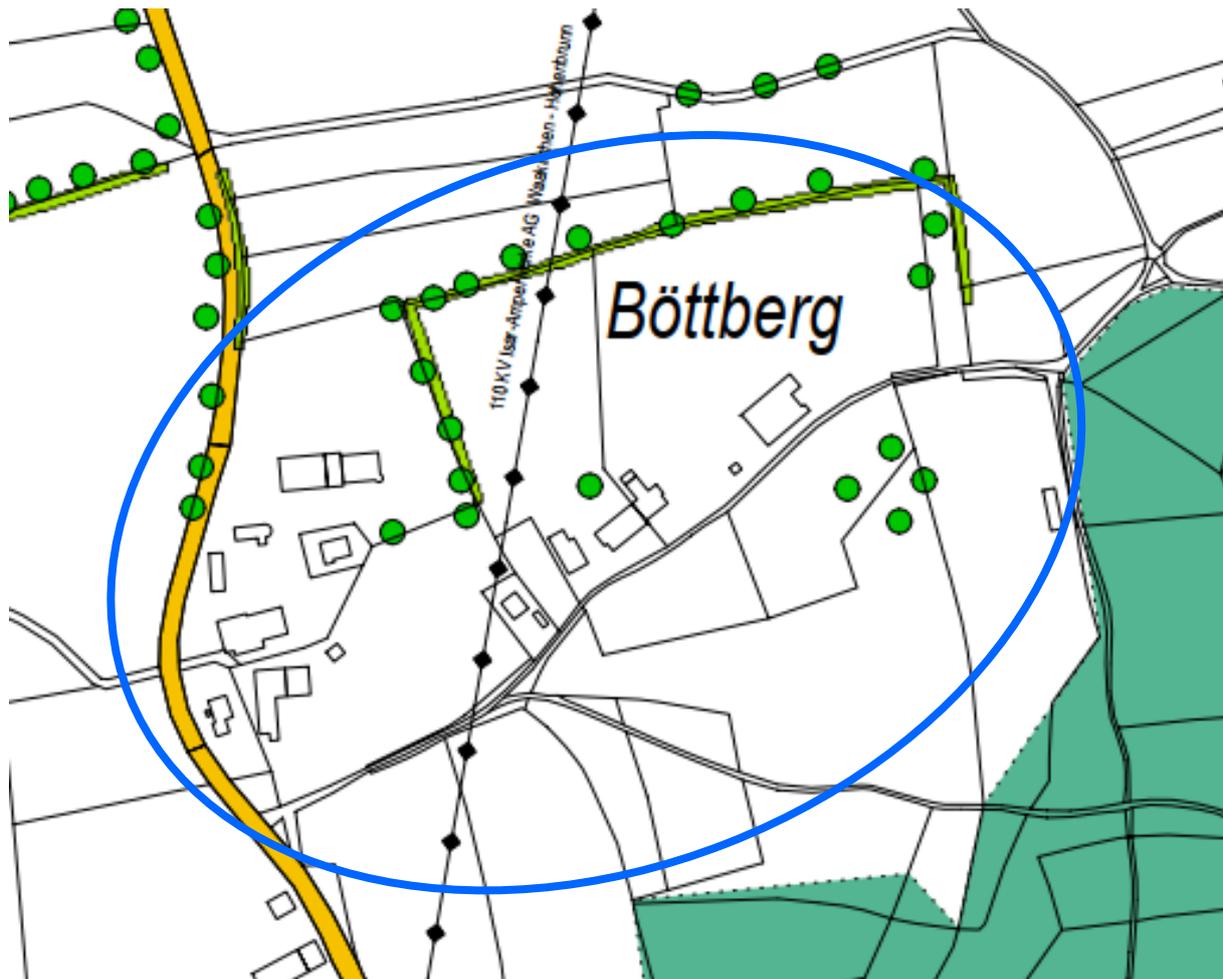


Abb. 2 Auszug aus Flächennutzungsplan der Gemeinde (1976) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab;
Quelle: © Gemeinde Warngau

Der Bereich ist planungsrechtlich aufgrund der Lage und Ausdehnung der vorhandenen Bebauung als Siedlungssplitter im Außenbereich zu beurteilen.

Auf der Grundlage der oben genannten Gesichtspunkte ist eine positive Beurteilung von Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht möglich.

Eine geringfügige Nachverdichtung der vorhandenen Baustruktur ist städtebaulich jedoch verträglich. Bestehende Wohngebäude sowie bauliche Lücken sollen durch angemessene Erweiterungs- beziehungsweise Neubaumöglichkeiten vorwiegend Raum für ortsansässige Nachkommen schaffen. Ansässigen kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben soll ebenfalls die Möglichkeit gegeben werden, sich einzugliedern und zu entwickeln oder den Bestand angemessen zu erweitern.

Die Gemeinde ist bestrebt, eine geringfügige Nachverdichtung in diesem Bereich zu unterstützen. Das Vorgehen wurde mit dem Landratsamt Miesbach abgestimmt. Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau hat daher in seiner Sitzung vom 14.05.2024 den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Die unter § 35 Abs. 6 BauGB aufgeführten, dafür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt.

– Geordnete Städtebauliche Entwicklung

Die geringfügige Nachverdichtung findet innerhalb des baulichen Zusammenhangs statt. Eine Erweiterung des Siedlungssplitters in den umgebenden Außenbereich ist nicht zu befürchten.

- Umweltverträglichkeit

Durch die Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Keine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten der NATURA 2000

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch die Satzung die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG beeinträchtigt werden.

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen südlichen Bereich der Gemeinde Warngau, Gemarkung Warngau.

Der Siedlungssplitter Böttberg befindet sich östlich der Bundesstraße B318 an der Kreisstraße MB10 von Oberwarngau nach Festenbach in der Gemeinde Gmund a.Tegernsee.

Der Ortsteil Böttberg besteht aus mehreren, einander im Wesentlichen zugeordneten Gebäuden.

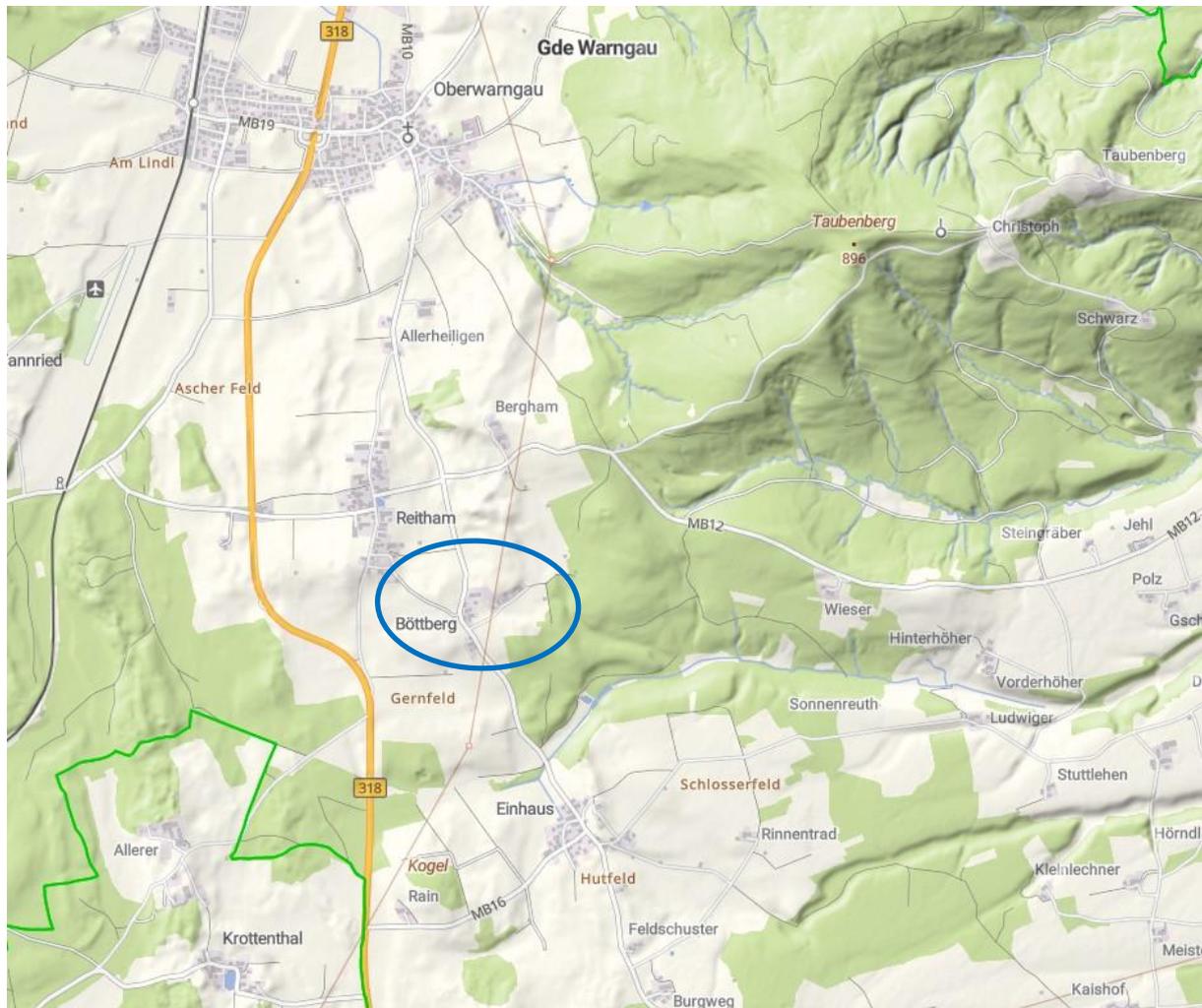


Abb. 3 Lage im Gemeindegebiet mit Kennzeichnung der Gemeindegrenze (hellgrüne Linie) und des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Energie-Atlas © 2024 Bayerische Staatsregierung; Geobasisdaten: Web Vektor BY © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Satzungsbereich befindet sich östlich der Kreisstraße MB10 und umfasst die bestehenden Gebäude.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ist im Wesentlichen durch den tatsächlichen Baubestand bestimmt. Vorhandene Grundstücksverhältnisse wurden bei der Festlegung des Satzungsbereichs nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flur Nrn. 1912 T, 1912/1, 1914, 1917 T, 1917/1, 1920 T, 1921 T, 1922, 1932/1, 1933/1, 1934/1 und 1966 T der Gemeinde / Gemarkung Warngau (siehe folgende Karte) und umgrenzt eine Größe von circa 1,890 ha.

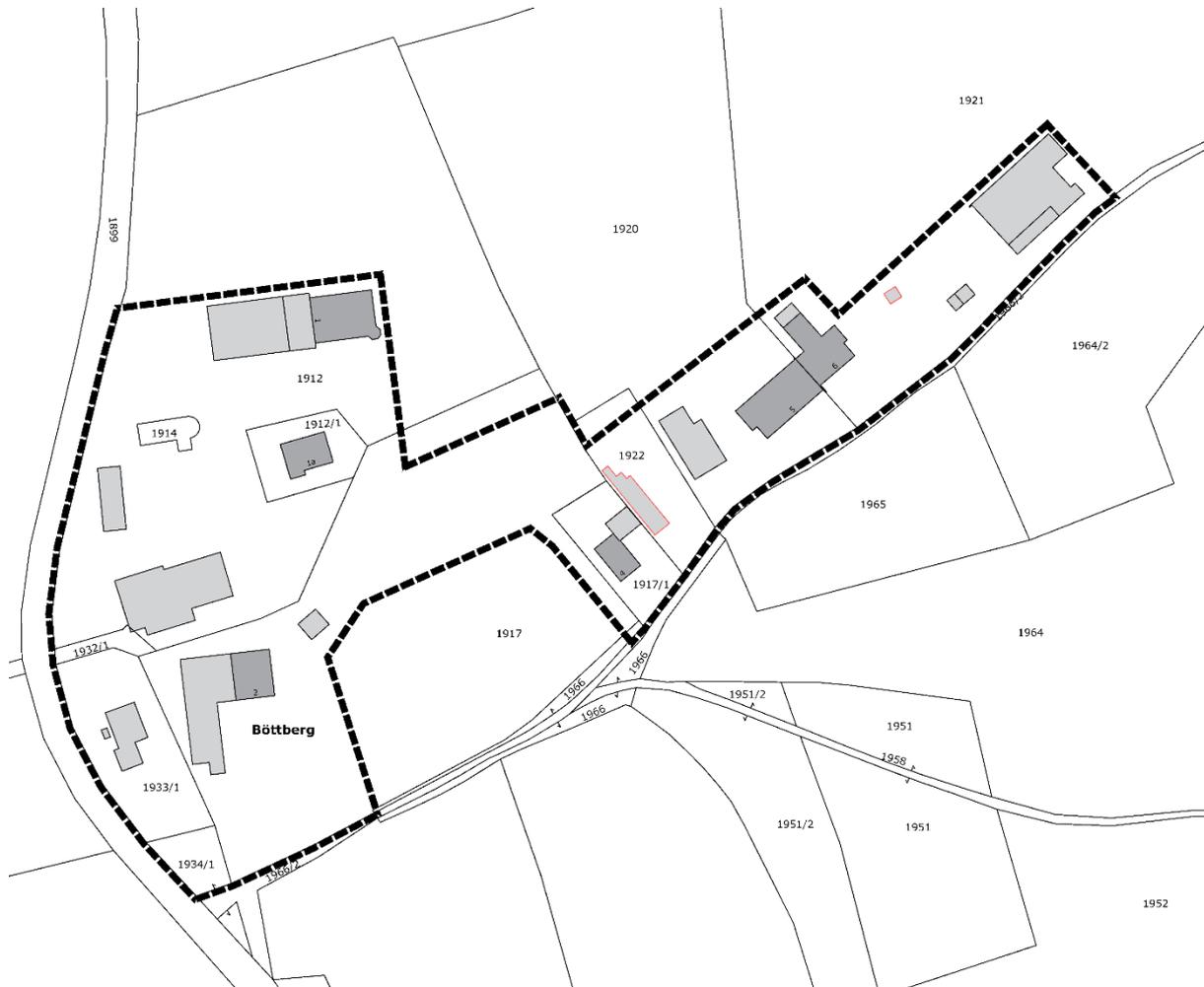


Abb. 4 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Böttberg“ M 1 : 2.000
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 04.2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bereich ist planungsrechtlich aufgrund der Lage und Ausdehnung der vorhandenen Bebauung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Warngau wird entsprechend der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP (Anhang 2, 2022) als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung des Oberlands ist gemäß Regionalplan für die Region 17 Region Oberland (RP 17) eine nachhaltige Raumentwicklung. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region.

Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden (RP 17 A I 1.1 G – nichtamtliche Lesefassung Stand 27.06.2020).

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. Dafür sollen

- 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 gesichert werden und
- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft vermieden werden (RP 17 B I 1.1 G – nichtamtliche Lesefassung Stand 27.06.2020).

Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb von Vorrang- noch von Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

3.3 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Baubestand und ausgeübte Nutzung

Bei den im Planungsgebiet vorhandenen Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit handelt es sich um landwirtschaftliche Anwesen und um Wohngebäude. Im östlichen Bereich findet sich zudem ein kleinerer Handwerksbetrieb (Tischlerei). Auf die Karte Bestand / Art der baulichen Nutzung, siehe folgende Abbildung bzw. Anhang dieser Begründung, wird verwiesen.

Die bestehenden Gebäude weisen grundsätzlich eine an der vorhandenen Erschließung orientierte, einander zugeordnete Lage auf und erwecken so einen geschlossenen Eindruck.

Erschließung

Die Grundstücke sind über die Kreisstraße MB 10 und eine namenlose öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße „Böttberg“) erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Das überplante Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die Trinkwasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsvereins e.V. Reitham und Umgebung an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

Das Planungsgebiet ist nicht an die gemeindliche Kanalisation im Mischsystem angebunden.

Das Planungsgebiet ist allgemein an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Das Planungsgebiet wird von einer Hochspannungsleitung durchquert.



Planzeichen Allgemein

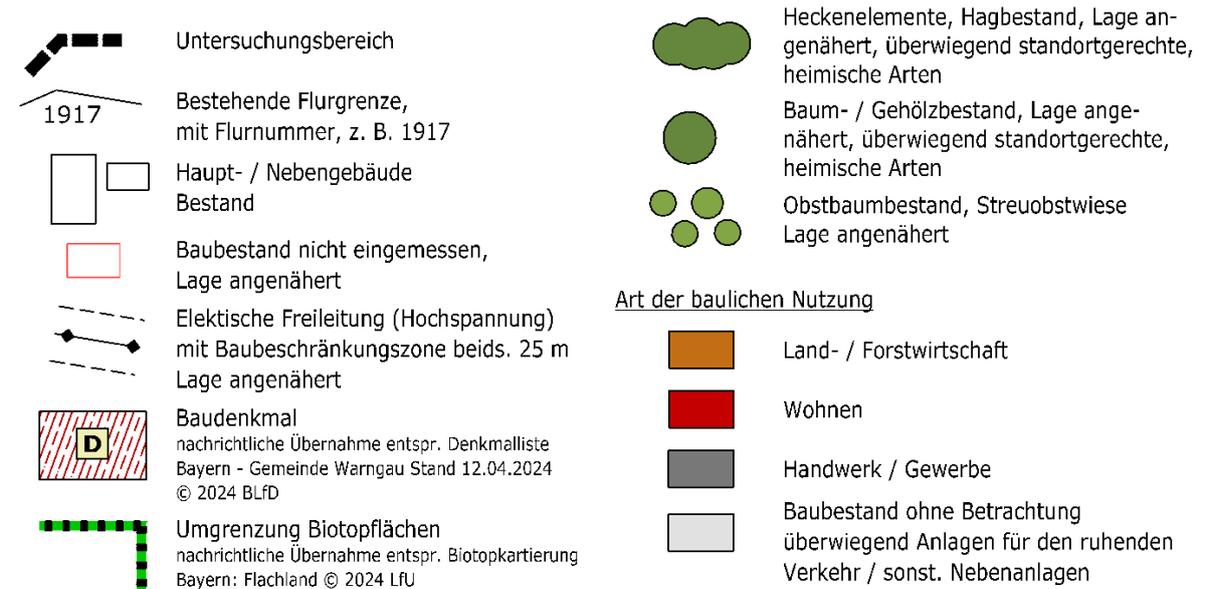


Abb. 5 Karte Bestand

M 1 : 2.000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte / Digitales Orthophoto DOP20 Befliegung 13.07.2022 © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Schutzgebiete / Biotope

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiete befinden sich keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.).

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 befinden sich mit dem FFH-Gebiet bzw. Vogelschutzgebiet Nr. 8136-302 „Taubenberg“ in einer Entfernung von mindestens circa 500 m südlich bzw. östlich des überplanten Bereichs.

Südlich des Planungsgebiets befindet sich in einem Abstand von etwa 600 m das Landschaftsschutzgebiet LSG-00611.01 „Egartenlandschaft um Miesbach“.

Nordöstlich des überplanten Bereichs liegt in einer Entfernung von etwa 1 km das Trinkwasserschutzgebiet „Oberwarngau“.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung sowie der geplanten zulässigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsbestand nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind nach derzeitiger Einschätzung ebenfalls nicht zu erwarten.

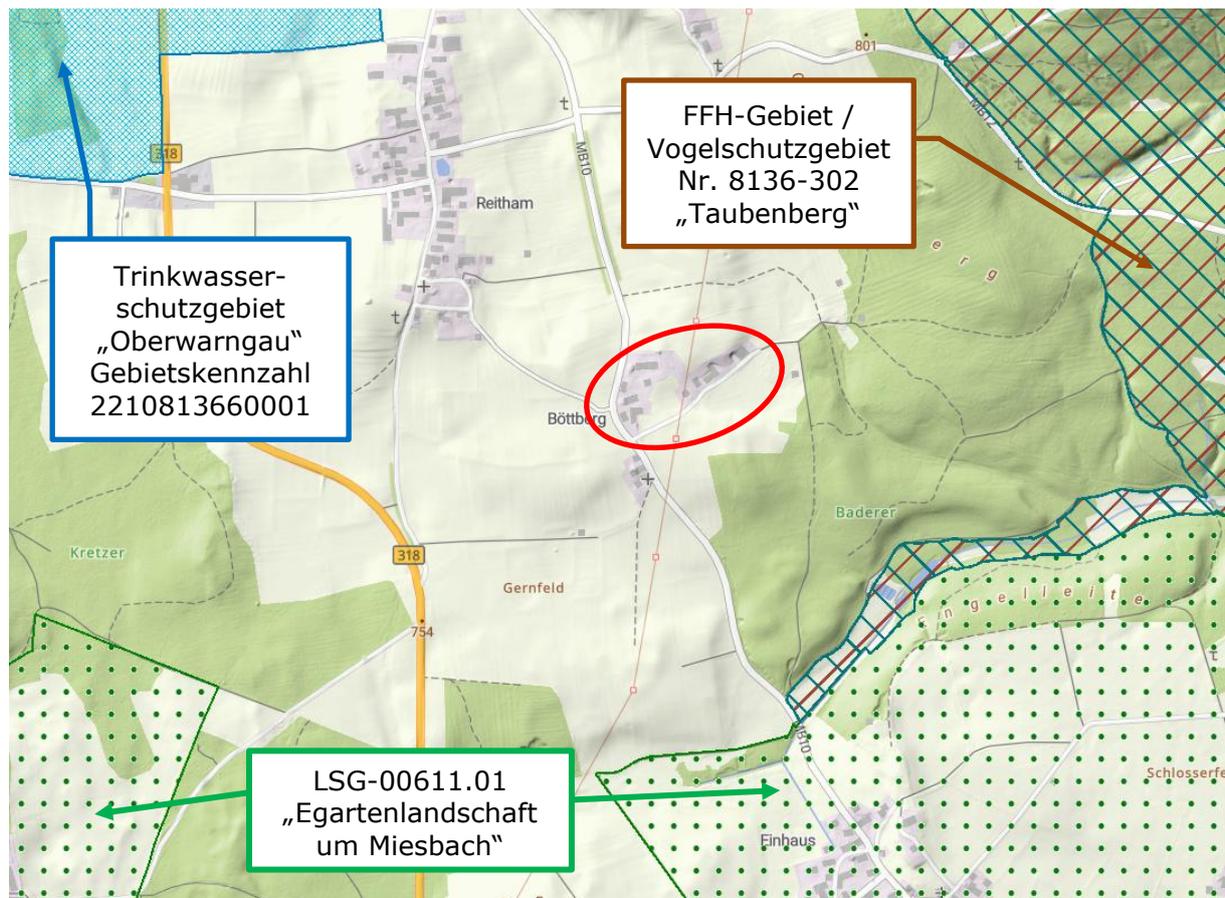


Abb. 6 Auszug aus Lageplan mit Darstellung der umliegenden Schutzgebiete und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Energie-Atlas © 2024 Bayerische Staatsregierung; Geobasisdaten: Web Vektor BY © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Daten: © 2024 LfU

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 17.09.2021, befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine kartierten Biotopflächen, auf die Karte Bestand / Art der Nutzung im Anhang dieser Begründung wird verwiesen.

Bei den nächstliegenden Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets handelt es sich um Teilflächen des Biotops Nr. 8238-0046 „Hagbestände bei Bergham, Reitham und Böttberg westlich des Taubenberg“ (siehe folgende Abbildung).

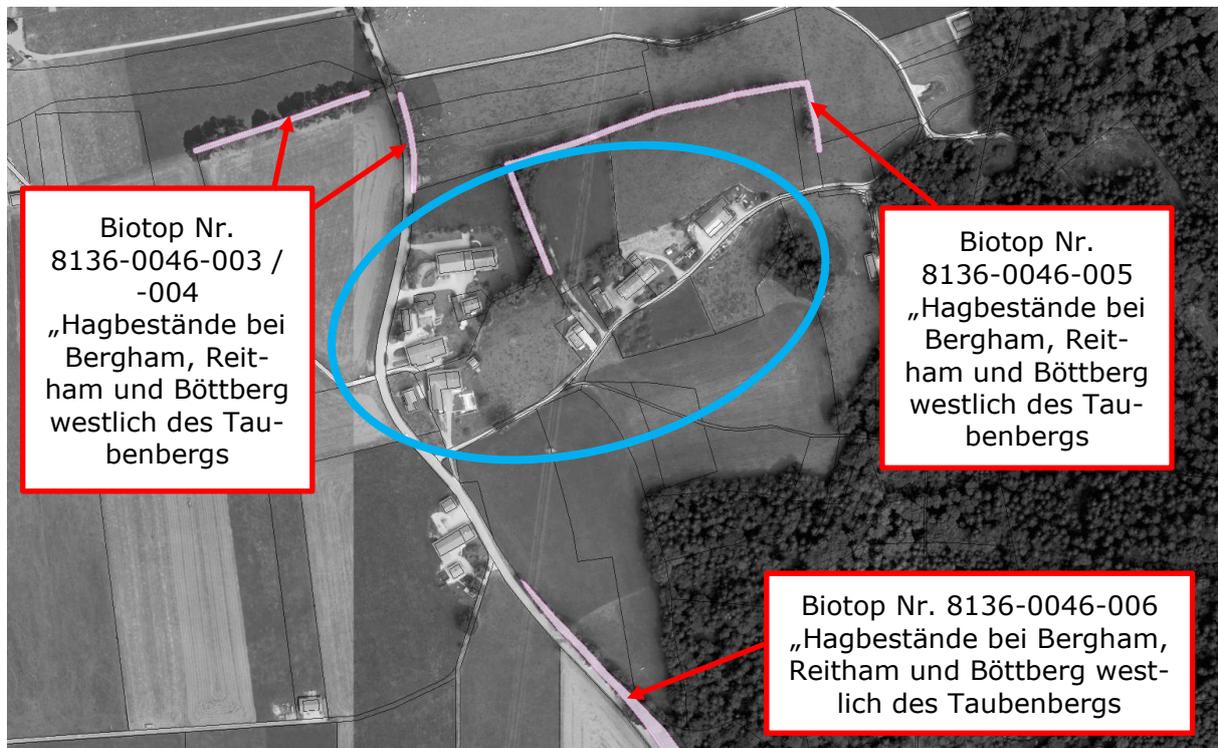


Abb. 7 Biotopflächen (rote Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des BayernNetzNaturProjekts Nr. 186 „Magerrasenverbund Oberland – ein Projekt zum Schutz von Busch-Nelke, Kreuzotter und weiteren gefährdeten Arten“.

Denkmale

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich entsprechend der Denkmalliste Bayern – Gemeinde Warngau, mit Stand vom 11.06.2024 (Online-Abfrage vom 29.07.2024) ein Baudenkmal.

Es handelt sich dabei um das Anwesen Böttberg 2. Das Bauernhaus „Beim Pichlmayer“ wird als „*Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, umlaufender Laube und teilverschalter Giebellaube, bez. 1797*“ (Denkmal-Nr. D-1-82-136-24 © 2024 BLfD) bezeichnet.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich mit dem „*Reihengräberfeld und Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters sowie Siedlung des hohen bis späten Mittelalters*“ (Denkmal-Nr. D-1-8136-0125 © 2024 BLfD) im Umfeld der Filialkirche Mariä Heimsuchung im Ortsteil Reitham circa 400 m nordwestlich des Planungsgebiets.

Naturräumliche Einordnung / potenzielle natürliche Vegetation

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region kontinental

| | | |
|---|--------------|--|
| Großlandschaft | Alpenvorland | |
| Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) | D66 | Voralpines Moor- und Hügelland |
| Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.) | 037 | Ammer-Loisach-Hügelland |
| Naturraum-Untereinheit (ABSP) | 182-037-A | Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes |

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald sowie waldfreier Hochmoor-Vegetation oder Torfmoos-Fichtenwald“ [Legendeneinheit N6cT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Realvegetation

Die un bebauten Flächen des Planungsgebiets dienen als Hof- und Erschließungsflächen sowie als Gartenbereiche im Hausumfeld und als Nutzgärten. In diesem Zusammenhang weisen sämtliche Grün- und Freiflächen eine anthropogene Prägung auf.

Lediglich im zentralen Planungsgebiet befindet sich eine, derzeit mäßig intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche. Diese wird als Weidefläche und zur Grünfutttergewinnung bewirtschaftet.

Im näheren Umfeld der Gebäude befindet sich ein ländlich geprägter Baumbestand. Im unmittelbaren Nahbereich der Bebauung finden sich, zum Teil innerhalb des Planungsgebiets, mehrere ortsbildprägende Hofbäume. Kleinere, an das Planungsgebiet angrenzende Teilbereiche werden als Streuobstwiese genutzt.

Nördlich angrenzend (außerhalb) des Planungsgebiets befindet sich ein doppelt gewinkelter Hagstreifen (Biotop Nr. 8136-0046-005). Nach der Biotopkartierung Bayern wird dieser wie folgt beschrieben:

„Der Bestand ist umgeben von intensiv genutzten Mähweiden und erreicht eine Breite von etwa 1,5 m. Am Nordrand führt ein Viehtrieb entlang, wodurch es zu Eutrophierung und Trittschäden in der Krautschicht kommt. Im nördlichen und östlichen Teil handelt es sich um einen reinen Eschenhag mit Hasel und Traubenkirsche in der Strauchschicht. Im nordwestlichen Teil macht sich die fehlende Pufferzone (Weidezaun inmitten der Baumreihe angebracht) bereits in einer beginnenden Verlichtung der Strauchschicht bemerkbar. Unter einer den Bestand querenden Stromleitung wurden die Sträucher mehrmals auf den Stock gesetzt, was auch der traditionellen Nutzungsform der Hage entspricht. In dem westlichen abgewinkelten Teilstück treten alte Sommerlinden hinzu. Hier ist der Bestand jedoch durch Holzablagerungen beeinträchtigt. Zu Pflege : Pufferstreifen einrichten und den Viehtrieb möglichst weiter nach Norden verlegen.“ (2024 LfU)

Insgesamt bewirkt die vorhandene gute Ein- und Durchgrünung ein typisches ländliches Erscheinungsbild.

Hochwassergefahren

Nach Auskunft des UmweltAtlas Bayern – Themenbereich Naturgefahren (Online-Abfrage 29.07.2024) befindet sich das Planungsgebiet weder in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die überplanten und die angrenzenden Grundstücke liegen auch nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss sowie punktuell Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

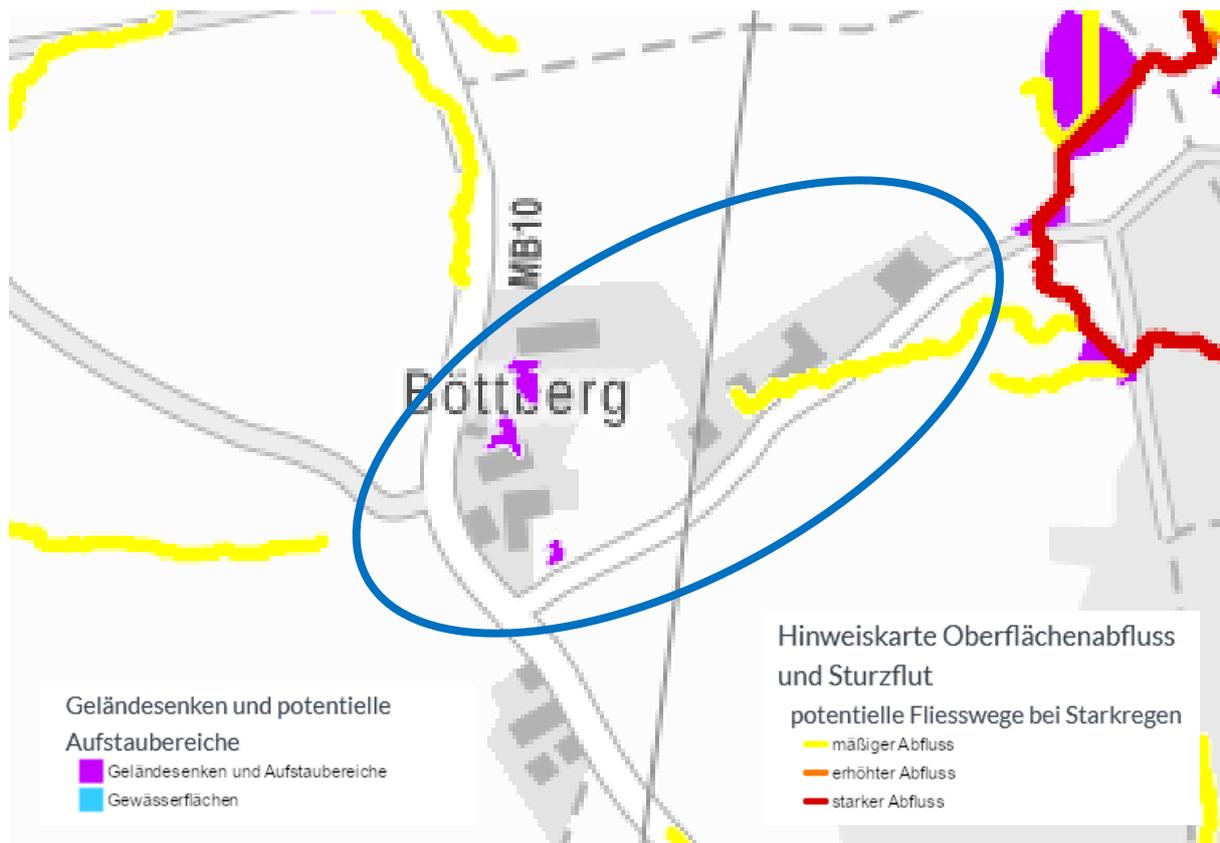


Abb. 8 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen und möglicher Aufstaubereiche gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation von Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses prinzipiell nicht negativ verändert werden. Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz WHG wird verwiesen.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum grundsätzlich verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser beziehungsweise stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Es wird daher grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

| Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie | |
|--|---|
| Ingenieurgeologische Bewertung | Untergrund: nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch |
| Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter | Nährstoffverfügbarkeit: mittel Potential als Wasserspeicher: gering Grundwasser: > 20 dm tief Stauwasser: Stau- oder Haftnässe nicht vorhanden Grobbodengehalt (Steine): stark steinig, kiesig, grusig Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: extrem carbonatreich Humusgehalt im Oberboden: stark humos |
| Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort | Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter. Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden. |
| Gesteinseinheit / -klassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25 | [W,G,ge] End- oder Seitenmoräne, kiesig (Till, korngestützt), würmzeitlich Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig |
| Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25) | [L,nd] Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert Mögliche Bodengruppen: GE, GW, GI, SE, SW, SI, GU, GT, SU |
| Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort | [29a] Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) |

Tab. 1 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / Angewandte Geologie © 2024 LfU

Immissionen

Das Planungsgebiet wird im Westen durch die Kreisstraße MB10 begrenzt. Negative Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben.

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die MB10 im überplanten Bereich mit insgesamt 1.433 Fahrzeugen angegeben (Online-Abfrage BAYSIS vom 29.07.2024). Davon entfallen 1.404 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 28 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet.

Im Rahmen des Lärmbelastungskatasters LBK Bayern wurden entlang der Hauptverkehrsstraßen in einem 10m x 10m Raster und in einer Höhe von 4m über dem Gelände die Lärmindizes L_{DEN} (24-Stunden: Day-Evening-Night-Lärmindex) und L_{Night} (Nachtlärmindex 22.00 bis 06.00 Uhr) ermittelt.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern (Umgebungslärmkartierung 2022) sind durch die Kreisstraße jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten (Online-Abfrage UmweltAtlas- Lärm vom 26.04.2023). Nichtsdestotrotz ist durch die tangierende Trasse der MB10 im Nahbereich grundsätzlich von Vorbelastungen durch Lärm, Licht, Staub und gegebenenfalls durch Erschütterung auszugehen.

In einer Entfernung von circa 500 m verläuft westlich des Planungsgebiets die Bundesstraße B318. Das LBK Bayern zeigt in der Umgebungslärmkartierung 2022, dass im Rahmen einer 24 Stunden-Betrachtung (L_{DEN}) die östlichen Randbereiche des Planungsgebiets einer Lärmbelastung größer 55 dB(A) ausgesetzt sind, siehe hierzu folgende Karte.

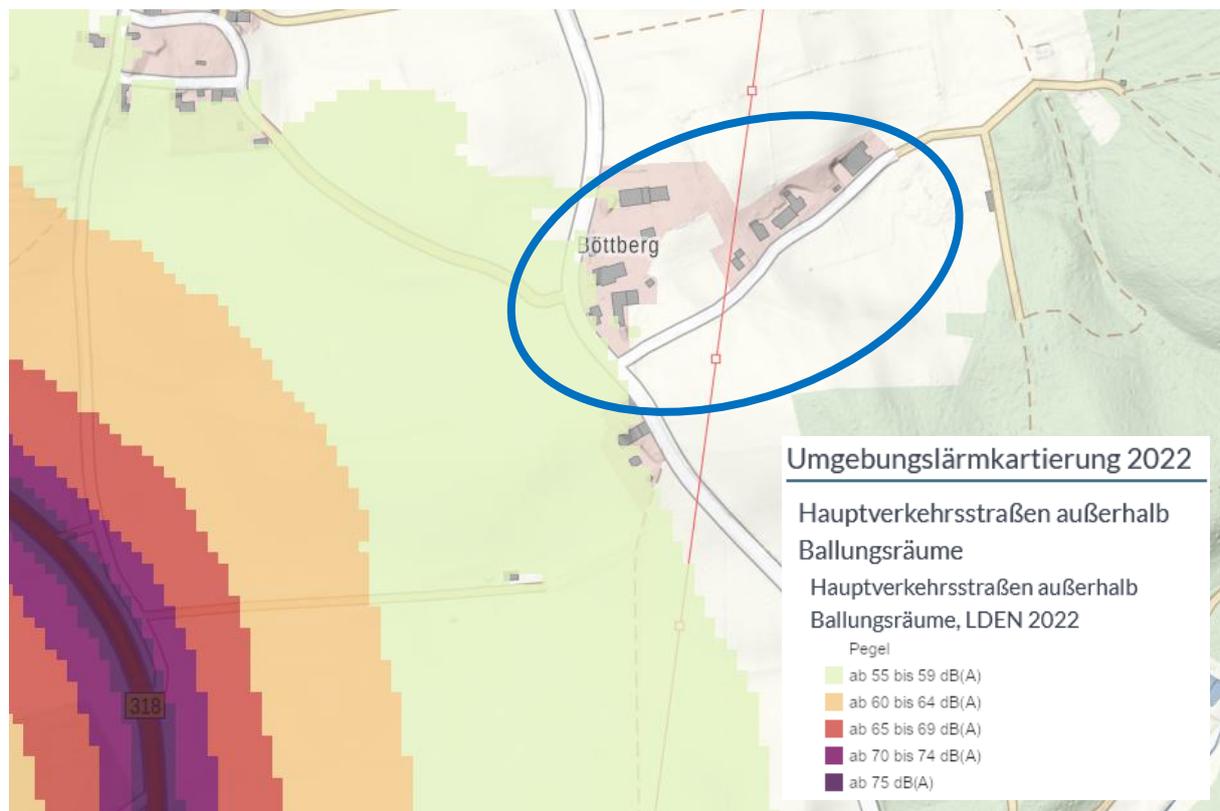


Abb. 9 Auszug aus Lärmbelastungskataster Bayern – Hauptverkehrsstraßen, L_{DEN} mit Darstellung des Planungsgebiets (blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas – Lärmbelastungskataster © 2019 LfU; Geobasisdaten: © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

In der Betrachtung des Beurteilungszeitraums „Nacht“ von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr (L_{Night}) wird für das Planungsgebiet keine Lärmbelastung über 50 dB(A) verzeichnet.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Die im ländlichen Raum üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden

4. Zulässigkeitsbestimmungen und Planung

Der Verwaltung der Gemeinde Warngau liegt eine Anfrage auf Baurechtsschaffung für das Grundstück FlurNr. 1917 der Gmkg. Warngau vor. Für die gewünschte Wohnbebauung sollen drei Parzellen im nördlichen Bereich der Flur Nr. 1917 geschaffen werden.

Zwei Bauparzellen können von der Gemeinde Warngau erworben werden, wodurch die Möglichkeit besteht, dringend benötigten Wohnraum für junge, bevorzugt einheimische Familien zur Verfügung stellen zu können.

Durch die Außenbereichssatzung ist in vorbezeichnetem Bereich die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Die Erweiterung für kleinere, das Wohnen nicht wesentliche störende Handwerks- und Gewerbebetriebe gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird grundsätzlich ermöglicht.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird der überplante Bereich in Böttberg eine geringfügige bauliche Verdichtung erfahren. Es ist auf die der ländlichen Umgebung entsprechende Entwicklung und Eigenart des Siedlungssplitters zu achten.

Um ein einheitliches, homogenes und verträgliches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Gebäude hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie der äußeren Gestalt in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: Wand-, Firsthöhe und Grundfläche.

Im Satzungsbereich wurden die zur Nachverdichtung bestimmten Baufelder von den bereits bebauten Bereichen abgegrenzt. Für diese Baufelder werden die zukünftigen Bebauungen durch Baugrenzen geregelt, um einer unmaßstäblichen Bebauung vorzubeugen.

Ein besonderes Augenmerk ist allgemein zudem auf die grünordnerische Entwicklung und regionstypische Gestaltung des Haus- und Wohnumfelds zu legen. Vorgaben zu Mindestbepflanzungen gewährleisten eines ortstypische Durchgrünung.

Die Befestigung von oberirdischen, nicht überdachten KFZ-Stellplätzen ist, zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes ausschließlich in offenen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das gilt auch für Zufahrten, sofern die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind in Verbindung mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und im Sinne einer möglichst umweltverträglichen Bauweise sowie aus Gründen des Ortsbildes zu begrünen, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen.

Im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten sowie biodiversen Gestaltung des häuslichen Umfelds ist das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung nicht zulässig.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung beziehungsweise Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) beziehungsweise in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

5. Eingriff und Ausgleich

Der Satzungsbereich ist überwiegend bebaut. Die Flächen sind mehrheitlich anthropogen überprägt. Die unbebauten Bereiche bzw. Böden sind von Dauerbewuchs und intensiven Nutzungen (Wiesen, Hofflächen, Gärten) geprägt.

Es wird auf den §15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Unvermeidbare Eingriffe wiederum sind im Rahmen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) nach der "Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich" des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Der Umfang, die Art und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Dem Bauantrag ist ein Eingriffsplan entsprechend der Eingriffsregelung, mit Darstellung des tatsächlichen Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichsbedarfs und der Aufwertung, Lage und Sicherung der entsprechenden Ausgleichsflächen beizulegen.

Die Eingriffsermittlung und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind darzustellen und anhand dieses Planes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Flächen im Privateigentum sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung zu Gunsten des Freistaats Bayern) oder einer Realast entsprechend zu sichern.

6. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Eingriffsregelung geführt werden.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bauleitplanes oder einer Satzung während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist dennoch von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Baumbestand. Dieser und der an die überplanten Bereiche angrenzende, zum Teil orts- und landschaftsbildprägende (Obst-) Baumbestand besteht überwiegend aus heimischen Laub- und Obstgehölzen.

Es gibt im näheren Umfeld Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere, so dass eine Beeinträchtigung von Tieren, wie zum Beispiel Vögel oder Fledermäuse, nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Nutzung als Jagdrevier ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Durch die Planung gehen keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegenden intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

In die Strukturen der angrenzenden Streuobstwiesen und des nördlichen, biotopkartierten Hagbestands wird nicht eingegriffen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht unmittelbar betroffen, Beeinträchtigungen können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Daher kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

7. Auswirkungen der Planung

Die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen (Teil-)Grundstücke bleiben weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Durch die Außenbereichssatzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- oder Gewerbebetriebe zu realisieren bzw. zu erweitern.

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der vorhandenen Bebauung bezieht und diese Flächen bereits einer Nutzung als Siedlungssplitter unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nur sehr geringfügige nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in die umgebende Hauslandschaft und das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild schwerwiegend nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet. NATURA 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sowie Waldflächen sind von der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Außenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Eine bauliche Nutzung bislang unbebauter Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar. Die geplanten Eingriffe und erforderlichen Ausgleichsflächen sind entsprechend den geltenden Vorschriften zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Das Plangebiet wird durch den Landschaftsplan der Gemeinde Warngau erfasst. Vorgaben aus landschaftsrechtlicher Sicht sind für den Satzungsbereich nach den Aussagen des Landschaftsplanes nicht gegeben. Zudem ist festzustellen, dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht nach § 3 a bis f UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder entsprechenden Voruntersuchungen unterzogen werden muss, da sie kein in der Anlage 1 des UVPG aufgeführtes Vorhaben darstellt.

Außerdem werden durch die Satzung keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter hervorgerufen (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmäler. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeenergieerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Böttberg grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

Warngau, den

.....

Klaus Thurnhuber,
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Außenbereichssatzung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG-Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 17 OBERLAND
© 2005 – 2022 Planungsverband Region Oberland
Herausgeber: Planungsverband Region Oberland, Geschäftsstelle Region 17, Prof.-Max-Lange-Platz 1, 83646 Bad Tölz
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS MIESBACH
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 81925 München
Stand: Juni 2005
- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN