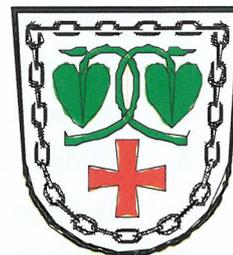


Original

GEMEINDE WARNGAU

LANDKREIS MIESBACH

## Flächennutzungsplan 19. Änderung für den Bereich Lochham



Fassung	15.08.2021	22.03.23	03.11.2023	
---------	------------	----------	------------	--

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](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 03.11.2023.

## **I. B e g r ü n d u n g**

**zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Gemeinde Warngau**

**In der Fassung vom 03.11.2023**

## 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.

#### Umweltschonende Mobilitätsformen

Zur Sicherstellung der Erschließung des geplanten Standortes mit umweltschonenden Mobilitätsformen wurde durch das Büro Stattbau München GmbH ein Verkehrskonzept erarbeitet, das in seiner Endfassung vom 15.11.2022 dem Bebauungsplan als Anlage II beigefügt ist.

#### 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.

Zur Sicherstellung einer unterbrechungsfreien Versorgung des Gewerbegebiets wird eine 2. Versorgungsleitung verlegt.

##### Löschwasser

Der Löschwasserbedarf wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat über die bereits vorhandene,- zentral gelegene,- 300 m³ fassende Löschwasserzisterne gedeckt. Bei Bedarf ist diese zu erweitern.

### Abwasser

Anfallende Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeleitet.

### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die sogenannte belebte Bodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse mit sehr ungünstigen Kf-Werten ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Parzellen nicht gesichert. Aus diesem Grund wird ein gemeinsames Entwässerungskonzept für die öffentlichen und privaten Flächen umgesetzt. Das Regenwasser aus den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) wird in seitlich der Straßen angeordneten Mulden mit darunterliegenden Rigolen gesammelt, soweit möglich versickert und mit einem gedrosselten Ablauf an den Regenwasserkanal angeschlossen. Auf den privaten Grundstücken sind für das anfallende Oberflächenwasser zwingend Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal zu errichten, z.B. als Retentionsschicht auf den Dächern, bzw. in Form von Sickermulden oder Rigolen.

Je 500 m<sup>2</sup> Parzellenfläche beträgt das Rückhaltevolumen 20 cbm. Der Abfluss in den Regenwasserkanal ist auf 2 l/s je 1000 m<sup>2</sup> Parzellenfläche zu drosseln. In dem Kanal wird das Regenwasser über ein vorgeschaltetes Absetzbecken in ein zentrales Versickerungsbecken östlich im Anschluss an das Baugebiet auf einer Teilfläche der Fl.-Nr.: 2912/3 geleitet.

Die Ausführung des Regenrückhaltebeckens wird in einem eigenen – parallel zum BBPL – durchgeführten Wasserrechtsverfahren festgelegt.

Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser (zusätzlich zu den geforderten Rückhaltevolumen) und dessen Nutzung im ökologischen Sinne des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist ausdrücklich zugelassen.

### Stromversorgung

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

### Solaranlagenpflicht:

Erklärtes Ziel der Gemeinde Warngau ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Folgende Ziele verfolgt die Gemeinde durch die Solaranlagenpflicht:

- Verringerung der Importabhängigkeit und Erhöhung der Versorgungssicherheit
- Stärkung der Lokalen Wertschöpfung
- Unterstützung einer schadstofffreien Stromproduktion
- Klimaschutz durch Entgegenwirken gegen den Klimawandel

Aus diesem Grund wird bezüglich Solaranlagen folgendes verpflichtend festgesetzt:

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaik -modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

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

## 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. Die Abarbeitung dieses Punktes erfolgt durch das Büro U-Plan auf der Ebene des Bebauungsplanes.

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

Die Gemeinde Warngau wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an, ebenso wird der gesetzliche Artenschutz gem. den einschlägigen Vorschriften beachtet.

## 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.

Das durch das Büro C.Hentschel Consult Ing. GmbH erarbeitete Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes und in seiner Endfassung (15.11.2022) diesem als Anhang beigefügt.

## 8. Rechtsgrundlagen

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist"
- 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) 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\_2000080  
[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. 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)

### 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)

### Verkehrskonzept

**Stattbau München GmbH & Team red**  
Schwindstraße 1  
80798 München  
Tel. 089\_2877807-0  
[info@stattbau-muenchen.de](mailto:info@stattbau-muenchen.de)